



NUEVA LEY DE REHABILITACIÓN Y DE REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANA DE GALICIA



- **Taller de trabajo es una metodología de trabajo en la que se integran la teoría y la práctica.**
- **Se caracteriza por la investigación, el aprendizaje por descubrimiento y el trabajo en equipo que, en su aspecto externo, se distingue por el acopio (en forma sistematizada) de material especializado acorde con el tema tratado teniendo como fin la elaboración de un producto tangible.**
- **Un taller es también una sesión de entrenamiento. Se enfatiza en la solución de problemas, capacitación, y requiere la participación de los asistentes.**

17 de diciembre de 2018

- Los constructores gallegos esperan que la nueva Lei de Rehabilitación confirme ciertos márgenes a la hora de actuar en una propiedad.
- La inminente normativa defiende el patrimonio construido y se convertirá en un marco «propicio» para la rehabilitación de edificios a través de normas y criterios más simples respaldadas por ayudas públicas.

Se pone en valor el respaldo económico que están teniendo las áreas de rehabilitación integral (ARI), que alcanza a grupos de viviendas que precisan regeneración por estar obsoletos. Llegan, dice, a un 40 % de los concellos gallegos. La nueva Ley de Rehabilitación y de Regeneración y Renovación Urbana de Galicia agilizará la tramitación para la recuperación de cascos históricos y núcleos rurales. Entre las novedades, ya no será necesario el informe de la Dirección General de Patrimonio para llevar a cabo la rehabilitación de un inmueble, salvo que sea un Bien de Interés Cultural (BIC) o un edificio con catalogación de protección integral. "Eso significa que la Dirección General de Patrimonio va a informar entre un 30 y un 40% menos de expedientes", precisó el presidente gallego.

En concreto, la futura normativa simplificará los trámites de intervención en las viviendas ubicadas en los Caminos de Santiago y en los núcleos rurales y urbanos. Así pues, se concederá una licencia directa con la condición de que, como señaló Feijóo, no afecte a elementos específicamente protegidos.

De este modo, la futura ley ampliará los supuestos de concesión de licencias directas por parte de los ayuntamientos, sin necesidad de contar con la autorización previa de la Administración autonómica, para los siguientes

>Para aprender, practicar.

>Para enseñar, dar soluciones.

>Para progresar, luchar.

Formación inmobiliaria práctica > Sólo cuentan los resultados



trabajos: cambios de cubierta y actuaciones en carpinterías exteriores, fachadas o en el interior de edificaciones.



Asimismo, señaló que la normativa permitirá agregar edificios entre sí a través de una unión interior para rehabilitar viviendas y poder vivir en ellas. También posibilitará la unión de locales de negocio aunque pertenezcan a distintas viviendas, o la demolición y reforma de la fachada en edificios con protección ambiental si se encuentran en situación de ruina.



Anteproyecto de Ley de rehabilitación y de regeneración y renovación urbanas de Galicia.

ÍNDICE

Exposición de motivos.....	10
Título Preliminar.....	17
Disposiciones generales.....	17
CAPÍTULO I.....	17
Principios generales.....	17
Artículo 1. Objeto y ámbito de aplicación.....	17
Artículo 2. Principios y criterios de la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas.....	17
Artículo 3. Personas obligadas y sus deberes.....	18
CAPÍTULO II.....	19
Informe de evaluación de los edificios.....	19
Artículo 4. Concepto de informe de evaluación de los edificios.....	19
Artículo 5. Contenido del informe de evaluación de los edificios.....	19
Artículo 6. Obligatoriedad del informe de evaluación de los edificios.....	20
Artículo 7. Vigencia y periodicidad del informe de evaluación de los edificios	21
Artículo 8. Registro de Informes de Evaluación de Edificios.....	21
título I.....	21
Actuaciones sobre el medio urbano.....	21
CAPÍTULO I.....	21
Disposiciones generales.....	21
Artículo 9. Modos de actuación sobre el medio urbano.....	21
Artículo 10. Actuaciones de rehabilitación edificatoria.....	21
Artículo 11. Actuaciones de regeneración y renovación urbanas.....	22
Artículo 12. La iniciativa en la ordenación de las actuaciones en medio urbano	22
Artículo 13. Requisitos previos para la ordenación de las actuaciones en medio urbano.....	22

Artículo 14. Efectos de la delimitación espacial de un ámbito de rehabilitación edificatoria, o de regeneración o renovación urbanas.....	24
Artículo 15. Actuaciones de rehabilitación edificatoria en el Camino de Santiago 27	
CAPÍTULO II.....	27
La planificación de las actuaciones en el medio urbano.....	27
Sección 1ª. Planificación e instrumentos para las actuaciones en medio urbano	27
Artículo 16. Planificación de las actuaciones en medio urbano.....	27
Sección 2ª. Tramitación simplificada de los instrumentos de planeamiento en el medio urbano.....	29
Artículo 17. Tramitación simplificada de instrumentos de planeamiento para actuaciones de rehabilitación edificatoria y de regeneración y renovación urbanas 29	
Artículo 18. Tramitación medioambiental.....	30
Artículo 19. Procedimiento de tramitación de las modificaciones puntuales no sustanciales de planeamiento.....	30
CAPÍTULO III.....	31
La gestión de las actuaciones en el medio urbano.....	31
Artículo 20. Las formas de gestión.....	31
Artículo 21. Normas específicas de gestión de la rehabilitación edificatoria en suelo urbano consolidado.....	31
Artículo 22. Normas específicas de gestión de la regeneración y renovación urbanas en suelo urbano consolidado.....	32
Artículo 23. Normas específicas de gestión de la regeneración y renovación urbanas en suelo urbano no consolidado.....	32
Artículo 24. Pago en especie de los justiprecios expropiatorios.....	32
CAPÍTULO IV.....	33
Obligaciones relativas a la edificación, conservación y rehabilitación.....	33
Sección 1ª. Disposiciones generales.....	33

Artículo 25. Obligaciones relativas a la edificación, conservación y rehabilitación.....	33
Artículo 26. Reducción del contenido del derecho de la propiedad del suelo.	33
Artículo 27. Procedimiento para la declaración de incumplimiento de las obligaciones relativas a la edificación, conservación y rehabilitación.....	34
Artículo 28. Requisitos de la resolución de declaración del incumplimiento.	35
Sección 2ª. De la ejecución forzosa y sus medios.....	35
Artículo 29. Medios de ejecución forzosa.....	35
Artículo 30. Órdenes de ejecución.....	35
Artículo 31. Incumplimiento de las órdenes de ejecución.....	36
Artículo 32. Apremio sobre el patrimonio.....	36
Sección 3ª. De la expropiación forzosa.....	36
Artículo 33. Expropiación forzosa por incumplimiento de los deberes de conservación.....	36
Artículo 34. Expropiación en materia de accesibilidad.....	37
Sección 4ª. De la venta y sustitución forzosas.....	37
Artículo 35. Régimen de venta o sustitución forzosas.....	37
Artículo 36. Procedimiento de la venta o sustitución forzosas.....	38
Artículo 37. Venta forzosa.....	38
Artículo 38. Deberes del adquirente.....	39
Artículo 39. Sustitución forzosa.....	39
Artículo 40. Obligaciones de la persona adjudicataria de la sustitución forzosa	39
CAPÍTULO V.....	40
Las intervenciones en los conjuntos históricos y ámbitos objeto de planeamiento especial de protección.....	40
Sección 1ª. Normas de aplicación directa.....	40
Artículo 41. Ámbitos afectados.....	40
Artículo 42. Edificios con nivel de protección ambiental o nivel de protección asimilable.....	40

Artículo 43. Edificios con nivel de protección estructural o nivel de protección asimilable.....	41
Artículo 44. Parcelario.....	41
Artículo 45. Licencias directas.....	42
Sección 2ª. Planes especiales de protección.....	43
Artículo 46. Modelo de plan especial de protección.....	43
Título II.....	43
Áreas de intervención en el medio urbano declaradas por la administración autonómica.....	43
CAPÍTULO I.....	43
Áreas de intervención en el medio urbano declaradas por la administración autonómica.....	43
Artículo 47. Concepto, declaración y contenido.....	43
Artículo 48. Clases de áreas de intervención en el medio urbano declaradas por la administración autonómica.....	44
Artículo 49. Efectos de la declaración de un área de intervención en el medio urbano declarada por la administración autonómica.....	44
CAPÍTULO II.....	44
Áreas de Rehabilitación Integral.....	44
Sección 1ª. Disposiciones generales.....	45
Artículo 50. Áreas de Rehabilitación Integral.....	45
Artículo 51. Clases de áreas de rehabilitación integral.....	45
Artículo 52. Gestión de las áreas de rehabilitación integral.....	46
Sección 2ª. Áreas de rehabilitación integral supramunicipal.....	46
Artículo 53. Áreas de rehabilitación integral supramunicipal.....	46
Artículo 54. Gestión de las áreas de rehabilitación integral supramunicipales	46
CAPÍTULO III.....	47
Áreas de regeneración urbana de interés autonómico (Rexurbe).....	47

Artículo 55. Delimitación de las áreas de regeneración urbana de interés autonómico (Rexurbe).....	47
Artículo 56. Declaración de las áreas Rexurbe.....	48
Artículo 57. Declaraciones de zona de especial necesidad de rehabilitación en las áreas Rexurbe.....	48
Artículo 58. Gestión anticipada en las ZER.....	49
Sección 1ª. Plan de dinamización de las áreas Rexurbe.....	49
Artículo 59. Concepto y objeto de los planes de dinamización de las áreas Rexurbe	49
Artículo 60. Contenido de los planes de dinamización.....	50
Artículo 61. Procedimiento de planteamiento y aprobación de los planes de dinamización.....	51
Artículo 62. Modificaciones y revisiones de los planes de dinamización.....	53
CAPÍTULO IV.....	53
Núcleos rurales en estado de abandono.....	53
Artículo 63. Declaración de núcleo rural en estado de abandono.....	53
Artículo 64. Registro de núcleos rurales abandonados.....	53
Artículo 65. Procedimiento de venta.....	54
Artículo 66. Difusión a nivel autonómico.....	54
título III.....	55
Coordinación administrativa para la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas.....	55
CAPÍTULO I.....	55
Disposición generales.....	55
Artículo 67. Coordinación administrativa.....	55
CAPÍTULO II.....	55
Oficinas de rehabilitación.....	55
Artículo 68. Concepto.....	55
Artículo 69. Funciones de las oficinas de rehabilitación.....	56
Artículo 70. Red de oficinas de rehabilitación.....	56

CAPÍTULO III.....	57
Centros Rexurbe y Comisiones de seguimiento de las áreas Rexurbe.....	57
Sección 1ª. Centros Rexurbe.....	57
Artículo 71. Concepto.....	57
Artículo 72. Ámbito de actuación de los centros Rexurbe.....	57
Artículo 73. Procedimiento de creación de los centros Rexurbe.....	58
Artículo 74. Financiación de los centros Rexurbe.....	58
Artículo 75. Atribuciones de funciones a los centros Rexurbe.....	58
Artículo 76. Funciones de los centros Rexurbe.....	58
Sección 2ª. Comisiones de seguimiento de las áreas Rexurbe.....	60
Artículo 77. Comisiones de seguimiento.....	60
Artículo 78. Funciones de las Comisiones de Seguimiento.....	61
título IV.....	62
Financiación de las actuaciones de rehabilitación edificatoria y de regeneración y renovación urbanas.....	62
CAPÍTULO I.....	62
De las medidas de fomento de la rehabilitación edificatoria y de la regeneración y renovación urbanas.....	62
Sección 1ª Disposiciones generales.....	62
Artículo 79. Programas de financiación.....	62
Artículo 80. Acuerdos para la financiación de las actuaciones de rehabilitación edificatoria y de regeneración y renovación urbanas.....	62
Artículo 81. Convenios para la implantación de programas específicos de financiación de las actuaciones.....	63
Artículo 82. Ayudas para la elaboración y tramitación del planeamiento urbanístico.....	63
Sección 2ª. Fondo de cooperación.....	64
Artículo 83. Fondo de cooperación para el apoyo a la financiación de actuaciones de rehabilitación y conservación del patrimonio construido en ayuntamientos de menos de 50.000 habitantes.....	64

Artículo 84. Carácter y dotación del Fondo de cooperación.....	64
CAPÍTULO II.....	65
De las medidas específicas de fomento y financiación de las áreas Rexurbe..	65
Sección 1ª. Programas de financiación de las áreas Rexurbe.....	65
Artículo 85. Actuaciones protegibles en las áreas Rexurbe.....	65
Artículo 86. Medidas de financiación en las áreas Rexurbe.....	66
Artículo 87. Actuaciones directas por el IGVS.....	67
Artículo 88. Financiación de las actuaciones de iniciativa privada.....	68
Artículo 89. Ayudas para la adquisición y alquiler de viviendas en las áreas Rexurbe 68	
Artículo 90. Medidas de fomento del realojo y retorno de las personas habitantes de las áreas Rexurbe.....	68
Artículo 91. Programas para implantar planes de promoción del envejecimiento activo y de la convivencia intergeneracional.....	69
Artículo 92. Ayudas para la rehabilitación de edificios destinados a equipación de carácter social, cultural o educativo.....	69
Artículo 93. Gestión de locales del IGVS en el ámbito.....	69
Artículo 94. Ayudas para la instalación de redes y servicios.....	70
Artículo 95. Ayudas para espacios públicos.....	70
Artículo 96. Ayudas para actuaciones arqueológicas.....	70
Artículo 97. Bonificaciones fiscales municipales y recaudación de multas coercitivas.....	70
Sección 2ª. Fondo Rexurbe.....	71
Artículo 98. Fondo Rexurbe para el apoyo a la financiación de proyectos de intervención integral en las áreas Rexurbe.....	71
Artículo 99. Carácter y dotación del Fondo Rexurbe.....	71
CAPÍTULO III.....	72
Del canon de inmuebles en estado de abandono.....	72
Sección 1ª. Disposiciones generales.....	72

Artículo 100. Creación, naturaleza y objeto del canon de inmuebles declarados en estado de abandono.....	72
Artículo 101. Finalidad del canon.....	72
Artículo 102. Ámbito de aplicación.....	72
Artículo 103. Afectación de la recaudación.....	72
Artículo 104. Normativa de aplicación.....	72
Artículo 105. Inmueble declarado en estado de abandono.....	73
Artículo 106. Censo de inmuebles declarados en estado de abandono.....	73
Sección 2ª. Elementos del tributo.....	74
Artículo 107. Hecho imponible.....	74
Artículo 108. Sujeto pasivo y otros obligados tributarios.....	74
Artículo 109. Base imponible.....	75
Artículo 110. Tipo de gravamen y cuota tributaria.....	75
Artículo 111. Bonificación fiscal.....	75
Artículo 112. Período impositivo y devengo.....	76
Sección 3ª. Aplicación del canon.....	76
Artículo 113. Normas de aplicación.....	76
Artículo 114. Gestión del canon.....	76
Artículo 115. Plazos, forma y lugar de presentación.....	77
Artículo 116. Utilización de tecnologías informáticas y electrónicas.....	78
Artículo 117. Liquidaciones provisionales.....	78
Artículo 118. Potestad sancionadora.....	78
Artículo 119. Revisión.....	78
Artículo 120. Órganos competentes.....	78
Artículo 121. Órganos de colaboración.....	79
CAPÍTULO IV.....	79
De las medidas específicas de apoyo a la recuperación de aldeas en el rural y de los núcleos rurales en estado de abandono.....	79
Artículo 122. Actuaciones impulsadas por la Xunta de Galicia.....	79

Disposición adicional primera. <i>Adquisición directa de terrenos y/o edificaciones por el IGVS.....</i>	79
Disposición adicional segunda. <i>Aplicación de las medidas específicas de fomento y financiación de las áreas Rexurbe a otros ámbitos.....</i>	80
Disposición transitoria primera. <i>Homogeneización de catálogos de protección</i>	81
Disposición transitoria segunda. <i>Áreas de rehabilitación declaradas.....</i>	81
Disposición transitoria tercera. <i>Oficinas de rehabilitación existentes.....</i>	81
Disposición transitoria cuarta. <i>Consortio del Casco Viejo de Vigo.....</i>	81
Disposición derogatoria.....	82
Disposición final primera. <i>Modificación de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia.....</i>	82
Disposición final segunda. <i>Modificación de la Ley 5/2016, de 4 de mayo, del patrimonio cultural de Galicia.....</i>	82
Disposición final tercera. <i>Modificación de la Ley 8/2012, de 29 de junio, de vivienda de Galicia.....</i>	83
Disposición final cuarta. <i>Habilitación para la Ley de Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Galicia.....</i>	83
Disposición final quinta. <i>Desarrollo reglamentario.....</i>	84
Disposición final sexta. <i>Entrada en vigor.....</i>	84

Anteproyecto de Ley .../201., del ..., de ..., de rehabilitación y de regeneración y renovación urbanas de Galicia.

Exposición de motivos

I

La rehabilitación edificatoria, la regeneración y la renovación urbanas son hoy conceptos fundamentales en el ámbito de la estructuración del territorio y del espacio urbano, basadas en el sostenimiento social, económico y ambiental. Constituyen un camino para la mejora del espacio

público y de la vivienda, sirven además de instrumento para el desarrollo económico.

A partir del conocimiento del tejido urbano y de su evolución, a través de estos procesos de rehabilitación, regeneración y renovación, se busca conseguir el objetivo de conservar el rico patrimonio edificatorio, tanto en el ámbito rural como en las villas y ciudades gallegas, mantener e impulsar, al mismo tiempo, sus usos y a sus habitantes tradicionales, para conseguir atraer a las nuevas generaciones que pretenden asentarse en los espacios renovados. Con la implantación e impulso de las equipaciones culturales, con la dinamización de la actividad comercial, con la preservación y mejora de los espacios públicos de calidad y con las ayudas a la rehabilitación edificatoria, para conseguir la mejora de su habitabilidad y eficiencia energética, se pretende el mantenimiento de la población tradicional frente a procesos de xentrificación.

Por otro lado hay que destacar que la rehabilitación y la reutilización de los espacios residenciales abandonados o degradados, ya sea en las ciudades, en las villas o en los núcleos rurales, juegan un papel fundamental en las políticas de vivienda como solución eficiente, sostenible y de futuro a la hora de dar respuesta a las necesidades de vivienda de la población, de conservar el patrimonio construido y de aminorar los impactos en el medio.

La situación de deterioro de muchos ámbitos, tanto urbanos como rurales, tienen, lógicamente, causas diferentes y, por eso, es necesario adoptar diferentes medidas que permitan atajar esta situación siempre desde la perspectiva de que la mejor forma de conservar es habitar, ocupar los espacios y generar actividad.

En este sentido, la intervención pública es fundamental para fomentar la recuperación de lo construido. La mejora de estos espacios debe surgir del diseño de acciones coordinadas que doten de vitalidad a estas zonas y las hagan atractivas como ámbitos de residencia y actividad.

En concreto, los conjuntos históricos deben desarrollar un papel activo como espacios que doten a la ciudad de un valor añadido, formando parte del conjunto de la vida ciudadana y repercutiendo favorablemente en el desarrollo global de la ciudad o de la villa. La conservación de los asentamientos en los ámbitos rurales debe ayudar a mantener un mejor

equilibrio en el reparto de la población sobre el territorio, con el fin de evitar el abandono y la despoblación de estas zonas y facilitar el mantenimiento de actividades económicas y de servicios que de otra forma están abocados a desaparecer.

En este sentido, es clave contar con una herramienta legal flexible que facilite las actuaciones de rehabilitación edificatoria y de regeneración y renovación urbanas, especialmente en aquellos espacios más vulnerables y abandonados.

Así, esta ley, de acuerdo con las líneas estratégicas apuntadas, permitirá impulsar y agilizar las actuaciones en materia de rehabilitación y regeneración urbanas, al facilitar las intervenciones de los particulares y al coordinar las políticas públicas en esta materia. Permitirá, asimismo, dar respuesta a las necesidades de actuación en las viviendas y locales, mejorar los servicios e infraestructuras, integrar las políticas de protección del patrimonio cultural, atender las necesidades de movilidad de los residentes y fomentar la eficiencia energética y el uso de energías renovables en consonancia con las directrices europeas.

De este modo, además de la rehabilitación de los edificios, la ley pondrá especial incidente en la regeneración urbana de áreas degradadas a través de la realización de planes de viabilidad, diagnosis e integración, para conseguir la recuperación de espacios urbanos, haciéndolos accesibles, y posibilitar el diseño de programas dirigidos al asentamiento de la población.

Además, esta ley persigue la simplificación de las tramitaciones administrativas necesarias para la realización de las actuaciones de rehabilitación con el fin de impulsar la participación pública y privada en las actuaciones de regeneración y renovación de ámbitos urbanos o rurales en estado de abandono, y conseguir una verdadera transformación de estos espacios, permitiendo la conservación de nuestro patrimonio construido, facilitando el acceso a la vivienda a muchos ciudadanos y mejorando la calidad de vida de los ya residentes.

II

La ley se estructura en un título preliminar, cuatro títulos, dos disposiciones adicionales, cuatro disposiciones transitorias, una disposición derogatoria, y seis disposiciones finales.

El título preliminar establece el objeto de la presente ley y las disposiciones comunes a las diferentes actuaciones que en ella se prevén. Se regula de manera especial el informe de evaluación de edificios indicando su contenido, obligatoriedad de su realización y vigencia.

III

El título I, de acuerdo con el criterio marcado por la normativa básica estatal, regula la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas como actuaciones en medio urbano. En este sentido es necesario apoyar las actuaciones de conservación de edificios y viviendas, mejorando las condiciones de habitabilidad, velando por dotarlas de la seguridad estructural que precisan, incentivando la mejora de la eficiencia energética y actuando en el campo de la eliminación de barreras arquitectónicas para garantizar la accesibilidad, sin olvidar la especial incidencia que el rural y las viviendas unifamiliares tienen en nuestra comunidad autónoma.

Se establecen los requisitos y los efectos de la delimitación espacial de un ámbito de rehabilitación, regeneración o renovación urbana, ya sea realizada y aprobada por un ayuntamiento o por la administración autonómica. Se incluyen las medidas que faciliten las actuaciones de rehabilitación, tanto para la realización de obras orientadas a mejorar la accesibilidad y eficiencia energética de las edificaciones, como para intervenir en inmuebles que se encuentran en total abandono y deterioro, y que permitan la aplicación de la venta o la sustitución forzosas o la expropiación forzosa, aminorando el derecho de propiedad del suelo en un 50 %, de tal manera, que estas edificaciones no sean un obstáculo permanente para la recuperación de un ámbito. En todo caso, se señala la necesidad de arbitrar mecanismos que garanticen los derechos de las personas propietarias u ocupantes que no disponen de recursos para afrontar directamente los gastos de las actuaciones.

Este título también incluye medidas orientadas a agilizar la tramitaciones de las autorizaciones administrativas para las intervenciones de rehabilitación en el Camino de Santiago.

Además, este título se dedica a la planificación y gestión de la rehabilitación edificatoria, y de la regeneración y renovación urbanas, desde una perspectiva urbanística. En este ámbito cabe señalar la regulación de un procedimiento de tramitación simplificada de los instrumentos de planeamiento para las modificaciones puntuales no sustanciales, que afectan a una superficie muy limitada del ámbito, o que modifican únicamente ordenanzas con un alcance reducido y de escasa entidad.

Asimismo, en este título se regulan las consecuencias del incumplimiento del deber de conservación y rehabilitación por las personas propietarias de los inmuebles, y el procedimiento para declarar dicho incumplimiento.

Se establecen también unas normas de aplicación directa para todos aquellos ámbitos que están, o deberían estar, regulados por un plan especial de protección, con el objeto de articular unas normas que sean de inmediata aplicación y que permitan modular las determinaciones del planeamiento general o de los planes especiales, o reducir ciertas barreras a la rehabilitación, manteniendo el criterio básico de la protección de los elementos y edificaciones que así lo merezcan. Así, se incluyen una serie de actuaciones permitidas en función del nivel de protección de la edificación, de tal manera que, sin desatender la debida protección del inmueble ni del ámbito donde se localiza, se puedan realizar intervenciones que permitan disponer de una edificación con los niveles de prestaciones y confort actualmente requeridos y posibilitar su recuperación y ocupación, lo que constituye, sin duda, la mejor forma de conservación.

IV

El título II regula las áreas de intervención en el medio urbano declaradas por la administración autonómica, con la potenciación de las ya existentes Áreas de Rehabilitación Integral, para darle un contenido más amplio a las actuaciones a realizar y previniendo la financiación de las actuaciones dentro de su ámbito.

La declaración de estas ARI afecta a ámbitos urbanos en estado de deterioro y que precisan de un apoyo público para que los residentes y propietarios puedan acometer actuaciones de mejora en sus viviendas, al tiempo que el ayuntamiento realiza intervenciones en los espacios públicos.

Estas áreas serán declaradas por la Presidencia del Instituto Galego da Vivenda e Solo, después de los informes que se estimen oportunos.

Aquellos ámbitos especialmente degradados cuya delimitación coincida, total o parcialmente, con un conjunto histórico declarado bien de interés cultural podrán ser declarados por el Consello da Xunta de Galicia, a propuesta de la consellería competente en materia de vivienda, y previos los informes oportunos, como Áreas de Regeneración Urbana de Interés Autonómico, de tal manera que se puedan realizar actuaciones de rehabilitación al mismo tiempo que se articulan medidas sociales, ambientales y económicas, enmarcadas en una estrategia administrativa global y unitaria, y que pueda incluir modificaciones de carácter urbanístico. En estos ámbitos es necesario disponer de un Plan de dinamización como un instrumento estratégico que marcará las actuaciones a realizar, tanto en materia de rehabilitación de las viviendas y protección del patrimonio cultural como de todas aquellas medidas que contribuyan a una revitalización integral del ámbito. El plan será aprobado por el Consello da Xunta de Galicia y deberá incluir medidas de impulso de las diferentes administraciones participantes.

Singular atención merecen las zonas de especial necesidad de rehabilitación que se declaran para edificios específicos o conjuntos de ellos, cuando sea preciso realizar una intervención urgente debido a su estado de deterioro, a su especial incidencia para la recuperación del ámbito o al interés general de ciertas actuaciones para facilitar la instalación de dotaciones o equipaciones que tengan una especial relevancia o constituyan un importante impulso para la recuperación económica o social del ámbito.

También en este título se hace una especial regulación de los núcleos rurales en estado de abandono, proponiendo formas de actuación que posibiliten su rehabilitación, mediante un procedimiento público de venta, registros municipales y una plataforma informática, a nivel autonómico, para la difusión de dichos procedimientos.

V

El título III contiene diferentes medidas orientadas a la coordinación y simplificación administrativa; y así se mantiene la importancia de las Oficinas de Rehabilitación con la creación de una red de oficinas para mejorar su eficacia y coordinación. A estos efectos, se creará una

Plataforma informática de rehabilitación, con acceso compartido para todas las oficinas donde se podrán fijar directrices, realizar las consultas, compartir soluciones técnicas, disponer de un sistema de información geográfica, orientado a facilitar la programación de las actuaciones, así como cualquier otra información que se considere oportuna.

Asimismo se crean los centros Rexurbe, vinculados a las Áreas de Regeneración Urbana de Interés Autonómico. Estos centros requerirán unos medios materiales y personales y una solvencia técnica que les permita asumir competencias de la administración local, autonómica y, en su caso, estatal, en la planificación y ejecución de las actuaciones de regeneración, tanto desde el punto de vista de vivienda y patrimonio cultural, como social y económico.

VI

El título IV está dedicado a las medidas de fomento y a la financiación de los procesos de rehabilitación edificatoria y de regeneración y renovación urbanas. Así, se incluyen medidas de apoyo a la financiación, para permitir la combinación de diferentes tipos de financiación pública e intentar aplicar fondos estructurales europeos, junto con los fondos estatales, autonómicos y locales, además de otras fórmulas, como instrumentos financieros o incentivos fiscales. Asimismo, es imprescindible establecer formas de colaboración público-privado para atraer las inversiones de los promotores inmobiliarios y de los particulares a las actuaciones en materia de rehabilitación edificatoria.

En las áreas Rexurbe, además de ser de aplicación todas las medidas previstas con carácter general para las áreas de regeneración urbana, se podrán realizar intervenciones directas de la Xunta de Galicia, de tal manera que, en función de sus disponibilidades presupuestarias, adquiera y rehabilite edificios. Estas intervenciones tendrán la finalidad de iniciar la recuperación de la zona de tal forma que supongan un estímulo para que la iniciativa privada continúe con la rehabilitación de otras unidades edificatorias.

En esta línea, además de las ayudas a las personas particulares, es necesario establecer ayudas a las personas promotoras para que recuperen edificaciones completas destinando una parte de ellas al alquiler con una

renta máxima tasada; favorecer la constitución de cooperativas para la rehabilitación; poner edificaciones en manos de quien las vaya a rehabilitar mediante derecho de superficie para reducir la inversión inicial; destinar grupos de edificaciones a alojamientos protegidos para residencias de tercera edad, apartamentos de mayores o para estudiantes, y fomentar la implantación de actividades comerciales y de servicios, tanto públicos como de profesionales en el ámbito.

Merece especial atención el canon de inmuebles declarados en estado de abandono que se crea en esta ley como tributo propio de la Comunidad Autónoma de Galicia, con naturaleza de impuesto, de carácter real y finalidad extrafiscal, que somete a gravamen a los inmuebles declarados en estado de abandono en los ámbitos en los que esté declarada un área Rexurbe. Este tributo nace con la finalidad de impulsar las actuaciones de rehabilitación en las áreas Rexurbe y evitar el estado de abandono de las edificaciones existentes en estas áreas reduciendo, consecuentemente el número de inmuebles en estado de abandono. Los ingresos efectivamente obtenidos por la recaudación de este tributo, deducidos los costes de gestión, se destinarán a financiar las actuaciones y medidas de dinamización y la protección del área Rexurbe en la que se recaude. Esta afición nace de la finalidad misma del canon, de manera que las personas propietarias incumplidoras contribuyan efectivamente a la recuperación, impulso y dinamización del área Rexurbe que, no debe olvidarse, es un área de interés autonómico.

VII

Concluye la ley con dos disposiciones adicionales, cuatro disposiciones transitorias, una disposición derogatoria, y cinco disposiciones finales.

La disposición adicional primera, dedicada a la adquisición directa de terrenos y/o edificaciones por el Instituto Galego da Vivenda e Solo, recoge la posibilidad de que el Instituto adquiera directamente bienes inmuebles en el marco de las actuaciones previstas en la Ley, con el objetivo de agilizar los procesos de rehabilitación edificatoria, regeneración y renovación urbanas. La disposición adicional segunda, posibilita la aplicación de las medidas específicas de fomento y financiación de las áreas Rexurbe la otros ámbitos.

Las disposiciones transitorias se refieren a la homogeneización de catálogos de protección, al régimen de las áreas de rehabilitación declaradas y al de las oficinas de rehabilitación existentes y, la última, al Consorcio del Casco Viejo de Vigo.

Termina la Ley con seis disposiciones finales entre las que merecen especial atención las tres primeras que modifican diferentes textos legales vigentes. Así, la primera disposición adicional modifica la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia, en lo relativo el Registro de Solar; la segunda, la Ley 5/2016, de 4 de mayo, del patrimonio cultural de Galicia, con referencia a las infracciones; la tercera, a la Ley 8/2012, de 29 de junio, de vivienda de Galicia, con respecto a las actuaciones del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo. La disposición final cuarta habilita a la ley de presupuestos para modificar cualquier elemento del canon de inmuebles declarados en estado de abandono y en la entrada en vigor de la Ley se prevé expresamente que dicho canon comenzará a exigirse desde el 1 de enero de 2019.

TÍTULO PRELIMINAR

Disposiciones generales

CAPÍTULO I

Principios generales

Artigo 1. Objeto y ámbito de aplicación

La presente ley tiene por objeto regular a rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas en la Comunidad Autónoma de Galicia, con especial incidencia en la conservación y mejora de los conjuntos históricos y del patrimonio edificado, en la habitabilidad de las viviendas y en la calidad de los espacios públicos.

Artigo 2. Principios y criterios de la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas

1. La Administración de la Comunidad Autónoma de Galicia y las entidades locales de Galicia favorecerán con sus planes, proyectos y programas la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas, aplicando los principios de protección, conservación y reutilización del patrimonio construido, cohesión social, desarrollo urbano compacto, sostenibilidad y eficiencia energética.

2. La planificación de las actuaciones de rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas se ajustarán a los criterios siguientes:

la) El fomento de la calidad de vida de la ciudadanía y la habitabilidad de sus viviendas.

b) La protección, conservación y acrecentamiento de los bienes inmuebles que forman parte del patrimonio cultural de Galicia, posibilitando la adecuación de las edificaciones a los usos que garanticen su preservación y la revitalización del ámbito en el que se emplazan de forma coherente con la salvaguarda de sus valores culturales.

c) La dinamización económica de los barrios históricos y el mantenimiento de la vitalidad urbana.

d) La promoción de la diversidad y la cohesión social, la calidad y la accesibilidad de los espacios públicos.

e) La mezcla de usos, admitiendo la mayor compatibilidad de las actividades productivas y comerciales con el uso residencial.

f) El desarrollo de las infraestructuras dirigidas a las nuevas tecnologías de la información.

g) La reducción del consumo energético mediante la utilización de sistemas pasivos, el fomento de la utilización de sistemas centralizados de producción de energía y el uso de energías renovables, tanto a nivel de edificaciones como de conjuntos urbanos.

Artigo 3. *Personas obligadas y sus deberes*

1. Las personas y comunidades titulares de terrenos y construcciones, instalaciones y edificios tienen el deber de mantenerlos en las debidas condiciones de seguridad, salubridad, eficiencia energética, ornato público y decoro, realizando en ellos los trabajos y las obras precisas para conservarlos o mejorarlos, con el fin de mantener las condiciones requeridas para la habitabilidad, la accesibilidad o el uso efectivo correspondiente con un consumo energético responsable. En caso de que

los bienes inmuebles de su titularidad formaran parte del patrimonio cultural de Galicia también están obligados a conservarlos, mantenerlos y custodiarlos debidamente para evitar su pérdida, destrucción o deterioro.

2. En el caso de transmisión, las personas adquirentes se subrogarán en los derechos y deberes de las anteriores titulares, así como en los deberes asumidos por estas frente a la administración competente y que figuren consignadas registralmente.

3. El incumplimiento de los deberes de conservación, mejora, rehabilitación edificatoria o regeneración y renovación urbanas habilitará a la Administración municipal, y en los casos previstos en esta ley a la Administración autonómica, para la ejecución subsidiaria de las obras o labores pertinentes, así como para la aplicación del régimen de venta o sustitución forzosas o expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad, sin perjuicio de otras medidas que se contengan en la legislación sobre ordenación territorial y urbanística.

CAPÍTULO II

Informe de evaluación de los edificios

Artigo 4. *Concepto de informe de evaluación de los edificios*

1. El informe de evaluación del edificio, en adelante IAE, es un instrumento que acredita la situación en la que se encuentra un edificio en relación con su estado de conservación, con el cumplimiento de la normativa vigente sobre accesibilidad y con su grado de eficiencia energética.

2. Corresponde a los ayuntamientos velar por el cumplimiento de la obligación de redactar los IAE.

Artigo 5. *Contenido del informe de evaluación de los edificios*

1. El IAE identificará el edificio con expresión de su referencia catastral y contendrá de manera detallada, por lo menos, la siguiente información:

a) La evaluación del estado de conservación del edificio, que incluirá su estado general, lo de sus elementos estructurales, constructivos y lo de las instalaciones que no requieran, por su normativa sectorial, inspecciones técnicas específicas, así como las patologías o deficiencias que se puedan

apreciar con la inspección visual. En el caso de las instalaciones que requieran, de acuerdo con su normativa de aplicación, una inspección técnica específica, lo/a técnico/a que efectúe la evaluación del edificio se limitará a requerir a las personas usuarias, propietarias o administradoras la presentación de los correspondientes contratos de mantenimiento, boletines, informes u otros documentos que acrediten el cumplimiento de las exigencias propias de cada instalación.

b) La evaluación de las condiciones básicas de accesibilidad universal y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización del edificio, de acuerdo con la normativa vigente, para establecer si el edificio es susceptible o no de realizar ajustes razonables para satisfacerlas.

c) La certificación de la eficiencia energética del edificio, con el contenido y mediante el procedimiento establecido por la normativa vigente.

d) En edificios catalogados y declarados bienes de interés cultural, la evaluación del estado de conservación de los elementos merecedores de protección cultural de acuerdo con las determinaciones del catálogo, la declaración del bien como de interés cultural o las normas que determinen su protección.

e) La evaluación de cualquier otras condiciones básicas de la edificación que se determinen reglamentariamente.

2. El contenido detallado del IAE, su estructura, su alcance, su valoración y los efectos derivados de los informes se establecerá reglamentariamente.

Artigo 6. *Obligatoriedad del informe de evaluación de los edificios*

1. Están obligadas a disponer del IAE las personas propietarias únicas de edificios, las comunidades de propietarios/as o las agrupaciones de comunidades de propietarios/as de edificios que se encuentren en alguna de las siguientes situaciones:

la) Los edificios de uso residencial de vivienda colectiva con una antigüedad de más de 50 años.

b) El resto de los edificios, cuando la obligatoriedad del IAE venga impuesta por la normativa estatal, o así lo determine la normativa

municipal que podrá establecer especialidades de aplicación del citado informe, en función de su situación, antigüedad, tipología o uso predominante.

2. Si el edificio contara con una inspección técnica de edificios (ITE) en vigor, podrán incorporarse los datos de esta al IAE sin necesidad de realizar una nueva inspección, siempre que el contenido mínimo de esta se ajuste a lo dispuesto en el reglamento que lo desarrolle. En este caso, la vigencia del IAE será de 10 años transcurridos desde la fecha de elaboración de la ITE.

3. El IAE deberá presentarse en el ayuntamiento en el que está situado el inmueble.

4. El incumplimiento del deber de presentar el IAE, en tiempo y forma, tendrá la consideración de infracción urbanística con el carácter y las consecuencias que atribuya la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia.

Artigo 7. Vigencia y periodicidad del informe de evaluación de los edificios

El IAE tendrá una vigencia de 10 años desde la fecha de su elaboración pudiendo los ayuntamientos establecer una menor, mediante ordenanza municipal.

Artigo 8. Registro de Informes de Evaluación de Edificios

1. Para facilitar el cumplimiento del deber de realizar el IAE exigido, la Xunta de Galicia creará un Registro de Informes de Evaluación de Edificios, en el que los ayuntamientos deberán registrar los informes que se le presenten en su término municipal.

2. La consellería competente en materia de vivienda pondrá la disposición de los ayuntamientos una aplicación informática en la que registrar dichos informes.

TÍTULO I

Actuaciones sobre el medio urbano

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artigo 9. Modos de actuación sobre el medio urbano

Tendrán la consideración de actuaciones sobre el medio urbano las actuaciones de rehabilitación edificatoria, y las actuaciones de regeneración y renovación urbanas, desarrolladas en suelo urbano o en suelo de núcleo rural.

Artigo 10. Actuaciones de rehabilitación edificatoria

Son actuaciones de rehabilitación edificatoria las que tienen por objeto la realización de las obras y trabajos de mantenimiento o intervención en los edificios existentes, en sus instalaciones y en los espacios comunes, en los términos dispuestos por la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de ordenación de la edificación.

Artigo 11. Actuaciones de regeneración y renovación urbanas

1. Son actuaciones de regeneración y renovación urbanas aquellas que afecten tanto a edificios como a tejidos urbanos, pudiendo llegar a incluir obras de nueva edificación en sustitución de edificios previamente demolidos.

2. Dichas actuaciones tendrán, además, carácter integrado, cuando articulen medidas sociales, ambientales y económicas enmarcadas en una estrategia administrativa global y unitaria.

Artigo 12. La iniciativa en la ordenación de las actuaciones en medio urbano

1. La iniciativa para proponer la ordenación de las actuaciones sobre el medio urbano corresponderá:

a) A las Administraciones públicas.

b) A las entidades públicas adscritas o dependientes de ellas.

- c) A las personas propietarias y titulares de derechos reales o de aprovechamiento.
- d) A las comunidades y agrupaciones de comunidades de propietarios.
- e) A las cooperativas de vivienda constituidas al efecto.

2. La dirección del proceso, tanto en los supuestos de iniciativa pública como privada, le corresponde a los entes públicos.

Artigo 13. Requisitos previos para la ordenación de las actuaciones en medio urbano.

1. Las actuaciones sobre el medio urbano que precisen una intervención pública requerirán que el ayuntamiento o, en su caso, la Administración autonómica delimite el ámbito de la actuación, mediante una resolución administrativa de identificación de la actuación aislada de rehabilitación o de delimitación de un área de actuación conjunta, excepto que la intervención de la administración se limite a la imposición de multas coercitivas o órdenes de ejecución subsidiaria.

Los ámbitos de la actuación conjunta podrán ser continuos o discontinuos.

En el caso en el que sea preciso proceder al reparto de cargas y beneficios, la identificación de la actuación aislada o de la delimitación del área de actuación conjunta establecerá el sistema de gestión adoptado para el ámbito.

2. La delimitación del ámbito en el que se pueden realizar las actuaciones señaladas en el apartado precedente puede corresponder:

la) al ayuntamiento, en cuyo caso se aplicará, a los efectos previstos en esta ley, exclusivamente el régimen establecido en el presente título, además de su legislación específica;

b) a la Xunta de Galicia, en cualquiera de las clases reguladas en el título II, supuesto en el que le será de aplicación el régimen previsto en esta ley.

3. Las intervenciones sobre el medio urbano que precisen la modificación de la ordenación urbanística del ámbito requerirán la previa o simultánea tramitación del nuevo instrumento de planeamiento o la modificación de aquel.

El documento de planeamiento podrá incluir la delimitación de los ámbitos de gestión de acuerdo con la normativa urbanística y contemplar, en su caso, la identificación de las actuaciones aisladas o de los ámbitos de gestión conjunta de rehabilitación edificatoria o de regeneración o renovación urbanas.

Podrán identificarse actuaciones aisladas de rehabilitación o delimitar ámbitos de actuación conjunta con posterioridad a la aprobación del instrumento de planeamiento que modifique la ordenación del ámbito.

4. El acuerdo administrativo mediante el que se delimiten los ámbitos de actuación conjunta o se autoricen las actuaciones que deban ejecutarse de manera aislada garantizarán, en todo caso, la realización de las notificaciones requeridas por la legislación aplicable y el trámite de información al público, cuando este sea preceptivo. Dicho acuerdo contendrá, además y como mínimo, los extremos siguientes:

a) Identificación de los inmuebles incluidos en el ámbito a delimitar y descripción de las actuaciones que es preciso ejecutar.

b) Identificación de los inmuebles incluidos en el ámbito cuando las actuaciones de rehabilitación edificatoria superen el límite del deber legal de conservación. El deber legal de conservación, que constituirá el límite de las obras que se deban ejecutar por cuenta de los propietarios cuando la Administración las ordene por motivos turísticos o culturales, o para la mejora de la calidad o sostenibilidad del medio urbano, se establece en la mitad del valor actual de construcción de un inmueble de nueva planta, equivalente al original, en relación con las características constructivas y la superficie útil, realizado con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable o, en su caso, quede en condiciones de ser legalmente destinado al uso que le sea propio. Cuando se supere dicho límite, las obras que lo excedan para obtener mejoras de interés general serán por cuenta de los fondos de la Administración que impuso su realización.

c) Avance, en su caso, de la equidistribución que sea precisa, entendiendo por tal la distribución, entre todas las personas afectadas, de los costes derivados de la ejecución de la correspondiente actuación y de los beneficios imputables a esta, incluyendo entre ellos las ayudas públicas y todos los que permitan generar algún tipo de ingreso vinculado a la operación.

La equidistribución tomará como base las cuotas de participación que correspondan a cada una de las personas propietarias en la comunidad de propietarios/as o en la agrupación de comunidades de propietarios/as, en las cooperativas de viviendas que pudieran constituirse al efecto, así como la participación que, en su caso, corresponda, de conformidad con el acuerdo al que se llegara, a las empresas, entidades o sociedades que vayan a intervenir en la operación, para retribuir su actuación.

d) Deberá tener en cuenta la situación socioeconómica de las personas ocupantes de las edificaciones así como la de sus propietarias, para que se garanticen sus derechos y se consideren soluciones alternativas en la gestión cuando por su situación económica, edad u otras circunstancias no puedan afrontar directamente los gastos de la actuación.

e) El sistema de gestión deberá arbitrar mecanismos específicos para garantizar la tutela real y efectiva de la actuación por parte de la Administración, así como los derechos de las personas ocupantes y propietarias de las viviendas o edificaciones así como las determinaciones del apartado d).

f) Siempre que sea posible se deberá garantizar la permanencia de las personas ocupantes en las viviendas durante la actuación, o asegurar el derecho de realojo y retorno, especialmente cuando aquellas se encuentren en situaciones de vulnerabilidad económica o social.

Artigo 14. Efectos de la delimitación espacial de un ámbito de rehabilitación edificatoria, o de regeneración o renovación urbanas.

1. La delimitación espacial del ámbito de actuación, sea conjunta o aislada, una vez firme en vía administrativa, marca el inicio de las actuaciones a realizar, de conformidad con la forma de gestión por la que optara la Administración actuante.

Esta delimitación comporta la declaración de la utilidad pública o, en su caso, el interés social, a los efectos de la aplicación de los regímenes de expropiación, venta y sustitución forzosas de los bienes y derechos necesarios para su ejecución a favor de la Administración actuante, además de aquellos otros que expresamente se deriven de lo dispuesto en la legislación aplicable.

Dicha declaración se podrá extender a los terrenos precisos para conectar la actuación de urbanización con las redes generales de servicios, cuando sea necesario.

2. Será posible ocupar las superficies de espacios libres o de dominio público que resulten indispensables para la instalación de ascensores u otros elementos que garanticen la accesibilidad universal, así como las superficies comunes de uso privativo, tales como vestíbulos, rellano, sobrecubiertas, límites y soportales, tanto se sitúan en el suelo, como en el subsuelo o en el vuelo, cuando no resulte viable, técnica o económicamente, ninguna otra solución y siempre que quede asegurada la funcionalidad de los espacios libres, dotaciones y demás elementos del dominio público.

Los instrumentos de ordenación urbanística garantizarán la aplicación de la regla básica establecida en el párrafo anterior, bien permitiendo que aquellas superficies no computen a los efectos del volumen edificable, ni de distancias mínimas a colindantes, otras edificaciones o a la vía pública o alineaciones, bien aplicando cualquier otra técnica que, de conformidad con la legislación aplicable, consiga la misma finalidad.

El acuerdo firme en vía administrativa a la que se refiere el apartado 1, además de los efectos previstos en el artículo 42.3 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbano, legitima a la ocupación de las superficies de espacios libres o de dominio público que sean de titularidad municipal, siendo la aprobación definitiva causa suficiente para que se establezca una cesión de uso del suelo por el tiempo en que se mantenga la edificación o, en su caso, su recalificación y desafectación, con enajenación posterior a la comunidad o agrupación de comunidades de propietarios correspondiente. Cuando fuera preciso ocupar bienes de dominio público pertenecientes a otras administraciones, los ayuntamientos podrán solicitar a su titular la cesión de su uso o desafectación, la cual procederá, en su caso, de conformidad con lo previsto en la legislación reguladora del bien correspondiente.

3. Lo dispuesto en el apartado anterior será también de aplicación a los espacios que requieran la realización de obras que consigan reducir, por lo

menos, en un 30 por ciento la demanda energética anual de calefacción o refrigeración del edificio y que consistan en:

la) La instalación de aislamiento térmico o fachadas ventiladas por el exterior del edificio, o el cerramiento o acristalamiento de las terrazas ya techadas.

b) La instalación de dispositivos bioclimáticos pegados a las fachadas o cubiertas.

c) La realización de las obras y la implantación de las instalaciones necesarias para la centralización o dotación de instalaciones energéticas comunes y de captores solares u otras fuentes de energía renovables, en las fachadas o cubiertas, cuando consigan reducir el consumo anual de energía primaria no renovable del edificio, por lo menos, en un 30 por ciento.

d) La realización de obras en zonas comunes o viviendas que logren reducir, por lo menos, en un 30 por ciento, el consumo de agua en el conjunto del edificio.

4. En los edificios, de uso residencial, protegidos por su valor cultural (BIC y catalogados) en los que resulte necesaria su adaptación a las condiciones mínimas de accesibilidad, habitabilidad o eficiencia energética y esta entre en contradicción con la normativa de protección del patrimonio cultural, podrán autorizarse soluciones alternativas respecto a la de las exigencias técnicas en estas materias que resulten sostenibles y respetuosas con las características y elementos de valor cultural del edificio que permitan la rehabilitación de las viviendas y/o de los edificios, de forma que prevalezca el uso residencial original o característico.

5. Las actuaciones derivadas de las intervenciones de rehabilitación dirigidas a la mejora de las condiciones de accesibilidad y de la eficiencia energética no computarán a los efectos de edificabilidad, volumen máximo edificable y ocupación de parcela; ni de distancias mínimas a colindantes, otras edificaciones, espacios públicos y vías públicas o cumplimiento de las alineaciones.

Artigo 15. Actuaciones de rehabilitación edificatoria en el Camino de Santiago

1. Las actuaciones de rehabilitación edificatoria en los ámbitos delimitados de los Caminos de Santiago deberán ser compatibles con la conservación y protección de sus valores propios, y garantizar las características principales del territorio afectado, manteniendo los núcleos tradicionales y las actividades agropecuarias y forestales. En ningún caso las actuaciones de rehabilitación supondrán un peligro de destrucción, deterioro o menoscabo de sus valores culturales.
2. En las viviendas o edificios residenciales localizados en el territorio histórico de los caminos de Santiago que no cuenten con protección cultural específica, las actuaciones interiores que no supongan la alteración de las fachadas ni del volumen y forma exterior del inmueble, no precisarán de autorización de la consellería competente en materia de patrimonio cultural, por no afectar a los valores culturales protegidos de los caminos.
3. Para el resto de intervenciones la consellería competente en materia de patrimonio cultural adoptará medidas y elaborará documentos o instrucciones generales que describan los procedimientos y metodologías para las intervenciones habituales de mantenimiento y conservación en el ámbito delimitado de los territorios históricos de los Caminos de Santiago.

CAPÍTULO II

La planificación de las actuaciones en medio urbano

Sección 1ª. Planificación e instrumentos para las actuaciones en medio urbano

Artigo 16. Planificación de las actuaciones en medio urbano

1. Las actuaciones de rehabilitación edificatoria y las de regeneración y renovación urbanas se planificarán mediante un plan general, un plan especial o cualquier otro de los instrumentos indicados en la presente ley y en la legislación de ordenación del territorio, urbanismo y de protección del patrimonio cultural.
2. La planificación de las actuaciones dará prioridad a las actuaciones de rehabilitación sobre las de sustitución y dentro de las primeras, aquellas que permitan el mantenimiento de la población residente en el ámbito.

3. Los procesos de rehabilitación edificatoria y de regeneración y renovación urbanas podrán posibilitar la transferencia del aprovechamiento urbanístico a ámbitos externos del propio ámbito delimitado para la actuación, en suelo urbano no consolidado.

Cuando el proceso suponga el incremento de las dotaciones públicas o cuando las determinaciones de protección del patrimonio hagan inviable la materialización del aprovechamiento a la que tengan derecho las personas propietarias del suelo o de las edificaciones, excepcionalmente, y siguiendo el procedimiento que se determinará reglamentariamente, podrá realizarse dicha transferencia a ámbitos de suelo urbano consolidado en los que la Administración disponga de:

a) Aprovechamiento obtenido por la reducción del derecho a la propiedad del suelo adquirido a través de actuaciones de sustitución o venta forzosa o de expropiación forzosa por incumplimiento del deber social de la propiedad.

b) Terrenos o edificaciones de su titularidad.

4. En los procesos de rehabilitación edificatoria y de regeneración y renovación urbanas, en los terrenos destinados a dotaciones y equipaciones urbanísticas, el planeamiento podrá establecer una calificación diferente para el subsuelo, para permitir la implantación de usos privados con destino a plazas de aparcamiento para cubrir las necesidades de las viviendas integrantes de un ámbito sometido a una actuación de regeneración o renovación urbana, siempre que se garantice la viabilidad del uso previsto sobre rasante, la calidad ambiental y la debida protección del espacio urbano.

5. Los planes especiales que tengan por objeto actuaciones de rehabilitación edificatoria y de regeneración y renovación urbanas pueden:

a) Excluir, justificando la coherencia y compatibilidad con los valores culturales del conjunto histórico protegido, el criterio de mantenimiento de la trama urbana, de las alineaciones y de las rasantes existentes nos conjuntos históricos.

b) Delimitar ámbitos que deban ser objeto de las actuaciones sobre el medio urbano a las que se refiere el punto 1 del artículo 13 o modificar los que pudieran venir recogidos en el plan general.

c) Establecer el sistema para la distribución equitativa de costes y beneficios en los ámbitos afectados por actuaciones de rehabilitación edificatoria y en las de regeneración y renovación urbanas.

6. Los planes especiales que afecten a ámbitos de protección patrimonial podrán modificar las determinaciones y el ámbito definido en el plan general para incluir en él los terrenos o edificaciones destinadas a paliar el déficit de aparcamientos, equipaciones o dotaciones, públicos o privados, existentes en el ámbito, sin sujetarse a los trámites que para la alteración de los plan generales prevé la legislación del suelo de Galicia.

Sección 2ª. Tramitación simplificada de los instrumentos de planeamiento en medio urbano

Artigo 17. Tramitación simplificada de instrumentos de planeamiento para actuaciones de rehabilitación edificatoria y de regeneración y renovación urbanas

1. Las modificaciones puntuales no sustanciales del plan general, de los planes especiales de reforma interior y de los planes especiales de protección que afecten a ámbitos del suelo urbano para actuaciones de rehabilitación edificatoria y de regeneración y renovación urbanas, podrán tramitarse mediante un procedimiento simplificado, siguiendo las determinaciones recogidas en los artículos siguientes.

Para estos efectos, se consideran modificaciones puntuales no sustanciales de plan aquellas de escasa entidad y de alcance reducido y local, que cumplan los siguientes requisitos:

la) Que la superficie de la modificación no supere los 10.000 metros cuadrados.

b) Que no afecten a una superficie superior al equivalente al 1 por ciento del suelo urbano del municipio. En los municipios de menos de 5.000 habitantes este porcentaje será del 3 por ciento.

c) Que no modifique la clasificación del suelo.

2. Se considerarán, asimismo, modificaciones puntuales no sustanciales aquellas que, sin reunir las condiciones indicadas en el apartado 1, modifiquen exclusivamente las ordenanzas con un alcance reducido y de escasa entidad.

3. No podrán considerarse modificaciones puntuales no sustanciales, aquellas que tengan un incidente negativo en el medio ambiente, la movilidad, las infraestructuras o el patrimonio cultural.

Artigo 18. *Tramitación medioambiental*

1. La tramitación de las modificaciones puntuales indicadas en el artículo anterior estará exenta de la tramitación ambiental siempre que dicha modificación no implique mayores impactos ambientales que los producidos por el plan que se modifica.

2. Para garantizar que no se producen nuevos impactos ambientales sobre los generados por el plan anterior, se deberá solicitar el informe al órgano ambiental de la comunidad autónoma, que deberá pronunciarse, en el plazo máximo de un mes, sobre la necesidad de la tramitación de evaluación ambiental. En caso de que no se emita el informe en dicho plazo, se considerará que no es necesaria la tramitación ambiental.

3. En cualquier caso, si para pronunciarse sobre los aspectos indicados en el apartado 2, el órgano ambiental considera necesario solicitar algún informe sectorial a los organismos competentes, podrá acordar la ampliación del plazo anterior hasta la recepción del informe indicado. La citada ampliación del plazo no podrá ser superior a un mes.

Artigo 19. *Procedimiento de tramitación de las modificaciones puntuales no sustanciales de planeamiento*

1. El procedimiento de las modificaciones puntuales no sustanciales de los planes se tramitará en los términos siguientes:

a) El procedimiento se iniciará a propuesta del ayuntamiento, que someterá la modificación a la información pública por el plazo mínimo de un mes.

Simultáneamente, se solicitarán los informes sectoriales necesarios que deberán emitirse en el mismo plazo de la información pública.

b) A la vista de las alegaciones presentadas e informes recibidos, el ayuntamiento aprobará, en su caso, la propuesta de modificación y acordará la remisión del expediente completo a la consellería competente en materia de urbanismo, quien emitirá el informe preceptivo y vinculante sobre la modificación propuesta en el plazo máximo de un mes.

c) Una vez emitido el informe, será remitido al ayuntamiento para que, en su caso, apruebe la modificación.

2. En caso de que la modificación propuesta no cumpla con las determinaciones previstas en el artículo 17 el titular de la dirección general competente en materia de urbanismo devolverá el expediente al ayuntamiento para su tramitación por el procedimiento ordinario.

CAPÍTULO III

La gestión de las actuaciones en medio urbano

Artigo 20. Las formas de gestión.

Para el desarrollo de las actuaciones de rehabilitación edificatoria y las de regeneración y renovación urbanas, las Administraciones públicas podrán utilizar cualquier sistema de actuación previsto en la legislación urbanística, así como la venta y sustitución forzosas reguladas en esta ley, y utilizar cualquiera de las modalidades de gestión directa e indirecta, conforme con lo establecido en el ordenamiento jurídico vigente.

Artigo 21. Normas específicas de gestión de la rehabilitación edificatoria en suelo urbano consolidado

1. Las actuaciones de rehabilitación edificatoria ordenadas por la Administración, cuando superen el límite del deber legal de conservación, se realizarán por convenio con las personas titulares afectadas y, en su defecto, por aplicación del régimen de venta o sustitución forzosas o por expropiación forzosa.

2. En los casos señalados en el apartado anterior, en los supuestos de venta o sustitución forzosas o de expropiación forzosa en los ámbitos delimitados como áreas de regeneración urbana de interés autonómico regulados en el capítulo III del título I, el contenido del derecho de propiedad del suelo se

aminorará en un 50 % de su valor, correspondiendo la diferencia a la Administración actuante.

En estos casos, la Administración actuante, con base en criterios motivados de dinámica económica, de falta de demanda de vivienda o cualquier otra que fundamenten la dificultad de la ejecución de las actuaciones ordenadas en el ámbito, podrá rebajar el porcentaje de minoración del valor del suelo señalada anteriormente.

Esta minoración no será de aplicación a aquellas personas propietarias que acrediten que por su situación económica, edad u otras circunstancias no puedan afrontar directamente los costes de la actuación.

3. En caso de que existan personas propietarias que estuvieran de acuerdo con la Administración para la formalización del pertinente convenio voluntario de gestión, la Administración actuante podrá optar entre la formalización del convenio o la aplicación del régimen de venta o sustitución forzosas o de expropiación forzosa. En este caso la minoración señalada en el apartado anterior, sólo se aplicará a las personas propietarias disconformes.

Artigo 22. Normas específicas de gestión de la regeneración y renovación urbanas en suelo urbano consolidado

En el supuesto de que la actuación de regeneración y renovación urbana comprenda la rehabilitación de edificios, aunque su importe exceda del límite del deber legal de conservación, las personas propietarias de la edificación, cuando así lo acuerden por unanimidad, tendrán derecho a ejecutar la rehabilitación del edificio por sí mismas, siempre que asuman el porcentaje de los costes de las obras complementarias de urbanización que les corresponda. En todo caso será condición indispensable que dicha rehabilitación por parte de las personas propietarias no constituya un obstáculo para el desarrollo de la unidad de regeneración y renovación urbana correspondiente.

Artigo 23. Normas específicas de gestión de la regeneración y renovación urbanas en suelo urbano no consolidado

La ejecución de las actuaciones de regeneración y renovación urbanas sobre el suelo urbano, en ámbitos de suelo urbano no consolidado, se realizará por polígonos completos.

Artigo 24. Pago en especie de los justiprecios expropiatorios

1. En las actuaciones en medio urbano, se podrá realizar el pago del correspondiente justiprecio expropiatorio en especie, cuando este se efectúe dentro del propio ámbito de gestión y dentro del plazo temporal establecido para la terminación de las obras correspondientes. En estos casos, no se requerirá el consentimiento de la persona expropiada para pagar en especie.

2. Asimismo, la liberación de la expropiación no tendrá carácter excepcional y podrá ser acordada discrecionalmente por la Administración actuante, debiendo aportar garantías suficientes, por parte de la persona liberada, en relación con el cumplimiento de los deberes que le correspondan.

CAPÍTULO IV

Obligaciones relativas a la edificación, conservación y rehabilitación

Sección 1ª. Disposiciones generales

Artigo 25. Deberes relativos a la edificación, conservación y rehabilitación

1. Las personas propietarias de las edificaciones están obligadas a realizar las obras de conservación y de rehabilitación en los plazos y condiciones previstas en las leyes, en los instrumentos de planeamiento y, en su caso, en los instrumentos de gestión y órdenes de ejecución que los recojan.

2. El incumplimiento de los deberes establecidos en el apartado anterior facultará a la Administración para la adopción, por su elección, previa audiencia de las personas obligadas, de cualquiera de las siguientes medidas:

- a) Ejecución forzosa
- b) Expropiación forzosa
- c) Venta forzosa
- d) Sustitución forzosa.

3. Para la aplicación de las medidas previstas en los apartados b) a d), será requisito previo la declaración por el ayuntamiento, de oficio o por solicitud de la persona interesada, del incumplimiento de que se trate por resolución expresa que así lo acredite.

Artigo 26. Reducción del contenido del derecho de la propiedad del suelo

1. En los supuestos de expropiación, venta o sustitución forzosa previstos en este capítulo, el contenido del derecho de propiedad del suelo nunca podrá ser aminorado en un porcentaje superior al 50 por ciento de su valor, correspondiendo la diferencia a la Administración actuante.

2. Será de aplicación el sistema de expropiación, venta o sustitución forzosa, sin reducción del derecho de propiedad, a aquellas personas propietarias de viviendas que, por sus limitaciones socioeconómicas, no puedan hacer frente al pago de las actuaciones de conservación y rehabilitación por caer en riesgo de exclusión social.

Artigo 27. Procedimiento para la declaración de incumplimiento de los deberes relativos a la edificación, conservación y rehabilitación

1. El procedimiento para la declaración de incumplimiento de los deberes relativos a la edificación, conservación y rehabilitación podrá iniciarse de oficio o por solicitud de persona interesada.

2. En el acuerdo de incoación de la declaración de incumplimiento se incluirá el sistema de actuación elegido por la Administración, en caso de que el procedimiento se resuelva con la estimación de concurrencia de incumplimiento.

3. Iniciado el procedimiento para la declaración de incumplimiento, se solicitará del Registro de la Propiedad la certificación de dominio y cargas de los terrenos correspondientes, debiendo hacerse constar por nota marginal el inicio del procedimiento para la declaración de incumplimiento.

4. El órgano municipal competente acordará la apertura de un trámite de audiencia de quince días a las personas propietarias y demás titulares de derechos reales afectados que consten en el Registro de la Propiedad y/o en el Catastro.

Asimismo, de manera simultánea a este trámite, el ayuntamiento, si así lo considera oportuno, podrá acordar, la apertura de un trámite de información pública por un plazo de veinte días. El anuncio de información pública se hará en el *Diario Oficial de Galicia* y en la sede electrónica del ayuntamiento.

5. Concluidos los plazos de audiencia y, en su caso, de información pública, el ayuntamiento resolverá sobre la declaración de incumplimiento en el plazo máximo de tres meses.

6. No obstante lo preceptuado en el apartado anterior, el procedimiento podrá terminarse, sin acuerdo de alguna otra medida, en el supuesto de que la persona propietaria, con anterioridad a la declaración de incumplimiento, solicitara licencia para la realización de las obras de conservación, rehabilitación o edificación.

Artigo 28. Requisitos de la resolución de declaración del incumplimiento

La resolución de la declaración del incumplimiento, que pondrá fin a la vía administrativa, habrá de cumplir los siguientes requisitos:

a) Deberá ser comunicada, mediante certificación administrativa de la resolución dictada, al Registro de la Propiedad para la práctica de nota marginal a la inscripción del correspondiente inmueble.

b) Incorporará una valoración de los terrenos, de las edificaciones o, en su caso, de otros bienes afectados, conforme a la normativa estatal del suelo y valoraciones.

c) Declarará, según proceda, la aplicación de la ejecución subsidiaria, la expropiación forzosa por incumplimiento de la función social de la propiedad, la venta forzosa o la sustitución forzosa.

d) Advertirá expresamente si habilita o no para que el ayuntamiento inste la declaración del inmueble en estado de abandono prevista en el capítulo III del título IV.

Sección 2ª. De la ejecución forzosa y sus medios

Artigo 29. Medios de ejecución forzosa

La ejecución forzosa por las Administraciones públicas, en el caso del incumplimiento de los deberes previstos en esta ley, se efectuará, respetando siempre el principio de proporcionalidad, por los siguientes medios:

- la) Órdenes de ejecución
- b) Multas coercitivas
- c) Apremio sobre el patrimonio
- d) Ejecución subsidiaria.

Artigo 30. *Órdenes de ejecución*

1. Los ayuntamientos, de oficio o por solicitud de persona interesada, mediante el correspondiente procedimiento y previa audiencia de las personas interesadas, podrán dictar órdenes de ejecución que obliguen a las personas propietarias de bienes inmuebles a realizar las actuaciones necesarias hasta el límite del deber legal de conservación en los términos establecidos en la legislación urbanística de Galicia.

2. Las órdenes de ejecución podrán, asimismo, determinar las consecuencias de su incumplimiento, tanto a través de la imposición de multas coercitivas, como de la aplicación de la ejecución subsidiaria, la expropiación forzosa por incumplimiento de la función social de la propiedad, la venta forzosa o la sustitución forzosa, teniendo en estos últimos supuestos, la consideración y los mismos efectos que la declaración de incumplimiento, sin que sea necesario proceder a tramitar dicha declaración.

3. El ayuntamiento deberá advertir expresamente si el incumplimiento de esta orden lo habilita o no para instar la declaración del inmueble en estado de abandono prevista en el capítulo III del título IV.

Artigo 31. *Incumplimiento de las órdenes de ejecución*

1. En el caso del incumplimiento de la orden de ejecución, la Administración municipal podrá proceder a la ejecución forzosa mediante la imposición de multas coercitivas de 1.000 a 10.000 euros, reiterables trimestralmente, sin que en ningún caso puedan superar individualmente o

en su conjunto el 75 por ciento del coste de reposición de la edificación o de una nueva construcción con características similares, excluido el valor del suelo.

2. La Administración municipal también podrá acudir, en cualquier momento, a la ejecución subsidiaria realizando las actuaciones previstas en las citadas órdenes por cuenta de la persona obligada. El importe de los gastos, daños y perjuicios podrá liquidarse de forma provisional y realizarse antes de la ejecución, la reserva de la liquidación definitiva.

Artigo 32. *Apremio sobre el patrimonio*

Si como consecuencia de la tramitación de un expediente de incumplimiento derivara una deuda líquida, vencida y exigible, se seguirá lo previsto en las normas reguladoras del procedimiento de apremio.

Sección 3ª. De la expropiación forzosa

Artigo 33. *Expropiación forzosa por incumplimiento de los deberes de conservación*

La declaración del incumplimiento habilita a la Administración para ejercitar la expropiación de conformidad con la normativa básica estatal, siendo de aplicación el pago en especie previsto en el capítulo anterior.

Artigo 34. *Expropiación en materia de accesibilidad*

1. Para la Administración municipal competente será causa de expropiación forzosa por razón de interés social que en un edificio en régimen de propiedad horizontal no se realicen, tras los oportunos requerimientos, las obras necesarias o las instalaciones precisas para el cumplimiento de la normativa en materia de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, así como las obras y actuaciones que resulten necesarias para garantizar los ajustes razonables en materia de accesibilidad previstos en el artículo 10 1.b) de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal.

2. En este supuesto la expropiación les afectará únicamente a aquellos elementos privativos o comunes necesarios para la realización de dichas actuaciones y podrán ser beneficiarias de ella las propias comunidades de propietarios/as.

3. En todo caso, la persona beneficiaria deberá justificar la necesidad de llevar a cabo las obras de adecuación con un informe técnico y con una memoria en los que se contenga la información precisa sobre la obra que se va a ejecutar, así como la acreditación de la imposibilidad de acudir a otras alternativas que resulten menos gravosas al derecho de la propiedad.

Sección 4ª. De la venta y sustitución forzosas

Artigo 35. Régimen de venta o sustitución forzosas

1. La venta forzosa y la sustitución forzosa tienen por objeto garantizar el cumplimiento del deber de rehabilitación y conservación, mediante la imposición de su ejercicio, a través de un procedimiento que garantice el cumplimiento de los principios de publicidad y concurrencia.

2. Se entiende por venta forzosa la potestad pública consistente en que la Administración procede a la venta de un inmueble a través de un procedimiento de subasta pública con el objeto de garantizar su rehabilitación o conservación.

3. Se entiende por sustitución forzosa la potestad pública consistente en que la Administración sustituye a la persona titular de un inmueble, asumiendo directamente la facultad de edificar o rehabilitarlo con cargo al mencionado titular y procediendo a la adjudicación de las obras a través de licitación pública.

4. Cuando la entidad actuante asuma el importe de las cantidades imputables a aquellas personas propietarias de viviendas que no puedan hacer frente a su pago por caer en riesgo de exclusión social, se suscribirá un convenio entre la entidad actuante y la persona propietaria, en el que quedará reflejada la fórmula de devolución de las cantidades asumidas en el proceso de sustitución y el tipo de interés aplicable a las cantidades aplazadas, no siendo de aplicación la minoración del derecho de la propiedad previsto en este capítulo.

Artigo 36. Procedimiento de la venta o sustitución forzosas

1. La resolución de la declaración de incumplimiento determinará, en su caso, la aplicación de la venta o sustitución forzosas y se adjudicará mediante un procedimiento con publicidad y concurrencia.

2. Cuando el procedimiento determine la adjudicación por aplicación de la venta o sustitución forzosas, una vez resuelto, la Administración actuante expedirá una certificación de dicha adjudicación, que será título inscribible en el Registro de la Propiedad, en el que se harán constar las condiciones y los plazos de cumplimiento del deber al que quede obligada la persona adquirente, en calidad de resolutorias de la adquisición.

Artigo 37. *Venta forzosa*

1. El ayuntamiento, en el plazo máximo de 6 meses desde la declaración de incumplimiento, sacará los inmuebles o terrenos a subasta pública. El tipo de licitación será el que resulte de la valoración del inmueble. El precio obtenido se entregará a la persona propietaria, una vez deducidos los gastos ocasionados, el importe correspondiente a la reducción del derecho de la propiedad previsto en el artículo 26 y, en su caso, las sanciones aplicables.

2. Si la subasta se declarara desierta, se convocará de nuevo en el plazo de tres meses, con una rebaja del veinticinco por ciento sobre el tipo de licitación inicial. Si también esta quedara desierta, se convocará una nueva subasta, en el plazo de tres meses, con una rebaja del cincuenta por ciento sobre el tipo de licitación inicial.

3. Si esta última subasta también quedara desierta, el ayuntamiento, en el plazo de seis meses, podrá adquirirla para el patrimonio municipal de suelo, al cincuenta por ciento del tipo de licitación inicial.

4. Transcurridos los anteriores plazos sin que se haya producido la venta, quedará sin efecto el procedimiento de venta forzosa.

Artigo 38. *Deberes del adquirente*

1. La persona adquirente de inmuebles por el procedimiento señalado en los apartados 1 y 2 del artículo anterior quedará obligada a comenzar las obras en el plazo de nueve meses a partir de la toma de posesión de la finca y a edificarlo en el plazo fijado en la licencia.

2. El incumplimiento por la persona adquirente de estos deberes determinará, previa declaración de incumplimiento, que el inmueble queda en situación de expropiación forzosa por incumplimiento de la función

social de la propiedad o de una nueva venta forzosa, siendo el precio justo o el tipo de la subasta inicial del cincuenta por ciento de la valoración.

Artigo 39. *Sustitución forzosa*

En el caso de sustitución forzosa, las bases del procedimiento de adjudicación determinarán los criterios aplicables para su adjudicación, las penalizaciones e indemnizaciones a las que hubiera lugar en caso de incumplimiento, el orden de puntuación que determinará, en su caso, la posterior adjudicación y el porcentaje mínimo de techo edificado a atribuir a la persona o personas propietarias del inmueble objeto de la sustitución forzosa.

Artigo 40. *Obligaciones de la persona adjudicataria de la sustitución forzosa*

La persona que resultara adjudicataria en el procedimiento de sustitución forzosa deberá cumplir sus deberes en los plazos y términos establecidos en las bases del procedimiento y en la resolución de adjudicación. En el caso de incumplimientos que dieran lugar a la resolución de la adjudicación, se realizará una nueva adjudicación a favor de los/as siguientes licitadores/as de acuerdo con el orden de puntuación conseguida.

CAPÍTULO V

Las intervenciones en los conjuntos históricos y ámbitos objeto de planeamiento especial de protección

Sección 1ª. Normas de aplicación directa

Artigo 41. *Ámbitos afectados*

1. Las determinaciones previstas en esta sección serán de aplicación y prevalecerán sobre lo que establezcan los planes generales de ordenación municipal, las normas provinciales de planeamiento, las normas subsidiarias y complementarias de planeamiento, el planeamiento de desarrollo y los catálogos aprobados con anterioridad a la entrada en vigor de la presente ley, en los siguientes ámbitos:

la) Conjuntos históricos definidos en la Ley 5/2016, de 4 de mayo, del patrimonio cultural de Galicia, ámbitos afectados por planes especiales de protección de bienes inmuebles declarados BIC o catalogados y sus áreas de protección y amortiguamiento, así como en aquellos otros sobre los que exista el deber legal de redactar dicho plan especial y este no esté aprobado. En todo caso, no serán de aplicación a los inmuebles individualmente declarados bienes de interés cultural ni a los que tengan nivel de protección integral.

b) Ámbitos de los núcleos rurales afectados por planes especiales de protección.

2. En tanto los ayuntamientos no hayan aprobado un catálogo de protección adaptado a las determinaciones la Ley 5/2016, de 4 de mayo, de los bienes situados en el ámbito, será de aplicación lo previsto en la disposición transitoria primera.

Artigo 42. Edificios con nivel de protección ambiental o nivel de protección asimilable

1. En los edificios con nivel de protección ambiental o con otro nivel de protección asimilable, estará permitida cualquier actuación en el interior siempre que se respeten:

la) La imagen exterior del edificio.

b) La posición de los forjados. No será preciso respetar esta condición cuando la altura libre entre forjados de la edificación sea inferior a 2,40 m.

c) La huella del parcelario original.

2. Asimismo, estarán permitidas las demoliciones y reforma de la fachada y de los elementos visibles desde la vía pública, cuando el proyecto que contemple las actuaciones suponga una idónea restauración, una fiel reconstrucción o planee una remodelación o construcción alternativa con un diseño que respete el carácter del inmueble y del contorno protegido y siempre que no afecte a fachadas o elementos singulares específicamente protegidos por la ficha del catálogo o del documento de catalogación del bien.

Artigo 43. Edificios con nivel de protección estructural o nivel de protección asimilable

1. En los edificios con nivel de protección estructural o con otro nivel de protección asimilable, cuando esta no afecte a los elementos o características singulares del edificio que deben ser conservados o repuestos y no entren en contradicción con ellos, estarán permitidas las mismas actuaciones que en los edificios con nivel de protección ambiental señaladas en el artículo anterior.
2. En los edificios con protección estructural o con otro nivel de protección asimilable, se permitirán los vaciados parciales que no afecten a los elementos que justificaron la necesidad de protección estructural. Cuando estos elementos sean exclusivamente elementos de fachada se permitirán vaciados totales de la edificación.

Artigo 44. Parcelario

1. En los edificios con nivel de protección ambiental o estructural o con otros niveles de protección asimilable, respetando los elementos, materiales y características de la edificación singularmente protegidos, y siempre que se mantenga la referencia a la estructura parcelaria original, se permitirá:
 - a) La utilización conjunta de los portales y de los núcleos de comunicación vertical de manera que puedan servir a un máximo de tres edificios.
 - b) La regularización de parcelas cuando su configuración actual sea el resultado de una distorsión de la tipología del parcelario del ámbito.
 - c) Agregar parcelas cuando uno de los edificios tenga una superficie o configuración que hagan inviable resolver adecuadamente los siguientes parámetros:
 - 1º. La accesibilidad a las viviendas.
 - 2º. El cumplimiento de las condiciones de las normas de habitabilidad de viviendas de Galicia.
 - 3º. La posibilidad de que la vivienda tenga un mínimo de tres estancias destinadas a salón y dos dormitorios.

4º. El cumplimiento de los estándares establecidos en el Código Técnico de la Edificación, admitiéndose soluciones alternativas que garanticen los mismos niveles de prestaciones.

d) Permitir unir locales de negocio en plantas bajas de varias edificaciones, manteniendo la lectura de la trama urbana del ámbito.

e) Permitir la redacción de proyectos que afecten a varios edificios que puedan disponer de espacios comunes del conjunto de la promoción, fundamentalmente en el caso de patios de manzana.

Artigo 45. *Licencias directas*

1. Cualquier actuación que no afecte a la envolvente exterior de un inmueble incluido en el contorno de protección o en la zona de amortiguamiento de un bien declarado de interés cultural o catalogado, exista o no plan especial de protección o con independencia de lo dispuesto en este, podrá ser objeto de licencia directa por parte del ayuntamiento sin necesidad de autorización de la consellería competente en materia de protección del patrimonio cultural, siempre que no afecte a un bien específicamente protegido por su valor cultural y sin perjuicio, en su caso, del cumplimiento de las exigencias que se puedan derivar de la protección arqueológica a lo que pueda estar afecto.

2. Sin perjuicio de lo señalado en el punto anterior, no precisarán de la autorización previa de la consellería competente en materia de protección del patrimonio cultural y, por lo tanto, podrán ser objeto de licencia directa por parte del ayuntamiento las actuaciones puntuales de mantenimiento o uso ordinario, de muy escasa entidad técnica y constructiva, justificadas por el deterioro material de los elementos sobre los que se propone la intervención, con un alcance muy concreto y parcial y que requieran de una rápida ejecución por la amenaza que puede suponer para su conservación o apreciación, siempre que las actuaciones mantengan o respeten los materiales y sistemas constructivos originales.

Sección 2ª. Planes especiales de protección

Artigo 46. *Modelo de plan especial de protección*

1. Reglamentariamente se aprobará un modelo de plan especial de protección que deberá servir de guía para la redacción de los planes especiales de protección.
2. El modelo de plan especial de protección contendrá las determinaciones básicas que se deberán incluir en los planes especiales que se redacten así como las normas de elaboración y redacción de los planes, de manera que se unifiquen para todo el territorio de Galicia los criterios relativos a:
 - a) Las definiciones y terminología a emplear.
 - b) Las determinaciones para establecer los niveles de protección de los bienes afectados.
 - c) Las ordenanzas y normativa básica a aplicar según los distintos niveles de protección
 - e) Un anexo de adaptación de la normativa de habitabilidad que establezca el umbral mínimo de habitabilidad que deberán conseguir las viviendas objeto de actuaciones de remodelación, rehabilitación, o reconstrucción de las edificaciones existentes.
 - d) La documentación a incluir y el modo en que dicha documentación deberá ser presentada.

TÍTULO II

Áreas de intervención en el medio urbano declaradas por la administración autonómica.

CAPÍTULO I

Áreas de intervención en el medio urbano declaradas por la administración autonómica.

Artigo 47. *Concepto, declaración y contenido.*

1. Se entiende por área de intervención en el medio urbano declarada por la administración autonómica, el conjunto edificatorio urbano o rural, continuo o discontinuo, que debe ser sometido a una intervención pública

en la que se atienda a la rehabilitación o sustitución de los edificios y a la calidad ambiental y urbanística del ámbito.

2. La declaración de estas áreas corresponderá a la Administración autonómica, de oficio o por solicitud del ayuntamiento correspondiente.

3. La intervención en estas áreas podrá comprender actuaciones de renovación y mejora de la urbanización, de los espacios públicos y demás dotaciones urbanísticas o de las infraestructuras y servicios urbanos, así como articular medidas sociales, ambientales y económicas que estén enmarcadas en una estrategia administrativa global, integrada y unitaria.

Artigo 48. Clases de áreas de intervención en el medio urbano declaradas por la administración autonómica

Las áreas de intervención en medio urbano declaradas por la administración autonómica, en función del ámbito de actuación y de las características del mismo, podrán ser:

1. Área de Rehabilitación Integral (ARI)
2. Área de Regeneración Urbana de interés autonómico (Rexurbe), que podrá incluir en su ámbito una Zona de Especial Necesidad de Rehabilitación (ZER).

Artigo 49. Efectos de la declaración de un área de intervención en el medio urbano declarada por la administración autonómica

La declaración por la Administración autonómica de un área de intervención en medio urbano posibilita además de la aplicación de las medidas previstas en esta ley, el acceso a la financiación de los planes y programas de ayudas autonómicos o estatales siempre que se cumplan los demás requisitos exigidos en cada plan o programa o mediante la firma de acuerdos específicos de financiación que podrán referirse a todo el ámbito declarado o a una parte de él.

CAPÍTULO II

Áreas de Rehabilitación Integral

Sección 1ª. Disposiciones generales

Artigo 50. Áreas de Rehabilitación Integral

1. Las áreas de rehabilitación integral (en adelante ARI) son ámbitos de actuación conjunta que se declararán por resolución de la Presidencia del Instituto Galego da Vivenda e Solo, por solicitud de los ayuntamientos interesados.

2. Estas áreas podrán afectar a ámbitos clasificados como suelo urbano o de núcleo rural que se encuentren en estado de deterioro y posibilitarán el acceso a la financiación prevista en esta ley y en la normativa de desarrollo, para la realización conjunta de obras de rehabilitación en edificios y viviendas, incluidas las unifamiliares, de urbanización y reurbanización de espacios públicos y, en su caso, de edificación de edificios o viviendas en sustitución de otros demolidos.

Artigo 51. *Clases de áreas de rehabilitación integral*

1. Las ARI se clasifican en las siguientes categorías:

a) ARI de conjuntos históricos, cuando su ámbito comprenda un conjunto histórico que tenga declaración de bien de interés cultural o esté integrado como tal en el catálogo del patrimonio cultural de Galicia y que cuenten con un plan especial de protección. En este supuesto, el ámbito delimitado deberá tener como mínimo 50 viviendas.

b) ARI rurales, cuando su ámbito pertenencia a ayuntamientos con menos de 5.000 habitantes y su configuración sea predominantemente rural. En este supuesto, el ámbito delimitado deberá tener como mínimo 20 viviendas.

c) ARI de ámbitos urbanos, cuando su ámbito no pertenezca a ninguna de las categorías consideradas en los apartados anteriores. En este supuesto, el ámbito delimitado deberá tener como mínimo 50 viviendas.

2. Por resolución de la Presidencia del IGVS, podrán modificarse los límites mínimos de viviendas de cada clase, siempre que las características del ámbito a delimitar así lo justifiquen debido a las características tipológicas de las edificaciones que conforman el ámbito, al interés arquitectónico específico del conjunto, al grado de deterioro de las edificaciones unido a bajos niveles de renta de las personas titulares de las viviendas o a la extensión del ámbito catalogado por el planeamiento.

3. En el supuesto de que se pretenda declarar un área de rehabilitación integral para acogerse a la financiación estatal de los planes de vivienda, deberán cumplirse los límites mínimos de viviendas y demás requisitos establecidos en la correspondiente normativa reguladora del plan.

Artigo 52. Gestión de las áreas de rehabilitación integral

1. Las ARI se gestionarán a través del ayuntamiento en el que se encuentren y bajo las directrices del IGVS en cuanto a las actuaciones subvencionables, los procedimientos de calificación de la actuación de rehabilitación y, en su caso, de concesión de ayudas.

2. En caso de que se acojan a la financiación estatal a través de los correspondientes planes de vivienda, deberán seguirse además, las directrices que fije la normativa reguladora del correspondiente plan al que se acojan.

Sección 2ª. Áreas de rehabilitación integral supramunicipal

Artigo 53. Áreas de rehabilitación integral supramunicipal

La Presidencia del IGVS podrá declarar área de rehabilitación integral, de oficio o por solicitud de los ayuntamientos, un ámbito que afecte a diferentes municipios que respondan a criterios de proximidad geográfica, características arquitectónicas y problemática similares, siempre que exista un nexo de unión entre dichos ámbitos ya sea de carácter histórico, geográfico, cultural o ambiental, que motive que deba ser tratado como un conjunto.

Artigo 54. Gestión de las áreas de rehabilitación integral supramunicipales

1. La gestión de las ARI supramunicipales corresponderá directamente al IGVS por sí mismo o a través de encomienda a una entidad del sector público autonómico que tenga la consideración de medio propio.

2. El IGVS podrá convenir con las diputaciones provinciales, con entidades locales de carácter supramunicipal, o bien con las entidades locales afectadas por el área de rehabilitación y regeneración declarada, la dotación y coordinación de los recursos necesarios para la información, gestión y

asesoramiento, en las condiciones de financiación que en su caso se determinen mediante el oportuno convenio de colaboración.

CAPÍTULO III

Áreas de regeneración urbana de interés autonómico (Rexurbe)

Artigo 55. *Delimitación de las áreas de regeneración urbana de interés autonómico (Rexurbe)*

1. La Comunidad Autónoma de Galicia, de oficio o por solicitud del ayuntamiento correspondiente, podrá declarar area de regeneración urbana de interés autonómico (Rexurbe) aquellos ámbitos con la consideración de conjuntos históricos con declaración de bien de interés cultural (BIC), que se encuentren en la siguiente situación:

a) Un proceso de degradación arquitectónica, urbanística o ambiental motivada, entre otros factores, por la obsolescencia del parque edificado, inadecuación a las necesidades poblacionales, déficits notorios y generalizados en la calidad de las viviendas y en las equipaciones, dotaciones y servicios públicos del ámbito, degradación ambiental de la zona y falta de conservación de bienes y conjuntos edificatorios sujetos la cualquier régimen de protección del patrimonio cultural.

b) Situaciones demográficas delicadas, derivadas de una pérdida sustancial o envejecimiento generalizado de la población, o por un crecimiento excesivo no asumible urbanísticamente.

c) Existencia de graves problemas económicos y sociales, elevadas tasas de desempleo, acusado grado de pobreza, desaceleración constante de la tasa de actividad económica y porcentajes significativos de población en riesgo de exclusión o que perciban pensiones asistenciales o no contributivas, entre otros aspectos.

2. El ámbito territorial de actuación podrá ser continuo o discontinuo. En todo caso, el ámbito incluirá un mínimo de 50 viviendas con necesidades de intervención.

3. Sin perjuicio de lo señalado en los apartados anteriores, podrá ser declarada área Rexurbe una zona concreta específicamente delimitada y continua, comprendida en un BIC e incluida previamente en una ARI,

cuando únicamente en esta zona concurren las circunstancias señaladas en el apartado 1, y sus dimensiones espaciales y económicas sean especialmente significativas en relación con el conjunto, manteniendo el resto del ámbito su declaración originaria.

4. Excepcional y motivadamente, se podrán declarar áreas Rexurbe otros ámbitos urbanos, que sin tener la consideración de BIC, se encuentren especialmente obsoletos y degradados en las condiciones señaladas en el apartado 1, y que por sus características, especial incidencia en el ámbito urbano y necesidad urgente de actuación, así sea acordado por el Consello da Xunta de Galicia.

Artigo 56. Declaración de las áreas Rexurbe

1. La solicitud de declaración de un área Rexurbe se presentará por parte del ayuntamiento ante el IGVS con una propuesta que delimitará el ámbito y comprenderá, de manera detallada, la estrategia social, económica, urbanística, arquitectónica y de vivienda que se pretende llevar a cabo, para conseguir la efectiva recuperación y dinamización del ámbito.

2. Excepcionalmente, la comunidad autónoma podrá actuar de oficio, correspondiéndole la elaboración de la propuesta señalada en el punto anterior al IGVS.

3. El Consello da Xunta de Galicia, a propuesta de la consellería con competencias en materia de vivienda y previos los informes sectoriales que se considere oportuno solicitar, acordará, en su caso, la declaración del ámbito como área Rexurbe.

4. Esta declaración permitirá que el ayuntamiento pueda optar a las medidas y a los instrumentos de financiación previstos en esta ley y en la normativa de desarrollo específicamente para las áreas Rexurbe.

Artigo 57. Declaraciones de zona de especial necesidad de rehabilitación en las áreas Rexurbe

1. Dentro de un área Rexurbe el IGVS podrá declarar, de oficio o por solicitud del ayuntamiento, zona de especial necesidad de rehabilitación (en adelante, ZER) a edificios específicos o conjuntos de ellos, cuando sea preciso realizar una intervención urgente debido a su estado de deterioro, su

especial incidencia para la recuperación del ámbito o al interés general de ciertas actuaciones para facilitar la instalación de dotaciones o equipaciones que tengan una especial relevancia o constituyan un importante impulso para la recuperación económica o social del ámbito.

2. La declaración de una ZER implicará la identificación aislada o delimitación de los terrenos del área como ámbito de actuación conjunta, según proceda, y deberá ir acompañada de una descripción de la solución técnica y de la valoración económica de cada uno de los inmuebles afectados, para proceder a su rehabilitación.

3. La declaración de una ZER llevará implícita la declaración de utilidad pública y de necesidad de ocupación de los bienes y derechos precisos, incluyendo la imposición de las servidumbres legales precisas para su ejecución, a los efectos de la aplicación por la Administración local o la autonómica del régimen de venta o sustitución forzosas, o, en su caso, su expropiación forzosa.

4. En los casos de excepcional interés público o de inminente necesidad de actuación, y siempre que la iniciativa sea pública, la declaración de una ZER determinará la posibilidad de que se puedan ejecutar proyectos de obras que sean disconformes con el planeamiento urbanístico de aplicación, a través del procedimiento previsto en la Ley 3/2016, de 1 de marzo, de medidas en materia de proyectos públicos de urgencia o de excepcional interés.

Artigo 58. Gestión anticipada en las ZER

1. Una vez declarada la ZER la Administración pública actuante podrá iniciar anticipadamente la preparación y ejecución de las actuaciones previstas.

2. Para tal efecto, se habilita a la Administración pública actuante para, en su caso, ocupar anticipadamente los bienes y derechos necesarios para acometer las actuaciones previstas en la declaración de la ZER, garantizando, en todo caso, si fuera necesario, el realojo provisional o definitivo de los ocupantes legales.

Sección 1ª. Plan de dinamización de las áreas Rexurbe

Artigo 59. *Concepto y objeto de los planes de dinamización de las áreas Rexurbe*

1. El plan de dinamización es un instrumento de planificación que, en el marco de un área Rexurbe, formulará un programa plurianual referido a la totalidad del ámbito o a algunas de sus áreas, integrando actuaciones a nivel arquitectónico dirigidas a fomentar políticas de rehabilitación de edificios y viviendas y la mejora del espacio público, con otras a nivel económico y social.
2. Los planes de dinamización y protección tienen como objeto coordinar las actuaciones públicas y privadas destinadas a la dinamización y regeneración de estos ámbitos, impulsando la recuperación de la actividad económica, fomentando la mejora de la habitabilidad de las viviendas y de las condiciones de vida de los residentes, procurando atraer a nuevos habitantes y garantizando la conservación de los valores patrimoniales del conjunto y de sus elementos singulares.

Artigo 60. *Contenido de los planes de dinamización*

1. Los planes de dinamización se elaborarán tomando como base la propuesta de actuación presentada para la declaración del ámbito como áreas Rexurbe y contendrán, cuando menos, las siguientes determinaciones:
 - a) Delimitación del ámbito objeto de la actuación, que podrá ser continuo o discontinuo.
 - b) Descripción de los objetivos que se persiguen en la formulación del plan.
 - c) Análisis del ámbito de actuación y diagnosis de los problemas existentes que obstaculicen o impidan su regeneración. Este análisis deberá, como mínimo, abarcar los siguientes aspectos:
 - 1º Estudio de la edificación existente en el que se tendrán en cuenta el estado de conservación de las edificaciones y sus condiciones de habitabilidad y capacidad o carencias para acoger usos residenciales; su grado de ocupación; usos y actividades; los valores singulares del ámbito en su conjunto y de sus elementos singulares merecedores de protección y puesta en valor del patrimonio cultural.

2º Estudio de las dotaciones y equipaciones en el que se indiquen los valores y deficiencias existentes y se analicen las posibilidades de incluir nuevas dotaciones con el objetivo de potenciar la renovación y regeneración del ámbito.

3º Estudio de los espacios libres, de carácter público y privado, así como de las características de los servicios urbanísticos existentes y se analicen los déficits que puedan existir.

4º Análisis de la población residente que deberá recoger los aspectos relativos a la edad, ocupación, régimen de ocupación de las viviendas, etc.

5º Análisis de las actividades económicas que se desarrollan y de las potencialidades que se puedan detectar para generar nuevas actividades.

6º Estudio del comercio de proximidad, déficits y carencias.

d.) Propuesta de intervención. En ella se recogerán las medidas que el programa propone adoptar en los campos social, económico y de intervención en la edificación y renovación y regeneración urbanas.

La propuesta de intervención deberá recoger la relación y localización de las obras y actuaciones integradas en el plan y la estimación de los costes de dichas obras y actuaciones.

e.) Memoria de viabilidad económica que contendrá la formulación del programa de inversiones públicas y privadas que prevé el plan. Este programa deberá reflejar los recursos directos e indirectos con los que se pretenda financiar las obras y actuaciones incluidas en el plan; establecer el orden de prioridades para su ejecución y la programación temporal para la iniciación de las obras y actuaciones que incluye. En este programa de inversiones, la financiación pública deberá prever necesariamente aportaciones del ayuntamiento que contribuyan a financiar de una forma sustancial las actuaciones recogidas en el plan. Las previsiones de aportaciones de fondos de la comunidad autónoma que se incluyan en el plan deberán estar amparadas en los diferentes planes o programas de actuación de los que dispongan los diferentes departamentos de la Xunta de Galicia, para la finalidad prevista en cada una de las acciones propuestas y podrán estar supeditados a la resolución de las oportunas convocatorias públicas. La inversión privada deberá incluir, cuando menos, la previsión

de las actuaciones a realizar por los particulares como resultado de las medidas de fomento adoptadas y los acuerdos de colaboración que se puedan establecer para actuaciones o medidas singulares.

f.) Análisis de la eventual eficacia de las medidas propuestas para conseguir los fines establecidos, indicando la coherencia entre las normas y actuaciones propuestas.

Artigo 61. Procedimiento de formulación y aprobación de los planes de dinamización

1. Los planes de dinamización de las áreas Rexurbe podrán ser formulados por los ayuntamientos o por la Administración autonómica.

2. La tramitación de los planes de dinamización de las áreas Rexurbe se ajustará al siguiente procedimiento:

a.) Tras la declaración del área Rexurbe, el ayuntamiento o, en su caso, la Administración autonómica elaborarán el proyecto del plan de dinamización, conforme con los objetivos, criterios básicos de la intervención, propuesta de las medidas a adoptar y evaluación económica de las actuaciones públicas y privadas que se prevean en la declaración, indicando el organismo u organismos encargados de su financiación. Asimismo, cuando el documento contemple la posibilidad de que otras administraciones participen en la financiación o en la adopción de las medidas propuestas, deberá acreditarse la disponibilidad o la posibilidad de su obtención.

b.) El IGVS será el organismo encargado de la tramitación del plan de dinamización. Recibida la documentación correspondiente enviada por el ayuntamiento, o elaborado el proyecto por el IGVS, el citado organismo remitirá el documento a los distintos departamentos de la Xunta de Galicia afectados por el plan para la emisión de informe en el plazo de un mes. Estos informes deberán pronunciarse sobre la viabilidad técnica o la posibilidad de financiación de las actuaciones que le corresponden, propondrán los programas de actuación o actividades y formularán, en su caso, las propuestas de modificación u observaciones y alternativas que estimen convenientes. En el dicho informe se establecerán las condiciones a las que se deberán ajustar los programas incluidos en el plan de

dinamización para garantir a participación do organismo correspondente.

c.) Recibidos los informes, el IGVS propondrá, en su caso, al ayuntamiento que elaboró el plan las correcciones que se deberán introducir en el documento. En caso de que no sean realizadas, el IGVS procederá al archivo del expediente.

d.) Realizadas las correcciones, o en caso de que no fueran necesarias, el plan será sometido a la aprobación del Consello da Xunta de Galicia, por proposta de la consellería competente en materia de vivienda.

e.) En caso de que el Consello da Xunta de Galicia acuerde la aprobación del plan, determinará asimismo, las consellerías y organismos de la Xunta de Galicia que deberán participar en él.

f.) El acuerdo se publicará en el *Diario Oficial de Galicia* y en las páginas web del IGVS y del ayuntamiento.

Artigo 62. *Modificaciónes y revisiones de los planes de dinamización*

Las modificaciones de carácter sustancial y las revisiones de los planes de dinamización requerirán la misma tramitación que la señalada en los artículos precedentes para su aprobación.

CAPÍTULO IV

Núcleos rurales en estado de abandono

Artigo 63. *Declaración de núcleo rural en estado de abandono*

1. Los ayuntamientos podrán declarar núcleo rural en estado de abandono a los núcleos constituidos por la agrupación de varias edificaciones con uso de vivienda junto con el espacio público que las aglutina y les confiere su carácter, o bien estructurados de acuerdo con alguna de las tipologías características de los núcleos rurales tradicionales y en el que todas las edificaciones residenciales están desocupadas y en estado de ruina.

2. Esta declaración tendrá como finalidad facilitar las actuaciones integrales de rehabilitación por lo que el ayuntamiento deberá indagar la

identidad de las personas propietarias de los inmuebles a los efectos de contar con su conformidad para ofertarlos para la venta.

Artigo 64. *Registro de núcleos rurales abandonados*

1. Los ayuntamientos podrán crear un Registro de núcleos rurales en estado de abandono en el que se inscribirán, de forma voluntaria, las edificaciones residenciales que conforman el núcleo que se declara en estado de abandono.
2. El registro será público y accesible con la finalidad de que cualquier persona pueda consultarlo y obtener información de los inmuebles incluidos y de las determinaciones urbanísticas que les afecten.
3. Las personas propietarias de los inmuebles podrán solicitar, en cualquier momento, la baja en la inscripción manifestando su voluntad de atender las obligaciones de conservación y mantenimiento de la edificación.
4. Los ayuntamientos podrán habilitar una sección en este registro para que las personas propietarias de viviendas abandonadas, que no se encuentren incluidas en un núcleo declarado abandonado, soliciten su inscripción con el fin de incluirlas en el procedimiento de venta establecido en el artículo siguiente.

Artigo 65. *Procedimiento de venta*

1. El ayuntamiento podrá convocar, de oficio o por solicitud de persona interesada, un procedimiento para la venta de todos o parte de los inmuebles residenciales inscritos en el registro de forma voluntaria, indicando, cuando menos, las siguientes condiciones:
 - a) Precio base de la oferta del inmueble o inmuebles.
 - b) Plazo máximo para la ejecución de la rehabilitación y, en su caso, de las obras de urbanización.
 - c) Garantía del cumplimiento del deber de rehabilitar.
2. El procedimiento consistirá en la oferta de los inmuebles, pudiendo las personas interesadas en la adquisición realizar la oferta que consideren oportuna que, en todo caso, deberá ser aceptada por la persona propietaria.

Como resultado del procedimiento se pondrá en contacto a las personas vendedoras y compradoras para que, en su caso, formalicen la venta.

3. En este casos, el ayuntamiento podrá articular medidas específicas de fomento para la rehabilitación de estos núcleos.

Artigo 66. *Difusión a nivel autonómico*

1. El IGVS creará una plataforma informática a nivel autonómico que pondrá a disposición de los ayuntamientos para que se incluyan los datos de los registros municipales con el fin de difundir los procedimientos públicos de venta de los inmuebles incluidos en estos registros.

2. El acceso a los datos de la plataforma será público con la finalidad de que cualquier persona pueda consultarlo y obtener información de los procedimientos incluidos en ella.

TÍTULO III

Coordinación administrativa para la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas

CAPÍTULO I

Disposición generales

Artigo 67. *Coordinación administrativa*

Con el fin de garantizar la coherencia, la eficiencia y la eficacia de las actuaciones públicas previstas en esta ley, las diferentes administraciones públicas con competencias en la materia deberán actuar conjunta y coordinadamente, para facilitar el cumplimiento y ejecución de las diferentes actuaciones, planes y programas en materia de rehabilitación edificatoria y regeneración y renovación urbanas, especialmente a través de las oficinas de rehabilitación y de los centros Rexurbe.

CAPÍTULO II

Oficinas de rehabilitación

Artigo 68. *Concepto*

1. La oficina de rehabilitación es el punto de información, asesoramiento, gestión, seguimiento y difusión de las ARI para facilitar la ejecución de las actuaciones en las citadas áreas.

2. Cada ayuntamiento deberá contar con una única oficina de rehabilitación con los medios materiales y personales adecuados y proporcionados para desarrollar la actividad, que ejercerá sus funciones y competencias en la totalidad de los ámbitos del municipio con área de rehabilitación integral declarada o que se declare.

Los ayuntamientos podrán celebrar convenios entre ellos para la creación de una oficina de rehabilitación que gestione conjuntamente la totalidad de las áreas de rehabilitación declaradas en esos municipios y le corresponderá la gestión a los ayuntamientos firmantes.

3. En las áreas de ámbito municipal la oficina será creada y gestionada por el ayuntamiento correspondiente y en las áreas de ámbito supramunicipal la oficina será creada y gestionada por el IGVS, sin perjuicio de la colaboración de los ayuntamientos implicados.

Artigo 69. *Funciones de las oficinas de rehabilitación*

1. Las oficinas de rehabilitación tendrán las siguientes funciones:

a) Proponer las medidas necesarias para desarrollar las actuaciones derivadas de la declaración de ARI, así como el seguimiento y control anual de la evolución de los indicadores, y, en su caso, las medidas correctoras o de impulso que mejoren el funcionamiento de dicha área.

b) Prestar una atención directa, personal y especializada a la ciudadanía facilitando la información y apoyo técnico-jurídico necesario para poder llevar a cabo las actuaciones de rehabilitación edificatoria y de regeneración y renovación urbanas.

c) Fomentar la rehabilitación urbana mediante:

1ª. El impulso y gestión de actuaciones de rehabilitación edificatoria y de regeneración y renovación urbanas.

2º. La asistencia técnica y administrativa para la correcta orientación de los expedientes de rehabilitación de edificios, con el fin de lograr la mayor

adecuación posible de los edificios a la normativa de accesibilidad, eficiencia energética y habitabilidad.

3º. La tramitación, en su caso, de los expedientes de ayudas públicas a la rehabilitación de edificios y viviendas y cualquier otras asociadas a la ARI.

2. Las oficinas de rehabilitación podrán asumir aquellas funciones que, siendo competencia del propio ayuntamiento o de otras administraciones, se acuerde, por la administración competente, que sean desarrolladas por estas oficinas con el fin de simplificar y agilizar la tramitación administrativa y mejorar la atención al ciudadano. En todo caso, estas oficinas deberán contar con los medios humanos y materiales suficientes para asumir estas funciones. En estos casos, los objetivos, competencias, regulación, composición y funcionamiento de dichas oficinas se concretará mediante la firma del correspondiente convenio de colaboración.

Artigo 70. Red de oficinas de rehabilitación

1. Para mejorar la eficacia y coordinación de las diferentes oficinas de rehabilitación, el IGVS, en colaboración con los diferentes ayuntamientos, creará una red de oficinas de rehabilitación.

2. A través de esta red se difundirá el material y apoyo para cumplir los objetivos de cada área, se propiciará el acceso a formación específica en materia de rehabilitación, regeneración y renovación y se implantará una Plataforma Informática de Rehabilitación (en adelante, PIR) con acceso compartido para todas las oficinas en las que se podrán fijar directrices, realizar las consultas, compartir soluciones técnicas, disponer de un sistema de información geográfica que facilite programar las actuaciones, tramitar las ayudas, así como cualquier otra información que se considere oportuna.

CAPÍTULO III

Centros Rexurbe y Comisiones de seguimiento de las áreas Rexurbe

Sección 1ª. Centros Rexurbe

Artigo 71. Concepto

1. El centro Rexurbe es el punto de información, asesoramiento y gestión vinculado a las áreas Rexurbe, con el objetivo de impulsar las actuaciones para desarrollar en ellas y que asumirá todas o algunas de las funciones indicadas en los artículos siguientes.
2. La organización administrativa y medios materiales y humanos deberán cumplir los criterios, requisitos y solvencia técnica que se establezcan por resolución de la Presidencia del IGVS.

Artigo 72. Ámbito de actuación de los centros Rexurbe

1. En cada ayuntamiento deberá existir un único centro Rexurbe que ejercerá sus funciones en la totalidad de los ámbitos del municipio con área Rexurbe declaradas o que se declaren.
2. El ámbito de actuación y competencias del centro Rexurbe podrá extenderse a las edificaciones catalogadas existentes en el ayuntamiento, con independencia de que estas no se encuentren situadas en alguna de las zonas indicadas anteriormente.
3. Cuando en un mismo ámbito municipal existan diferentes clases de áreas de intervención en el medio urbano declaradas por la administración autonómica, el centro Rexurbe podrá asumir las funciones y competencias previstas en esta ley para las oficinas de rehabilitación.
4. Los centros Rexurbe podrán integrarse en la red de oficinas de rehabilitación prevista en el artículo 70.

Artigo 73. Procedimiento de creación de los centros Rexurbe

1. Los centros Rexurbe se crearán por resolución de la Presidencia del IGVS, por solicitud del ayuntamiento en el que vayan a desarrollar sus funciones, en los términos y condiciones que se determinen en la resolución prevista en el artículo 71.
2. En la declaración del área Rexurbe se determinará la composición y los medios personales mínimos de los que debe disponer el dicho centro.

Artigo 74. Financiación de los centros Rexurbe

1. El IGVS financiará los centros Rexurbe hasta el 60% de los gastos de personal de dicho centro, incrementado en un porcentaje máximo del 10%

de esa financiación para los gastos corrientes, siempre en las condiciones y con los límites establecidos en la resolución prevista en el artículo 71.

2. Esta aportación se podrá modular en función de los objetivos alcanzados anualmente en el ámbito de actuación.

Artigo 75. Atribuciones de funciones a los centros Rexurbe

1. Las administraciones local, autonómica o estatal atribuirán a los centros Rexurbe aquellas funciones que, siendo de competencia de las dichas administraciones, se considere conveniente que sean asumidas por estos centros con el fin de simplificar y agilizar la tramitación administrativa y mejorar la atención a la ciudadanía.

2. En el ejercicio de sus funciones, los centros Rexurbe procurarán en todo momento a coordinación de sus actuaciones con la administración municipal y con los órganos competentes de la administración autonómica con el fin de lograr la mayor coherencia y eficiencia en las actuaciones que lleven a cabo.

Artigo 76. Funciones de los centros Rexurbe

Los centros Rexurbe deberán asumir, cuando menos, las siguientes funciones:

1. La elaboración o dirección de los estudios que se pretenden realizar para el conocimiento de la situación real del parque edificado en su ámbito de actuación y en las distintas áreas de regeneración urbana del ayuntamiento y la actualización de estos datos.

2. El análisis de los problemas y vulnerabilidades del área o áreas urbanas que constituyen su ámbito de actuación y la propuesta de las medidas que se deberán adoptar para mejorar la situación.

3. La prestación de una atención directa, personal y especializada a la ciudadanía, facilitando la información y apoyo técnico-jurídico necesario para poder llevar a cabo las actuaciones de regeneración y de renovación urbanas.

4. La asistencia técnica, jurídica y administrativa para la correcta orientación de los expedientes de rehabilitación de edificios para lograr la

mayor adecuación posible de los edificios a la normativa de accesibilidad, eficiencia energética y habitabilidad y de proteger los elementos constructivos con protección patrimonial.

5. La tramitación y gestión de los distintos programas y expedientes de ayudas a la rehabilitación de acuerdo con los planes y programas de impulso a la rehabilitación de la administración municipal, autonómica y estatal.

6. El impulso y gestión de medidas y actuaciones que atraigan la inversión privada facilitando la rehabilitación, regeneración y renovación urbanas con criterios de eficiencia energética, accesibilidad y mejora de la imagen urbana, incluso a través de la tramitación de convenios con particulares afectados/as, fomentando la dinamización del ámbito y la diversidad de usos y actividades.

7. La elaboración de las propuestas o de los informes relativos a la protección del patrimonio cultural en asunción de las funciones que pueda encomendar la dirección general dependiente de la consellería competente en materia del patrimonio cultural .

8. El desarrollo de la labor de intervención administrativa en la edificación y usos del suelo en su ámbito de actuación mediante:

a.) La tramitación y el informe de las licencias de obra, autorizaciones administrativas que procedan y en su caso, la realización de las actuaciones y trámites oportunos en el supuesto de obras sometidas al régimen de intervención municipal de comunicación previa.

b.) El asesoramiento, la resolución de consultas y las modificaciones sobre el plan de desarrollo vigente en las áreas.

c.) La tramitación de las declaraciones de incumplimiento y las órdenes de ejecución, que incluirán la supervisión del estado de los inmuebles y, en su caso, la tramitación de los requerimientos a las personas propietarias de inmuebles para que realicen las obras necesarias para el cumplimiento de los deberes de uso, conservación y rehabilitación y del deber de adaptación al ambiente.

- d.) La tramitación de las declaraciones de ruinas, analizar el estado de las edificaciones y proponer, en su caso, la ruina estructural, funcional o económica de los inmuebles para su sustitución o rehabilitación conforme a las previsiones urbanísticas.
- e.) El impulso y tramitación de los expedientes de venta forzosa, sustitución forzosa o expropiación forzosa necesarios para llevar a cabo las actuaciones de rehabilitación edificatoria y de regeneración y renovación urbanas.
- f.) La elaboración y tramitación de planes especiales que tengan por objeto la mejora de la accesibilidad, para facilitar la instalación de ascensores en edificios de viviendas y la accesibilidad de los espacios urbanos.
10. La propuesta de las medidas necesarias para la protección del patrimonio cultural.
11. La elaboración de las propuestas e informes que se someten a la Comisión de Seguimiento del Centro Rexurbe.
12. Cualquier otra función que la Administración local, autonómica o estatal pueda encomendar al centro Rexurbe para la mejor consecución de los objetivos fijados.

Sección 2ª. Comisiones de seguimiento de las áreas Rexurbe

Artigo 77. Comisiones de seguimiento

1. Se creará una comisión de seguimiento para cada área Rexurbe con el objetivo de planificar los planes y programas de actuación en las citadas áreas, coordinar los criterios de las funciones de otras administraciones atribuidas a los centros Rexurbe y realizar el seguimiento y la coordinación de los planes de financiación para el impulso de la rehabilitación regeneración y renovación de las áreas urbanas afectadas.
2. En dichas comisiones participarán un mínimo de dos representantes por cada Administración implicada y estarán presididas por un representante de la Administración autonómica.
3. A las reuniones de estas comisiones podrán asistir las personas que, sin prestar servicios en ninguna de las Administraciones afectadas, puedan ser

propuestas por estas en virtud de sus conocimientos técnicos o experiencia profesional.

4. La composición y funcionamiento de las dichas comisiones se establecerá mediante orden de la consellería con competencias en materia de vivienda.

Artigo 78. *Funciones de las Comisiones de Seguimiento*

1. La Comisión de Seguimiento ejercerá las siguientes funciones:

a) Establecer la estructura organizativa de los servicios del centro Rexurbe con arreglo a criterios de eficacia y eficiencia que impulsen la consecución de los fines del área Rexurbe.

b) Designar y cesar a la persona responsable del centro Rexurbe y determinar las condiciones para la prestación de sus servicios.

c) Aprobar la relación de puestos de trabajo del centro Rexurbe, las bases, en su caso, de las pruebas para la selección de personal, los concursos de provisión de puestos de trabajo, de conformidad con la normativa vigente.

d) Aceptar las funciones encomendadas al centro Rexurbe por parte de las diferentes Administraciones públicas.

e) Aprobar los planes y programas de actuación y la inversión prevista anualmente en aplicación del Plan de dinamización.

f) Proponer a las administraciones implicadas las modificaciones en el Plan de dinamización que se considere oportuno realizar para la mejor obtención de la finalidad perseguida, aprobando, en su caso, las modificaciones no sustanciales.

g) El seguimiento, valoración y control de la actividad del centro Rexurbe y del cumplimiento de los compromisos adoptados, realizando, cuando menos, las siguientes actuaciones:

1º. Seguimiento de la evolución de los indicadores fijados en el plan de dinamización.

2º. Auditoría anual para comprobar total o parcialmente el grado de cumplimiento de los compromisos, el seguimiento de los indicadores y

la gestión de las acciones definidas a lo largo del año por las personas responsables.

TÍTULO IV

Financiación de las actuaciones de rehabilitación edificatoria y de regeneración y renovación urbanas

CAPÍTULO I

De las medidas de fomento de la rehabilitación edificatoria y de la regeneración y renovación urbanas

Sección 1ª Disposiciones generales

Artigo 79. Programas de financiación

1. Mediante orden de la persona titular de la consellería competente en materia de vivienda podrán aprobarse programas de financiación para las actuaciones de rehabilitación edificatoria y de regeneración y renovación urbanas previstas en esta ley, así como las bases reguladoras de dichas ayudas con sujeción a lo previsto en la normativa de subvenciones.
2. La Xunta de Galicia establecerá programas de ayudas que faciliten el cumplimiento de los deberes de rehabilitación y conservación previstas en esta ley, así como para fomentar la participación en las actuaciones de rehabilitación de las personas propietarias de los inmuebles que superen el límite del deber de conservación y estén incluidos en un ámbito previamente delimitado.
3. Los programas de ayudas autonómicos serán compatibles con cualquier otra ayuda pública, siempre y cuando la suma de todas ellas no supere el coste total de la actuación concreta y siempre que la normativa reguladora de esas ayudas no establezca la incompatibilidad.

Artigo 80. Acuerdos para la financiación de las actuaciones de rehabilitación edificatoria y de regeneración y renovación urbanas

El IGVS, para facilitar la gestión y ejecución de las actuaciones de rehabilitación edificatoria y de regeneración y renovación urbanas, podrá firmar los siguientes contratos:

- a) Contrato de cesión, con la facultad de arrendamiento u otorgamiento de derecho de explotación a terceras personas, de predios urbanos o de elementos de estos por tiempo determinado a cambio del pago aplazado de la parte del coste que corresponda pagar a las personas propietarias de las fincas.
- b) Contrato de permuta o cesión de terrenos o de parte de la edificación sujeta a rehabilitación por determinada edificación futura.
- c) Contrato de arrendamiento o cesión de uso de local, vivienda o cualquier otro elemento de un edificio por plazo determinado a cambio del pago por la persona arrendataria o cesionaria de todos o de alguno de los siguientes conceptos: impuestos, tasas, cuotas a la comunidad o agrupación de comunidades de propietarios/as o de la cooperativa, gastos de conservación y obras de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.
- d) Convenio de explotación conjunta o de parte del inmueble.

Artigo 81. Convenios para la implantación de programas específicos de financiación de las actuaciones

1. El IGVS podrá firmar convenios de colaboración con otras administraciones públicas, con otras entidades del sector público autonómico y con fundaciones y entidades sin ánimo de lucro, para la implantación conjunta de programas de financiación de las actuaciones de reforma, mejora o rehabilitación de edificios, viviendas y locales.
2. Asimismo, el IGVS podrá firmar convenios con las entidades financieras con el objeto de incentivar la concesión de financiación para las actuaciones de rehabilitación.

Artigo 82. Ayudas para la elaboración y tramitación del planeamiento urbanístico

La Xunta de Galicia fomentará la elaboración y tramitación del planeamiento urbanístico necesario para ejecutar las actuaciones de rehabilitación edificatoria y de regeneración y renovación urbanas previstas en esta ley mediante la aprobación de programas de ayudas propios o bien garantizando un acceso preferente de estas actuaciones en los programas

existentes que sean financiados con fondos propios de la Comunidad Autónoma de Galicia.

Sección 2ª. Fondo de cooperación

Artigo 83. Fondo de cooperación para el apoyo a la financiación de actuaciones de rehabilitación y conservación del patrimonio construido en ayuntamientos de menos de 50.000 habitantes

1. El fondo de cooperación para el apoyo a la financiación de actuaciones de rehabilitación y conservación del patrimonio construido (en adelante, fondo de cooperación) será gestionado por el IGVS, no tendrá personalidad jurídica, tendrá carácter permanente y deberá acordarse su cancelación definitiva mediante resolución de la Presidencia del IGVS.

2. Podrán acogerse al fondo de cooperación los ayuntamientos que tengan una población igual o inferior a la que se determine por resolución de la Presidencia del IGVS.

3. Con cargo al fondo de cooperación podrán financiarse, mediante préstamos, las actuaciones que cumplan los siguientes requisitos:

a) Actuaciones promovidas por los ayuntamientos en el desarrollo de las competencias que les atribuye esta ley o la legislación urbanística, en relación con los deberes de conservación y rehabilitación.

b) Actuaciones de rehabilitación y regeneración urbanas realizadas por el ayuntamiento dentro de las propias políticas municipales en materia de conservación y recuperación del patrimonio construido.

c) Adquisición de inmuebles para su posterior rehabilitación.

d) Cualquier otra actuación de rehabilitación y regeneración urbana que se acuerde por resolución de la Presidencia del IGVS.

Artigo 84. Carácter y dotación del Fondo de cooperación

1. El fondo de cooperación se dotará con el importe máximo que se acuerde por resolución de la Presidencia del IGVS, procedente de los depósitos obligatorios de las fianzas de arrendamiento, respetando la disposición máxima prevista legalmente.

2. Las devoluciones efectuadas por los ayuntamientos pasarán nuevamente a formar parte del fondo de cooperación para que pueda ser reutilizado en nuevas disposiciones por parte de los ayuntamientos. Las cantidades no dispuestas a 31 de diciembre de cada año tendrán el carácter de incorporables en el presupuesto de gastos del IGVS durante la vigencia del fondo.
3. Teniendo en cuenta el origen y afección de las cantidades que dotan el fondo de cooperación, los ayuntamientos no podrán compensar las amortizaciones pendientes con las cuantías que, por cualquier otro concepto, pudiera deberles la Administración general de la Comunidad Autónoma de Galicia u otras entidades públicas instrumentales pertenecientes al sector público autonómico.
4. Las cantidades dispuestas y no reintegradas al IGVS, llegada la fecha de vencimiento parcial o total del préstamo, se considerarán vencidas, líquidas y exigibles, a los efectos de su compensación con cargo al Fondo de Cooperación Local.

CAPÍTULO II

De las medidas específicas de fomento y financiación de las áreas Rexurbe

Sección 1ª. Programas de financiación de las áreas Rexurbe

Artigo 85. *Actuaciones protexibles en las áreas Rexurbe*

1. Los proyectos de intervención en las áreas Rexurbe podrán recibir financiación para actuaciones en algunos de los ámbitos siguientes:
 - la) *Ámbito urbanístico.*
 - b) *Ámbito arquitectónico y de vivienda.*
 - c) *Ámbito económico.*
 - d) *Ámbito social.*
2. Son actuaciones protegibles en las áreas de regeneración urbana de interés autonómico las siguientes:

- la) La rehabilitación de edificios y viviendas.
- b) El fomento de la accesibilidad y de la sustentación del desarrollo urbano, especialmente en lo referente a eficiencia energética, el ahorro en el consumo de agua y el reciclaje de residuos.
- c) La urbanización o reurbanización para la mejora de las zonas urbanas públicas, de su accesibilidad y dotación de los espacios libres y equipaciones públicas.
- d) La instalación de redes y servicios, implantación, renovación y mejora de las infraestructuras básicas con especial atención al soterramiento de las redes de servicios de telefonía y de electricidad, así como la introducción de las tecnologías de la información en los edificios y en los espacios urbanos
- e) El realojo y retorno de las personas habitantes de las áreas Rexurbe.
- f) La implantación de actividades económicas estables así como el acceso a infraestructuras de formación ocupacional y educación permanente para conseguir la inserción laboral de personas en situación de desempleo.
- g) El fomento de la participación de la iniciativa privada en la recuperación de estos ámbitos con especial incidencia en la conservación y potenciación de la implantación de la pequeña empresa de proximidad integrada en la trama urbana.
- h) La implantación de programas de fomento del envejecimiento activo y la convivencia intergeneracional.
- i) Las actuaciones de promoción social que beneficien los colectivos desfavorecidos de la zona.
- j) Cualquier otra medida o programa que se apruebe por el Consello da Xunta de Galicia.

Artigo 86. *Medidas de financiación en las áreas Rexurbe*

1. Además de las medidas previstas en el capítulo anterior, las actuaciones en las áreas Rexurbe que contarán con financiación cualificada podrán consistir en:

- la) Actuaciones directas por el IGVS
- b) Financiación de las actuaciones de iniciativa privada
- c) Ayudas para la adquisición y alquiler de viviendas en las áreas Rexurbe
- d) Medidas de fomento del realojo y retorno de las personas habitantes de las áreas Rexurbe
- e) Programas para implantar planes de promoción del envejecimiento activo y de la convivencia intergeneracional.
- f) Ayudas para la rehabilitación de edificios destinados a equipación de carácter social, cultural o educativo
- g) Destinar los locales del IGVS para el fomento de iniciativas empresariales, sociales y dinamizadoras del ámbito
- h) Ayudas para la instalación de redes y servicios, mejora de espacios públicos y realización de excavacións arqueológicas
- i) Bonificaciones fiscales
- j) Fondo Rexurbe
- k) Cualquier otra que se determine motivadamente por la Presidencia del IGVS o se apruebe por el Consello da Xunta de Galicia.

2. En todo caso, las actuaciones que se realicen dentro de un área Rexurbe tendrán la consideración de preferentes nos programas financiados con fondos propios de la Comunidad Autónoma de Galicia y acceso prioritario a los fondos estatales y europeos en el marco de los respectivos programas y siempre que dichos programas no establezcan otras prioridades como requisito de acceso a dichos fondos.

3. Las actuaciones en las áreas Rexurbe podrán financiarse con los ingresos derivados de la recaudación del canon de inmuebles declarados en estado de abandono.

Artigo 87. Actuaciones directas por el IGVS

1. El IGVS podrá adquirir terrenos y/o edificaciones en el ámbito de las áreas Rexurbe para su edificación y/o rehabilitación directa por el organismo.
2. El IGVS podrá aprobar programas de financiación por los que el organismo adquiera terrenos y/o edificaciones en el ámbito de las áreas Rexurbe y los ponga a disposición de empresas promotoras, cooperativas o particulares para su edificación y /o rehabilitación en régimen de derecho de superficie, cesión, permuta de cosa futura, arrendamiento con o sin opción de compra o venta. Las condiciones de acceso y financiación se establecerán en los respectivos programas.
3. El IGVS podrá también concertar con personas promotoras, públicas o privadas, la ejecución de las obras de construcción y/o rehabilitación de los inmuebles adquiridos para ser destinadas a vivienda de promoción pública concertada.

Artigo 88. Financiación de las actuaciones de iniciativa privada

1. El IGVS aprobará programas de financiación para fomentar la participación de la iniciativa privada en el ámbito de las áreas Rexurbe, con destino a la promoción inmobiliaria, cooperativas de viviendas y otros tipos de alojamientos.
2. La financiación podrá consistir en ayudas directas a la rehabilitación o edificación, en la adquisición o alquiler de una parte de las viviendas rehabilitadas con destino a viviendas protegidas o en subvención para que un porcentaje de las viviendas rehabilitadas sean destinadas a la venta o alquiler a precios tasados. Las condiciones de acceso, importe, porcentajes y precios de adquisición y renta se establecerán en los respectivos programas.

Artigo 89. Ayudas para la adquisición y alquiler de viviendas en las áreas Rexurbe

El IGVS podrá establecer ayudas para la adquisición o alquiler de viviendas previamente rehabilitadas, con el objeto de impulsar las actuaciones de regeneración y renovación urbanas y de facilitar el acceso a la vivienda a aquellas personas que más lo necesitan.

Artigo 90. Medidas de fomento del realojo y retorno de las personas habitantes de las áreas Rexurbe

1. Para facilitar el realojo de las personas que habitan en los edificios de las área Rexurbe, el IGVS podrá aprobar programas de ayudas al alquiler para estas personas.
2. Asimismo, podrán también aprobarse programas destinados a facilitar el retorno de las personas arrendatarias residentes en estas áreas.

Artigo 91. Programas para implantar planes de promoción del envejecimiento activo y de la convivencia intergeneracional.

1. El IGVS podrá aprobar programas que tengan por objeto la dinamización de las áreas Rexurbe, mediante acciones dirigidas a implantar planes de promoción del envejecimiento activo y de la convivencia intergeneracional en el ámbito.
2. Estos programas podrán consistir en medidas de fomento a través de la cesión de uso, del derecho de superficie, compraventa con pago aplazado o arrendamiento de un conjunto de viviendas, ya sea en un inmueble único o separadamente en distintos edificios, para su rehabilitación. Asimismo podrán consistir en líneas de ayudas o programas de préstamos a través de entidades financieras, con la posibilidad de subsidiar los intereses, así como la puesta a disposición o la financiación del acondicionamiento de locales destinados a actividades dirigidas a las personas mayores y a la convivencia intergeneracional.

Artigo 92. Ayudas para la rehabilitación de edificios destinados a equipación de carácter social, cultural o educativo

1. Se podrán establecer ayudas para las actuaciones relativas a la rehabilitación de edificios públicos o privados con destino a equipación de carácter social, cultural o educativo dentro de las áreas Rexurbe.
2. Los programas de ayudas para la adecuación de edificios de equipaciones tendrán en cuenta el emplazamiento urbano dentro del área de regeneración, su contribución a la mejora de la citada área, las características arquitectónicas del edificio para rehabilitar, la coherencia

técnica de la intervención y la potenciación de las actividades que implique dicha equipación.

Artigo 93. *Gestión de locales del IGVS en el ámbito*

1. El IGVS apoyará la implantación de actividades dinamizadoras del ámbito en los locales de su propiedad, con especial atención al impulso de la iniciativa empresarial, el apoyo a emprendedores o para uso de aquellos como viveros de empresa, así como para proyectos que promuevan el desarrollo económico y/o cultural del área.

2. La misma consideración tendrán aquellas iniciativas empresariales en las que se acredite la contratación o la permanencia en su puesto de trabajo de mujeres embarazadas, aquellas que garanticen la conciliación de la vida familiar y laboral y las iniciativas de fomento del empleo e inserción laboral de las mujeres, con especial atención a las víctimas de violencia de género. Dichas circunstancias se tendrán en cuenta como preferentes para la adjudicación.

Artigo 94. *Ayudas para la instalación de redes y servicios*

1. La Xunta de Galicia fomentará la instalación de redes y servicios en las actuaciones que se realicen dentro de un área Rexurbe mediante la aprobación de programas de ayudas propios o bien garantizando un acceso preferente de estas actuaciones en los programas existentes que sean financiados con fondos propios de la Comunidad Autónoma de Galicia o, en el caso de redes o servicios para los que exista normativa sectorial específica que regule la concesión de ayudas a su instalación, mediante los instrumentos que recoja dicha normativa sectorial.

2. Estas actuaciones tendrán también acceso prioritario a los fondos estatales y europeos en el marco de los respectivos programas siempre que no establezcan otras prioridades como requisito de acceso a dichos fondos.

Artigo 95. *Ayudas para espacios públicos*

Los programas de ayudas en las áreas Rexurbe podrán contemplar también ayudas específicas para la urbanización, la reurbanización, el acondicionamiento y la mejora de la accesibilidad en los espacios públicos

Artigo 96. *Ayudas para actuaciones arqueológicas*

Las intervenciones de investigación, documentación, protección o puesta en valor del patrimonio arqueológico que puedan establecerse como exigencia previa a la obtención de la licencia para la rehabilitación o renovación de edificios de viviendas, podrán ser objeto de ayudas o subvenciones en las condiciones que se establezcan.

Artigo 97. Bonificaciónes fiscales municipais y recaudación de multas coercitivas

1. Los ayuntamientos, con sujeción a su normativa reguladora, podrán establecer bonificaciones fiscales específicas para fomentar las actuaciones de rehabilitación edificatoria y de regeneración y renovación urbanas previstas en esta ley, así como la ocupación de los inmuebles y locales en los ámbitos delimitados.

2. Asimismo, los ayuntamientos en los que se declare un área Rexurbe podrán, con sujeción a su normativa reguladora, destinar todo o parte de la recaudación de las multas coercitivas impuestas en el ámbito declarado Rexurbe para financiar actuaciones de rehabilitación y regeneración urbana en estas áreas.

Sección 2ª. Fondo Rexurbe

Artigo 98. Fondo Rexurbe para el apoyo a la financiación de proyectos de intervención integral en las áreas Rexurbe.

1. El Fondo Rexurbe será gestionado por el IGVS, no tendrá personalidad jurídica y tendrá carácter permanente, y deberá acordarse su cancelación definitiva mediante la resolución de la Presidencia del IGVS.

2. Podrán acogerse al fondo Rexurbe los proyectos presentados por los ayuntamientos en los que se delimite un área Rexurbe que tengan como objetivo mejorar estas áreas desde el punto de vista urbanístico, social, económico y ambiental.

Artigo 99. Carácter y dotación del Fondo Rexurbe

1. El fondo Rexurbe se dotará con el importe máximo que se acuerde por resolución de la Presidencia del IGVS, procedente de los depósitos obligatorios de las fianzas, respetando la disposición máxima prevista legalmente.

2. Las devoluciones efectuadas por los ayuntamientos pasarán nuevamente a formar parte del fondo Rexurbe para que pueda ser reutilizado en nuevas disposiciones por parte de los ayuntamientos. Las cantidades no dispuestas a 31 de diciembre de cada año, tendrán el carácter de incorporables en el presupuesto de gastos del IGVS durante la vigencia del fondo.
3. Teniendo en cuenta la procedencia y afección de las cantidades que dotan el fondo Rexurbe los ayuntamientos no podrán compensar las amortizaciones pendientes con las cuantías que, por cualquier otro concepto, pudiera deberles la Administración general de la Comunidad Autónoma de Galicia u otras entidades públicas instrumentales pertenecientes al sector público autonómico.
4. Las cantidades dispuestas y no reintegradas al IGVS, llegada la fecha de vencimiento parcial o total del préstamo, se considerarán vencidas, líquidas y exigibles, a los efectos de su compensación con cargo al Fondo de Cooperación Local.

CAPÍTULO III

Del canon de inmuebles en estado de abandono

Sección 1ª. Disposiciones generales

Artigo 100. Creación, naturaleza y objeto del canon de inmuebles declarados en estado de abandono

Se crea el canon de inmuebles declarados en estado de abandono como tributo propio de la Comunidad Autónoma de Galicia, con naturaleza de impuesto, de carácter real y finalidad extrafiscal, que somete a gravamen a los inmuebles declarados en estado de abandono en los ámbitos en los que esté declarada un área Rexurbe.

Artigo 101. Finalidad del canon

El canon de inmuebles en estado de abandono tiene como finalidad impulsar las actuaciones de rehabilitación en las áreas Rexurbe y evitar el estado de abandono de las edificaciones existentes en estas áreas, reduciendo consecuentemente el número de inmuebles en estado de abandono.

Artigo 102. *Ámbito de aplicación*

El canon de inmuebles declarados en estado de abandono se aplicará en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma de Galicia en el que esté declarada un área Rexurbe.

Artigo 103. *Afectación de la recaudación*

1. Los ingresos efectivamente obtenidos por la recaudación de este tributo, deducidos los costes de gestión, se destinarán a financiar las actuaciones y medidas de dinamización y protección del área Rexurbe en la que se recauden.

2. Las leyes de presupuestos de la Comunidad Autónoma de Galicia podrán establecer los criterios de afectación de los ingresos recaudados por este impuesto.

Artigo 104. *Normativa de aplicación*

El canon se regirá por las disposiciones de la presente Ley y las normas reglamentarias dictadas en su desarrollo y, en el no previsto en ellas, por el dispuesto en las disposiciones generales en materia tributaria.

Artigo 105. *Inmueble declarado en estado de abandono*

1. Se entenderá por inmueble declarado en estado de abandono, aquel bien inmueble que esté en estado ruinoso o aquel cuyas personas propietarias hayan desatendido su deber de conservación y de rehabilitación.

2. El IGVS declarará, por solicitud del ayuntamiento, la situación de inmueble en estado de abandono cuando haya concurrido cualquiera de las siguientes circunstancias:

- a) Que el inmueble esté declarado en estado de ruina por el ayuntamiento en el que se sitúa.
- b) Que la persona propietaria del inmueble haya incumplido una orden de ejecución dictada por el ayuntamiento en el que se sitúa.
- c) Que mediara la declaración de incumplimiento regulada en el Capítulo IV del Título I .

3. La declaración de la situación en estado de abandono tendrá efectos desde la fecha de notificación a la persona propietaria y hasta el momento en el que se inicien las obras de rehabilitación o se produzca la transmisión del bien inmueble.

4. A los efectos de lo dispuesto en el punto anterior, los ayuntamientos en los que exista un área Rexurbe remitirán al IGVS la solicitud de declaración del inmueble en estado de abandono, junto con la declaración de ruina, la orden de ejecución incumplida o la declaración de incumplimiento, en el plazo de tres meses a contar desde la fecha de la notificación a la persona propietaria de la declaración de ruina o de incumplimiento o de la fecha en la que se produjo el incumplimiento de la orden de ejecución.

Artigo 106. Censo de inmuebles declarados en estado de abandono

1. El IGVS mantendrá un censo de inmuebles declarados en estado de abandono, que estará a disposición de los órganos a los que se refiere el artículo 115 para la gestión de este tributo. El IGVS incluirá, de oficio, en el censo los inmuebles que se hayan declarado en estado de abandono.

2. Los ayuntamientos, en el plazo máximo de tres días a contar desde la emisión de la solicitud de declaración del inmueble en estado de abandono, remitirán por medios telemáticos al IGVS los siguientes datos:

- a) Dirección postal del inmueble, referencia catastral y valor catastral
- b) Identificación de la persona titular que consta en el Registro de la Propiedad y en el Catastro
- c) En su caso, fecha de inicio de las obras de rehabilitación.

3. Los ayuntamientos serán responsables de comunicar al IGVS la variación que se produzca en estos datos durante la vigencia de la declaración del inmueble en estado de abandono.

3. En el censo, además de los datos reflejados anteriormente, figurará la causa que motiva la declaración de bien inmueble en estado de abandono, la fecha de la citada declaración y la de sus efectos, así como la fecha en la que cesen en el supuesto de que se comunique el inicio de las obras o la transmisión del inmueble.

4. El IGVS dará de baja los inmuebles tras la comunicación y justificación por el ayuntamiento de las siguientes circunstancias:

a) El inicio de las obras de rehabilitación

b) La transmisión del inmueble por cualquier título jurídico que determine un cambio en su titularidad.

Sección 2ª. Elementos del tributo

Artigo 107. Hecho imponible

Constituye el hecho imponible del canon de inmuebles declarados en estado de abandono haber declarado un inmueble en estado de abandono en un área Rexurbe.

Artigo 108. Sujeto pasivo y otros obligados tributarios

1. Son sujetos pasivos a título de contribuyentes las personas físicas, jurídicas o las entidades del artículo 35.4 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, general tributaria, que sean propietarias de un inmueble declarado en estado de abandono.

2. Responden solidariamente de la cuota de este impuesto, y en proporción a sus respectivas participaciones, los copartícipes o cotitulares se figuran inscritos como tales en el Catastro Inmobiliario. De no figurar inscritos, la responsabilidad se exigirá por partes iguales en todo caso.

3. Los sujetos pasivos no residentes en territorio español estarán obligados a nombrar a una persona física o jurídica con domicilio en España para que los represente ante la administración tributaria de la Comunidad Autónoma de Galicia en relación con sus deberes por este tributo. El nombramiento deberá comunicarse a la administración tributaria.

4. La persona depositaria o gestora de los bienes o derechos de los no residentes responderá solidariamente del ingreso de la deuda tributaria correspondiente a este impuesto, por los bienes o derechos depositados o de los que tenga su gestión encomendada.

Artigo 109. Base imponible

1. Constituye la base imponible el valor catastral de los bienes inmuebles en estado de abandono en la fecha de devengo.
2. Si a la fecha de devengo del impuesto el bien inmueble careciera de valor catastral o este no se le hubiera notificado al titular, se tomará como base imponible el valor por el que debería computarse a los efectos del impuesto de patrimonio.

Artigo 110. Tipo de gravamen y cuota tributaria

1. El tipo de gravamen de este impuesto será el resultado de aplicar el porcentaje del 0'6% sobre la base imponible en inmuebles que tengan declaración de ruina y del 0'4% sobre el resto.
2. La cuota tributaria se incrementará en un 10% por año de permanencia en la situación de estado de abandono, sin que pueda superar dos veces el importe inicial.

Artigo 111. Bonificación fiscal

1. Tendrán derecho a una bonificación del 90 % en la cuota íntegra del impuesto, las personas físicas que, por sus limitaciones socioeconómicas, no puedan hacer frente al pago de las actuaciones de conservación y rehabilitación por caer en riesgo de exclusión social, siempre que se acredite debidamente esta situación mediante informe de los servicios sociales.
2. Dicha bonificación tendrá carácter rogado y su reconocimiento estará supeditado a que concurran las circunstancias señaladas en el punto anterior debidamente acreditadas. La bonificación tendrá efectos en el período impositivo que se solicite, debiendo acreditarse anualmente la subsistencia de la situación señalada en el punto anterior.

Artigo 112. Período impositivo y devengo

1. El período impositivo coincidirá con el año natural.
2. El devengo se producirá el último día del período impositivo.

Sección 3ª. Aplicación del canon

Artigo 113. Normas de aplicación

La consellería competente en materia de hacienda aprobará las normas de aplicación del tributo.

Artigo 114. *Gestión del canon*

1. El canon se gestionará a partir de la información contenida en el censo de inmuebles declarados en estado de abandono a lo que se refiere el artículo 106. El censo, que se formará anualmente, contendrá la información relativa a los bienes inmuebles declarados en estado de abandono que estuvieran en esta situación el 31 de diciembre del año anterior, separadamente para los de cada clase y será puesto a la disposición de la administración tributaria en el mes de enero de cada año.

2. La administración tributaria pondrá la disposición de los sujetos pasivos el censo en la forma, lugar y plazos que establezca la orden de la consellería competente en materia de hacienda. Dicha exposición al público se comunicará mediante la inserción de anuncios en el *Diario Oficial de Galicia* y en la sede electrónica de la administración tributaria y producirá los efectos de notificación colectiva a la que se refiere el artículo 102.3 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, general tributaria.

3. La administración tributaria practicará y notificará la liquidación del canon correspondiente al primero año natural que tenga efectos la declaración del inmueble en estado de abandono en la forma, lugar y plazos que establezca la orden de la consellería competente en materia de hacienda.

4. Practicada la primera liquidación, el canon se gestionará mediante recibo en los años sucesivos. Los recibos para hacer efectiva la deuda tributaria se pondrán la disposición de los sujetos pasivos en los plazos, forma y lugar que establezca la orden de la consellería competente en materia de hacienda.

5. La administración tributaria podrá acumular las cuantías del canon correspondientes a cada uno de los inmuebles que estén declarados en situación de estado de abandono de un mismo sujeto pasivo en un único recibo.

Artigo 115. *Plazos, forma y lugar de presentación*

1. Las liquidaciones a las que se refiere el punto 3 del artículo anterior deberán hacerse efectivas en los plazos, forma y lugar que establezca la orden de la consellería competente en materia de hacienda.
2. Los recibos a los que se refiere el artículo anterior deberán hacerse efectivos en los plazos, forma y lugar que establezca la orden de la consellería competente en materia de hacienda.
3. Los sujetos que domicilien el pago de las liquidaciones o de los recibos podrán optar por hacer efectivo el canon de forma fraccionada en la forma, lugar y plazos que determine la orden de la consellería competente en materia de hacienda. Este fraccionamiento y aprazamento no precisará de aportación y/o constitución de garantía ninguna ni devengará intereses de demora.
4. No será posible aplazar o fraccionar los pagos fraccionados a los que se refiere el apartado anterior. La presentación de la solicitud no impedirá el inicio del período ejecutivo ni el devengo de los recargos correspondientes y de los intereses de demora, y se considerará incumplimiento de las obligaciones tributarias a todos los efectos. El incumplimiento del pago de cualquier pago fraccionado tendrá los efectos señalados en la normativa general tributaria.
5. Tanto la domiciliación como, en su caso, el fraccionamiento del canon, tendrán validez por tiempo indefinido en tanto no sean anulados por el interesado, rechazados por la entidad colaboradora autorizada por la consellería competente en materia de hacienda o la administración tributaria disponga expresamente su invalidez por razones justificadas. En este último caso, la administración tributaria notificará a los contribuyentes el acuerdo de invalidez de la domiciliación. Será razón suficiente para que la administración tributaria declare la invalidez de la domiciliación, la no atención por la entidad financiera de los recibos domiciliados y enviados al cobro, por inexistencia de saldo en la cuenta de domiciliación.

Artigo 116. Utilización de tecnologías informáticas y electrónicas

La consellería competente en materia de hacienda podrá disponer que el cumplimiento de las obligaciones tributarios referidas al impuesto se efectúe mediante los programas informáticos de ayuda que, en su caso, se aprueben.

Artigo 117. *Liquidaciones provisionales*

Los órganos de la Administración Tributaria podrán dictar la liquidación provisional que proceda de conformidad con lo dispuesto en la Ley General Tributaria.

Artigo 118. *Potestad sancionadora*

1. La potestad sancionadora en materia tributaria se ejercerá conforme a los principios reguladores de ésta en materia administrativa y con las especialidades contempladas en la Ley General Tributaria, siendo de aplicación las disposiciones generales contenidas en ella.

2. La clasificación de las infracciones y sanciones tributarias y el procedimiento sancionador tributario se regirán por lo establecido en la Ley General Tributaria y demás disposiciones que la desarrollen y complementen.

Artigo 119. *Revisión*

1. Los actos y actuaciones de aplicación de este tributo, así como los actos de imposición de sanciones tributarias, serán revisables conforme a las disposiciones contenidas en la Ley General Tributaria.

2. El conocimiento de las reclamaciones económico-administrativas corresponderá con exclusividad a los órganos económico-administrativos de la Comunidad Autónoma, sin perjuicio de la vía contencioso-administrativa.

Artigo 120. *Órganos competentes*

El ejercicio de las funciones de aplicación y de revisión del impuesto así como el ejercicio de la potestad sancionadora en materia tributaria corresponderán a los órganos o unidades administrativas competentes de la Administración tributaria de la consellería competente en materia de hacienda que determine su norma organizativa.

Artigo 121. *Órganos de colaboración*

Sin perjuicio de lo establecido en el artículo anterior, los órganos administrativos competentes en la materia de urbanismo, vivienda y

servicios sociales auxiliarán a los órganos de aplicación de este tributo y colaborarán con ellos, en el marco de sus respectivas competencias, para la liquidación, comprobación e investigación del tributo, mediante, entre otras actuaciones, la elaboración de informes a petición de estos, la expedición de certificados oficiales de los datos necesarios para la liquidación del tributo, el mantenimiento del censo a que hace referencia el artículo 106 y/o la cesión informática de los datos señalados.

CAPÍTULO IV

De las medidas específicas de apoyo a la recuperación de aldeas en el rural y de los núcleos rurales en estado de abandono

Artigo 122. *Actuaciones impulsadas por la Xunta de Galicia*

1. La Xunta de Galicia impulsará programas de financiación o de actuaciones integradas y conjuntas de varios de sus departamentos para impulsar la recuperación de aldeas en el rural y de núcleos rurales en estado de abandono tales como programas de incentivos y promoción turística, ocupacional o con destino a vivienda libre o protegida.

2. Asimismo, se fomentará la recuperación de estas aldeas y núcleos por parte de las personas propietarias, ayuntamientos o entidades públicas y privadas, mediante la aprobación de programas de ayudas propios o bien garantizando un acceso preferente de estas actuaciones en los programas existentes que sean financiados con fondos propios de la Comunidad Autónoma de Galicia.

2. Estas actuaciones tendrán también acceso prioritario a los fondos estatales y europeos en el marco de los respectivos programas siempre que en ellos no establezcan otras prioridades como requisito de acceso a dichos fondos.

Disposición adicional primera. *Adquisición directa de terrenos y/o edificaciones por el IGVS*

1. El IGVS podrá adquirir bienes y derechos por cualquier título, pudiendo concluir cualquier contrato, típico o atípico.

2. El IGVS podrá asimismo concertar negocios jurídicos que tengan por objeto la constitución a su favor de un derecho a la adquisición de bienes o derechos. En estos casos, el expediente de gasto se tramitará únicamente por el importe correspondiente a la prima que, en su caso, se estableciera para conceder la opción.

3. La adquisición tendrá lugar mediante procedimientos que garanticen el respeto de los principios de igualdad, publicidad y concurrencia, salvo en los siguientes supuestos, en que puede acudir a la adquisición directa sin publicidad:

a) Cuando así lo requieran las peculiaridades de los bienes, las necesidades del servicio o de la función que se va a satisfacer, la afectación o limitaciones del mercado inmobiliario en la localidad donde estén ubicados, la urgencia extrema de la adquisición o la importancia o singularidad del bien para la consecución de la recuperación del ámbito a regenerar.

b) Cuando el vendedor fuera otra administración pública o, en general, cualquier persona jurídica perteneciente al sector público.

c) Cuando fuera declarado desierto el procedimiento promovido con publicidad para la adquisición, y siempre que no se modificaran las condiciones originales del contrato, salvo el precio y la superficie, que podrán alterarse en un 10%.

d) Cuando la adquisición se efectuara en virtud del ejercicio de un derecho de adquisición preferente.

y) Cuando se adquiriera a un copropietario una cuota de un bien, en caso de condominio.

f) Cuando el valor de tasación del bien o derecho fuera inferior a 50.000 euros. En este caso se solicitarán un mínimo de tres ofertas siempre que las circunstancias lo permitan.

Disposición adicional segunda. Aplicación de las medidas específicas de fomento y financiación de las áreas Rexurbe a otros ámbitos

Las medidas específicas de fomento y financiación de las áreas Rexurbe previstas en el capítulo II del título IV, podrán aplicarse a cualquier otro

ámbito delimitado de renovación y regeneración urbana o actuación de rehabilitación edificatoria cuando justificadamente quede acreditada la urgente necesidad de actuación a través de alguno de los instrumentos previstos en el citado capítulo.

Disposición transitoria primera. *Homogeneización de catálogos de protección*

Para la aplicación de lo establecido en la sección 1ª, del capítulo V del título I, en tanto los ayuntamientos no hayan aprobado un catálogo de protección adaptado a las determinaciones de la Ley 5/2016, de 4 de mayo, del patrimonio cultural de Galicia, la homogeneización de los niveles de protección se realizará mediante resolución de la dirección general competente en materia de Patrimonio Cultural, por solicitud del ayuntamiento correspondiente.

Disposición transitoria segunda. *Áreas de rehabilitación declaradas*

1. Las áreas de rehabilitación declaradas a la fecha de entrada en vigor de esta ley, mantendrán su vigencia a los efectos previstos en esta ley.
2. En el supuesto de que dichas áreas cumplan los requisitos para ser declaradas áreas Rexurbe, deberán solicitar la correspondiente declaración conforme a lo establecido en esta Ley.

Disposición transitoria tercera. *Oficinas de rehabilitación existentes*

1. Las oficinas de las áreas de rehabilitación declaradas a la fecha de entrada en vigor de esta ley quedarán asimiladas a las oficinas de rehabilitación previstas en esta ley, previa solicitud del ayuntamiento.
2. En el supuesto de que se declare área Rexurbe a un área de rehabilitación integral existente, el ayuntamiento podrá solicitar que la oficina de rehabilitación existente se declare Centro Rexurbe siempre que cumplan los requisitos previstos en el Título III.

Disposición transitoria cuarta. *Consortio del Casco Viejo de Vigo*

En su ámbito de actuación, el Consorcio del Casco Viejo de Vigo podrá asumir las actuaciones y funciones de las áreas Rexurbe, en tanto mantenga su vigencia.

Disposición derogatoria

Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo dispuesto en esta Ley.

Disposición final primera. *Modificación de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia*

Se modifica el artículo 137 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia, que queda redactada en los siguientes términos:

“Artículo 137. Registro de Solares

1. Los municipios podrán crear un Registro de Solares, en el que se incluirán los solares y las construcciones en ruina o aquellas sobre las que no se hubieran realizado las obligaciones contenidas en los artículos anteriores, después de que se constatará que las medidas de ejecución forzosa resultan ineficaces para su cumplimiento.
2. La inscripción en el Registro de Solares será comunicada por la administración actuante al registro de la propiedad.
3. En los ayuntamientos en los que exista Registro de Solares será de aplicación lo dispuesto en los artículos 138 y 139 de esta ley.”

Se modifica el punto 4 del artículo 158 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia, que queda redactada en los siguientes términos:

“4. Se considerarán infracciones leves las infracciones del ordenamiento urbanístico que no tengan el carácter de graves o muy graves, el incumplimiento del deber de cumplimentar en tiempo y forma el IAE y, en todo caso, la ejecución de obras o instalaciones realizadas sin licencia, comunicación previa u orden de ejecución, cuando sean legalizables por ser conformes con el ordenamiento urbanístico, así como el incumplimiento de las órdenes de ejecución o demolición.

Se considera también como leve la infracción consistente en la inexactitud, falsedad u omisión, de carácter no esencial, en cualquier dato o documento que se acerca o consta en la comunicación previa.”

Disposición final segunda. *Modificación de la Ley 5/2016, de 4 de mayo, del patrimonio cultural de Galicia*

Se modifica el artículo 129 *Infracciones leves* añadiendo un nuevo supuesto:

“y) La realización de cualquier intervención en un bien declarado de interés cultural o catalogado o en su contorno de protección o en su zona de amortiguamiento, sin la autorización previa de la consellería competente en materia de patrimonio cultural, cuando esta sea preceptiva o contraviniedo los términos de la autorización concedida.”

Disposición final tercera. *Modificación de la Ley 8/2012, de 29 de junio, de vivienda de Galicia*

Se modifica el apartado 3 del artículo 33 de la Ley 8/2012, de 29 de junio, de vivienda de Galicia que tendrá la siguiente redacción:

“3. El importe de las fianzas depositadas podrá ser destinado a inversiones para la promoción, construcción y rehabilitación de viviendas protegidas de promoción pública, la actuaciones directas en núcleos antiguos o sujetos a un proceso de renovación urbana, a la dotación de fondos de cooperación con los ayuntamientos para el impulso de actuaciones de rehabilitación, regeneración o renovación urbana, a la medidas de fomento del alquiler y a políticas de fomento del derecho a la vivienda previstas en esta ley, siempre que quede garantizada la devolución de las fianzas que sean reclamadas en el tiempo y en la forma que proceda.”

Se modifica el artículo 96 de la Ley 8/2012, de 29 de junio, de vivienda de Galicia que tendrá la siguiente redacción:

“Sin perjuicio de las ayudas y subvenciones que se establezcan en cada programa específico, las actuaciones de rehabilitación, regeneración o renovación podrán llevarse a cabo directamente por el Instituto Galego da Vivenda e Solo, y las viviendas resultantes podrán ser tanto libres como protegidas.”

El artículo 100 de la Ley 8/2012, de 29 de junio, de vivienda de Galicia queda sin contenido.

Disposición final cuarta. *Habilitación para la Ley de Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Galicia*

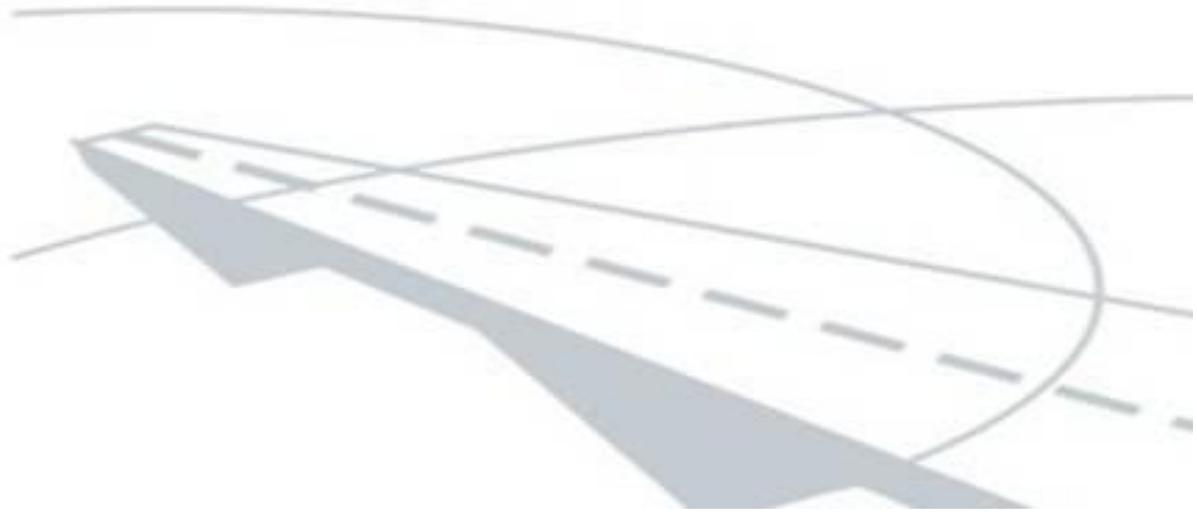
La Ley de Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Galicia podrá modificar cualquier elemento del canon de inmuebles en estado de abandono.

Disposición final quinta. *Desarrollo reglamentario*

Se habilita al Consello da Xunta de Galicia para desarrollar reglamentariamente el contenido de esta ley, autorizándose a la consellería competente en materia de hacienda para aprobar las disposiciones que sean precisas para la aplicación del canon de inmuebles en estado de abandono.

Disposición final sexta. *Entrada en vigor*

Esta ley entrará en vigor a los veinte días de su publicación en el *Diario Oficial de Galicia* y el canon de inmuebles en estado de abandono comenzará a exigirse desde el 1 de enero de 2019.



CURSO/GUÍA PRÁCTICA DE REHABILITACIÓN EDIFICATORIA





Índice

¿QUÉ APRENDERÁ?	20
PARTE PRIMERA.	21
Políticas europeas de rehabilitación.	21
Capítulo 1. La rehabilitación como opción de futuro en la construcción.	21
1. La rehabilitación como alternativa a la obra nueva.	21
2. La rehabilitación y la política energética.	22
3. La rehabilitación como política social en barrios degradados.	22
TALLER DE TRABAJO.	23
El problema de la vivienda y la rehabilitación urbanística integral.	23
1. La rehabilitación urbanística como problema.	23
2. La rehabilitación urbanística como solución.	24
TALLER DE TRABAJO	27
Rehabilitación edificatoria. Estructuras reestructuradas. Reutilizando y modificando estructuras.	27
Capítulo 2. La rehabilitación en Europa.	33
1. El porcentaje que representa la rehabilitación respecto de la construcción. (Europa el doble que España).	33
2. Sistema alemán de rehabilitación edificatoria.	33
3. Sistema británico de rehabilitación edificatoria.	34
4. Sistema danés de rehabilitación edificatoria.	35
5. Sistema francés de rehabilitación edificatoria.	36
PARTE SEGUNDA	38
La rehabilitación en España.	38
Capítulo 3. La rehabilitación en España.	38
Ayudas a la rehabilitación en el Plan de vivienda 2018-2021. Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021.	38
1. Novedades en materia de ayudas a la rehabilitación de viviendas.	38
a. Rehabilitación de viviendas unifamiliares	38
b. Rehabilitación urbanística. Programa de fomento de la regeneración y renovación urbana y rural	38
c. Mejora de la eficiencia energética y la implantación de la accesibilidad universal	39
2. Las ayudas a la rehabilitación en el Programa de fomento del parque de vivienda en alquiler	39
Viviendas procedentes de la rehabilitación de edificios	39
3. Las ayudas a la rehabilitación en el Programa de fomento de la mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad en viviendas	42



Requisitos. _____	44
Las viviendas unifamiliares aisladas o agrupadas en fila _____	44
Los edificios de viviendas de tipología residencial colectiva _____	44
Actuaciones subvencionables. _____	46
Mejora de la envolvente térmica de la vivienda _____	46
La instalación de sistemas de calefacción, refrigeración, producción de agua caliente sanitaria y ventilación para el acondicionamiento térmico _____	46
La instalación de equipos de generación o que permitan la utilización de energías renovables como la energía solar fotovoltaica, biomasa o geotermia que reduzcan el consumo de energía convencional térmica o eléctrica de la vivienda. _____	46
Las que mejoren el cumplimiento de los parámetros establecidos en el Documento Básico del Código Técnico de la Edificación DB-HR, protección contra el ruido. _____	46
Las que mejoren el cumplimiento de los parámetros establecidos en el Documento Básico del Código Técnico de la Edificación DB-HS de salubridad _____	47
4. Ayudas del Programa de fomento de la conservación, de la mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad en viviendas _____	53
Financiación de la ejecución de obras para la conservación, la mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad. _____	53
Requisitos. _____	55
Las viviendas unifamiliares aisladas o agrupadas en fila. _____	55
Los edificios de viviendas de tipología residencial colectiva _____	55
Actuaciones subvencionables. _____	57
a) Las relativas al estado de conservación de la cimentación, estructura e instalaciones. _____	57
b) Las relativas al estado de conservación de cubiertas, azoteas, fachadas y medianerías, incluyendo procesos de desamiantado. _____	57
c) Las relativas a la adecuación interior de la vivienda unifamiliar, agrupada en fila o en edificio de tipología residencial colectiva, a las condiciones mínimas de funcionalidad, habitabilidad, seguridad e higiene legalmente exigidas. _____	57
5. Ayudas del programa de fomento de la regeneración y renovación urbana y rural _____	60
Realización conjunta de obras de rehabilitación en edificios y viviendas, incluidas las viviendas unifamiliares, de urbanización o reurbanización de espacios públicos _____	60
Requisitos de las áreas de regeneración y renovación. _____	61
Acuerdo para la gestión de las áreas de regeneración y renovación urbana o rural. _____	61
Obras de urbanización y reurbanización material de los espacios públicos tales como consolidación, pavimentación, jardinería, infraestructuras, instalaciones, servicios de abastecimiento de agua, saneamiento, suministro energético, alumbrado, recogida, separación y gestión de residuos, telecomunicaciones y utilización del subsuelo. _____	63
Obras de demolición de edificios, de viviendas e infraviviendas y de edificación de edificios de viviendas y viviendas de nueva construcción. _____	64
6. Ayudas del Programa de fomento de viviendas para personas mayores y personas con discapacidad. _____	67
Viviendas procedentes de la rehabilitación de edificios que se vayan a ceder en uso o destinar al arrendamiento, en ambos supuestos, por un plazo de al menos cuarenta años. _____	67
TALLER DE TRABAJO _____	72
Apoyo municipal a la rehabilitación edificatoria y urbanística. _____	72
Capítulo 4. Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. _____	78
1. Contenido del derecho de propiedad del suelo: deberes y cargas. _____	78



2. El deber de conservación.	79
3. Límites del deber de conservación. La ruina edificatoria.	80
4. Regulación de las actuaciones de transformación urbanística.	81
a. Actuaciones de transformación urbanística y actuaciones edificatorias.	81
b. Actuaciones sobre el medio urbano.	83
5. Planes de rehabilitación urbanística.	85
6. Sujetos obligados a asumir el coste de las obras de rehabilitación, regeneración y renovación aprobadas por la Administración y medidas para facilitar su financiación.	88
7. Modalidades de gestión directa e indirecta en la rehabilitación urbanística.	95
TALLER DE TRABAJO	100
El Informe de Evaluación de los Edificios en el Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.	100
1. Informe de evaluación de los edificios.	103
a. Condiciones básicas de accesibilidad.	103
b. Certificación de la eficiencia energética del edificio.	103
2. Diferencias entre obras de “rehabilitación edificatoria” y obras de “regeneración y renovación urbana.	105
a. Sujetos obligados.	105
b. Facultades.	106
TALLER DE TRABAJO	108
Modelo de Ordenanza de Rehabilitación y el Documento de Recomendaciones sobre incentivos a la rehabilitación con criterios de eficiencia energética.	108
MODELO DE ORDENANZA DE REHABILITACIÓN	110
ÍNDICE: MODELO DE ORDENANZA DE REHABILITACIÓN	110
EXPOSICIÓN DE MOTIVOS	110
TÍTULO I: DISPOSICIONES GENERALES	110
Artículo 1. Objeto	110
Artículo 2. Definiciones	110
Artículo 3. Ámbito de aplicación	110
Artículo 4. Participación ciudadana	110
Artículo 5. Ayudas y bonificaciones	110
TÍTULO II: DEBER DE CONSERVACIÓN	110
Artículo 6. Alcance del deber	110
Artículo 7. Obligados	110
Artículo 8. Límites del deber	110
Artículo 9. Control del deber	110
TÍTULO III: CONDICIONES BÁSICAS DE ACCESIBILIDAD	110
CAPÍTULO I. Disposiciones Generales	110
Artículo 10. Objeto	110
Artículo 11. Ámbito de aplicación	110
Artículo 12. Cumplimiento de los parámetros urbanísticos	110
CAPÍTULO II. Obras e instalaciones para adecuar los edificios existentes a las condiciones básicas de accesibilidad	110
Artículo 13. Condiciones básicas de accesibilidad a las que deben adecuarse los edificios existentes	110
Artículo 14. Ajustes razonables en materia de accesibilidad	110
Artículo 15. Clasificación de los elementos para adecuar los edificios a las condiciones básicas de	



accesibilidad	110
•SECCIÓN I. Elementos para la mejora de la accesibilidad en accesos y pequeños desniveles: rampas y plataformas elevadoras	110
Artículo 16. Elementos para la mejora de la accesibilidad en accesos y pequeños desniveles: exigencias técnicas para rampas y plataformas elevadoras	110
Artículo 17. Colocación de rampas y plataformas elevadoras	110
Artículo 18. Colocación de rampas y plataformas elevadoras: justificación de la solución adoptada	110
•SECCIÓN II. Ascensores: condiciones generales para su implantación en edificios existentes e incidencia en otras condiciones de la edificación	110
Artículo 19. Emplazamiento de los nuevos ascensores en edificios existentes	110
Artículo 20. Condiciones de accesibilidad y criterios generales para la instalación de nuevos ascensores	110
Artículo 21. Incidencia del nuevo ascensor en las condiciones de seguridad estructural (DB SE)	110
Artículo 22. Incidencia del nuevo ascensor en las condiciones de protección frente al ruido (DB HR)	110
Artículo 23. Incidencia del nuevo ascensor en las condiciones de ventilación e iluminación de escaleras y el acceso a patios	111
Artículo 24. Incidencia del nuevo ascensor en las condiciones de ventilación, iluminación y vistas de dependencias vivideras	111
Artículo 25. Incidencia del nuevo ascensor en las condiciones de seguridad de utilización y accesibilidad (DB SUA) y en los elementos de circulación: pasillos y escaleras	111
Artículo 26. Incidencia del nuevo ascensor en las condiciones de seguridad en caso de incendio (DB SI)	111
•SECCIÓN III. Instalación de ascensores en el interior del edificio y en patio interior	111
Artículo 27. Instalación del ascensor en el interior del edificio	111
Artículo 28. Instalación del ascensor en patio interior	111
•SECCIÓN IV. Instalación de torres de ascensores por el exterior de los edificios	111
Artículo 29. Condiciones generales para la instalación de torres de ascensores por el exterior del edificio	111
Artículo 30. Condiciones particulares que deben cumplir las torres de ascensores	111
Artículo 31. Condiciones particulares para la instalación de torres de ascensores por el exterior del edificio, sobre espacio destinado a zonas verdes y vías públicas	111
CAPÍTULO III. Tramitación y procedimiento	111
Artículo 32. Procedimiento general	111
Artículo 33. Solicitud. Documentación requerida	111
Artículo 34. Tramitación, informes y alternativas técnicas	111
Artículo 35. Resolución administrativa	111
Artículo 36. Efectos del otorgamiento de las autorizaciones	111
Artículo 37. Inicio de las obras	111
Artículo 38. Inspección y supervisión de las obras e instalaciones	111
CAPÍTULO IV. Actuaciones mediante expropiación	111
Artículo 39. Justificación de la expropiación	111
Artículo 40. Consulta al Ayuntamiento	111
Artículo 41. Solicitud de expropiación	111
Artículo 42. Contenido del proyecto expropiatorio	111
Artículo 43. Tramitación del expediente de expropiación	111
Artículo 44. Sujeción de la expropiación a los criterios establecidos en la legislación vigente en la materia	111
TÍTULO IV: EFICIENCIA ENERGÉTICA	111
Artículo 45. Objeto y ámbito de aplicación	111
Artículo 46. Criterios de eficiencia energética en los procedimientos de concesión de licencias urbanísticas y cambios de uso	111
Artículo 47. Criterios de eficiencia energética en los procedimientos de contratación pública	111
Artículo 48. Intervenciones en la envolvente de los edificios existentes (medidas pasivas)	111
Artículo 49. Intervenciones para la renovación, adecuación e implantación de instalaciones (medidas activas)	111
Artículo 50. Iluminación de espacios comunes	111
Artículo 51. Iluminación y ventilación en patios interiores	112



Artículo 52. Medidas de flexibilización y fomento de la eficiencia energética en las edificaciones existentes	112
TÍTULO V: PROCEDIMIENTO	112
Artículo 53. Iniciativa en la ordenación de las actuaciones	112
Artículo 54. Ordenación y gestión de las actuaciones	112
Artículo 55. Acuerdo administrativo de delimitación de ámbito	112
Artículo 56. Licencias	112
Artículo 57. Alcance del control de legalidad de la licencia urbanística, de la declaración responsable y de la comunicación previa	112
TÍTULO VI: CUMPLIMIENTO, CONTROL, VERIFICACIÓN E INSPECCIÓN Y RÉGIMEN DE INFRACCIONES Y SANCIONES	112
CAPÍTULO I. Cumplimiento, control, verificación e inspección	112
Artículo 58. Cumplimiento	112
Artículo 59. Control, verificación e inspección	112
Artículo 60. Informe de Evaluación de los Edificios	112
Artículo 61. Plazos y edificios sujetos a Informe de Evaluación de los Edificios	112
Artículo 62. Actuaciones inmediatas y urgentes	112
CAPÍTULO II. Órdenes de ejecución de obras de conservación y rehabilitación	112
Artículo 63. Órdenes de ejecución de obras de conservación y rehabilitación	112
Artículo 64. Órdenes de ejecución para elementos sometidos a algún tipo de protección	112
Artículo 65. Órdenes de ejecución por motivos turísticos, culturales o estéticos	112
Artículo 66. Obligados	112
Artículo 67. Iniciación del procedimiento	112
Artículo 68. Informe técnico municipal	112
Artículo 69. Trámite de audiencia y propuesta de resolución	112
Artículo 70. Resolución	112
Artículo 71. Verificación del cumplimiento	112
Artículo 72. Incumplimiento	112
CAPÍTULO III. Régimen disciplinario	112
Artículo 73. Infracciones y Sanciones	112
Artículo 74. Responsabilidad	112
CAPÍTULO IV. Ejecución subsidiaria y expropiación	112
Artículo 75. Disposiciones comunes a la ejecución subsidiaria y la expropiación	112
Artículo 76. Ejecución subsidiaria	112
Artículo 77. Expropiación	112
Disposición adicional única. Actuaciones en inmuebles catalogados o con protección	112
Disposición derogatoria única. Normas derogadas	112
Disposición final primera. Entrada en vigor	112
Disposición final segunda. Competencia	112
ANEXO: DEFINICIONES	112

TALLER DE TRABAJO **168**

Caso real. Concesión para la construcción y explotación de residencia universitaria universidad en centro histórico.	168
Anteproyecto de construcción	169
Memoria	169
Plan especial de rehabilitación (PER)	169
Programa funcional	169
Apartamentos de profesores, habitaciones de estudiantes, salas de tv y audio, salas informática, sala de fitness y salón de juegos, salas de estudio, lavandería, salas técnicas, cafetería, cocina, comedor	169
La edificabilidad	169
Volumetría espacial del edificio	169
Sistema constructivo del edificio original.	169
Rehabilitación edificio existente.	169



Normativa de obligado cumplimiento _____	169
Medidas de eficiencia energética _____	169
Características económicas y sociales de la concesión _____	169
Memoria descriptiva de la solución técnica _____	169
Agentes _____	169
Promotor _____	169
Arquitecto _____	169
Director de obra: pendiente de nombramiento _____	169
Director de la ejecución de la obra: pendiente de nombramiento seguridad y salud pendiente de nombramiento _____	169
Otros agentes: constructor _____	169
Cumplimiento del CTE _____	169
Requisitos básicos relativos a la seguridad: _____	169
Presupuesto de gastos de ejecución de obra _____	169
Resumen de presupuesto capítulo resumen _____	169
1 Movimiento De Tierras _____	169
2 Cimentaciones _____	170
3 Estructura _____	170
4 Cubierta _____	170
5 Albañilería _____	170
6 Solados Y Alicatados _____	170
7 Aislantes E Impermeabilizantes _____	170
8 Carpintería Aluminio _____	170
9 Carpintería Interior _____	170
10 Cerrajería _____	170
11 Piedra Natural _____	170
12 Vidriería _____	170
13 Pintura _____	170
14 Varios _____	170
15 Saneamiento _____	170
16 Fontanería _____	170
17 Electricidad _____	170
18 Protección contra incendios _____	170
19 Climatización _____	170
20 Sistema de regulación y control _____	170
21 Instalaciones especiales _____	170
22 Ascensores _____	170
23 Demoliciones y restauración _____	170
24 Actuación patio _____	170
25 Gestión de residuos _____	170
Presupuesto de ejecución material _____	170
Estudio relativo al régimen de utilización y explotación de la obra _____	171
Forma de financiación _____	171
Estimación del coste de la inversión _____	171
Gastos de explotación _____	171
Régimen tarifario _____	171
Rentabilidad de la concesión e ingresos de la explotación _____	171
PARTE TERCERA _____	204
Rehabilitación y edificación. Técnicas edificatorias de rehabilitación. _____	204
Capítulo 5. Conservación, rehabilitación y mantenimiento de los edificios _____	204
1. Ejecución de las obras de rehabilitación. _____	204



2. Trámites y aspectos del proceso de rehabilitación	205
a. Redacción de proyecto edificatorio de rehabilitación.	205
b. Proyecto de obras de rehabilitación.	205
c. Dirección de las obras de rehabilitación.	206
d. Licencia urbanística	207
e. Constructor. Contratista.	208
f. Proceso de ejecución de las obras de rehabilitación.	209
g. Responsabilidades y garantías de los agentes en la rehabilitación edificatoria.	209
h. Mantenimiento de obra de rehabilitación edificatoria. Libro del edificio.	210
TALLER DE TRABAJO.	211
Introducción práctica a la rehabilitación edificatoria y su tramitación con los ayuntamientos.	211
TALLER DE TRABAJO	274
Código Técnico de la Edificación (CTE). Modificaciones conforme a la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.	274
TALLER DE TRABAJO.	302
El Código técnico de la edificación (CTE) en la rehabilitación edificatoria.	302
TALLER DE TRABAJO.	329
Planificación y calendario de una rehabilitación edificatoria.	329
TALLER DE TRABAJO	332
El seguro decenal en la rehabilitación edificatoria.	332
Capítulo 6. Patología constructiva y estructural.	338
1. Patología constructiva y estructural.	338
2. ¿Qué es la patología constructiva?	338
3. Estado general de la estructura y cimentación.	339
4. Diagnóstico de un edificio.	340
a. Fisuras.	340
b. Desprendimientos de esquinas.	341
c. Defectos de ejecución	341
i. Replanteo	341
ii. Armaduras	342
iii. Encofrado. Hormigonado.	342
Capítulo 7. Informe de inspección y evaluación preliminar.	344
1. La inspección preliminar de edificios.	344
a. Forjados	345
b. Durabilidad y mecánica estructural.	345
2. Fases técnicas de la Inspección y Evaluación Preliminar.	346
a. Obtención de datos	346
b. Descripción del edificio y fotografía.	346
3. Examen presencial y reconocimiento visual del edificio (zonificación y catas).	347
4. Examen de forjados, catas, análisis, pruebas y ensayos.	350



a. Muestreo en forjados _____	351
b. Ensayos y pruebas químicas de cemento, hormigón, carbonatación, oxidación, etc. _____	351
TALLER DE TRABAJO _____	355
Análisis y pruebas de control del edificio _____	355
1. Estanqueidad y funcionamiento del edificio. _____	355
2. Análisis y pruebas de control del edificio. _____	356
3. Extracción de muestras, calas y trabajos de campo en la inspección visual. _____	357
4. Partes del edificio a inspeccionar. _____	358
a. Estado de la estructura y la cimentación. _____	358
b. Fachadas exteriores, interiores y muros de medianerías. _____	358
c. Cubiertas o azoteas. _____	358
d. Fontanería y red de saneamiento. _____	359
5. Soluciones técnicas resultantes de la inspección técnica del edificio. _____	359
TALLER DE TRABAJO _____	361
Redacción del informe de inspección y evaluación preliminar. _____	361
1. Identificación y descripción del edificio. _____	361
2. Evaluación técnica. _____	362
3. Conclusiones y recomendaciones de mantenimiento. _____	363
a. Operaciones de mantenimiento _____	364
b. Modificaciones de uso. _____	364
c. Instrucciones de uso. _____	365
TALLER DE TRABAJO. _____	366
Inspección técnica presencial de edificación con patologías constructivas. _____	366
1. Inspección visual de elementos constructivos. Identificación de lesiones. _____	366
2. Toma de muestras, pruebas inmediatas y de laboratorio. _____	367
TALLER DE TRABAJO. _____	371
Fichas de toma de datos en inspecciones de edificios. _____	371
Informe y fichas de toma de datos para la inspección de estructuras de edificios y detección de cemento aluminoso _____	371
FICHA 1: IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO Y DE LOS AGENTES PARTICIPANTES. DESCRIPCIÓN DEL EDIFICIO. _____	372
FICHA 2: RESULTADOS DE LA INSPECCIÓN Y EVALUACIÓN PRELIMINAR. _____	372
UNIDADES DE INSPECCIÓN _____	372
MUESTRAS EN VIGUETAS _____	373
MEMORIA EXPLICATIVA DE ESTUDIOS GEOTÉCNICOS PARA CIMENTACIÓN DE EDIFICIOS _____	373
1. Identificación. _____	373
2. Del edificio. _____	374
3. De la urbanización. _____	374
4. Datos complementarios. _____	374
TALLER DE TRABAJO _____	376
Evaluación y diagnóstico en la rehabilitación edificatoria. _____	376



TALLER DE TRABAJO	399
Reconocimiento de edificios. Estructuras y termografía.	399
TALLER DE TRABAJO	423
La rehabilitación energética de los edificios.	423
Capítulo 8. Lesiones estructurales y síntomas de procesos patológicos en cimentaciones.	434
1. Las lesiones en elementos estructurales. Análisis de síntomas.	434
2. Lesiones de origen mecánico y sus síntomas en el hormigón.	435
Fallos por esfuerzos de flexión.	435
Fisuración transversal en vigas y viguetas debida a esfuerzos de tracción.	436
Fisuración longitudinal en vigas y viguetas debida a esfuerzos de compresión.	436
Fisuración inclinada en vigas y viguetas debida a esfuerzos cortantes.	436
Fisuración longitudinal en forjados.	437
Fallos por esfuerzos de flexocompresión	437
a. Fisuración longitudinal en pilares.	437
b. Fisuración inclinada en pilares.	438
c. Fisuración transversal en pilares.	438
Deformaciones excesivas	438
a. Fisuración en tabiques y cerramientos.	438
b. Descuadre de carpinterías	439
c. Fisuración en las baldosas y marcado de las juntas.	439
d. Flechas apreciables a simple vista en forjados y vigas.	439
Deformaciones diferenciales.	439
a. Fisuración longitudinal en la junta entre la vigueta o viga y la bovedilla.	440
b. Fisuración en las baldosas y marcado de las juntas	440
Acumulación de cargas sobre el forjado	440
Fisuración de tabiques y fachadas en voladizos.	440
Lesiones y sus síntomas en el hormigón de origen higrotérmico	441
Asentamiento plástico del hormigón	441
Fisuración longitudinal en forjados o losas marcando la posición de la armadura de negativos	441
Fisuración longitudinal o transversal en vigas marcando la posición de la armadura principal o estribos.	441
Fisuración transversal en pilares marcando la posición de los estribos.	441
Retracción plástica del hormigón	442
Fisuras distribuidas aleatoriamente en la cara superior del forjado o losas	442
Fisuras paralelas en la cara superior del forjado o losas	442
Afogarado	443
Fisuración en mapa	443
Retracción hidráulica del hormigón.	443
Fisuración transversal en forjados.	443
Fisuración longitudinal siguiendo la dirección de las viguetas	444
Fisuración transversal en vigas y pilares.	444
Variaciones térmicas.	444
a. Fisuración en forjados de cubierta.	444
b. Fisuración en la unión del forjado de cubierta con el antepecho.	445
Fisuración en la unión del forjado de cubierta con la fachada.	445
Fisuración vertical.	445
Ataque por ciclos de hielo-deshielo	445
Fisuración y desprendimiento del recubrimiento en elementos estructurales al exterior.	445
Fugas en instalaciones y fallos de impermeabilización	446
Manchas de humedad	446



TALLER DE TRABAJO	447
Materiales específicos para humedades en muros antiguos.	447
Capítulo 9. Cimentación de edificios. Conceptos preliminares.	459
1. Diseño de la cimentación en función del diseño.	459
Plano de Situación (parcela y edificio), topografía, modificaciones del terreno, excavaciones, rellenos, etc.	459
Planos del Proyecto de Edificación (Proyecto de Ejecución)	459
Plano provisional de cimentación con localización de cargas a transmitir, verticales, horizontales y momentos (calculada la estructura como rígidamente empotrada en el suelo).	459
Área de contacto del edificio con el suelo. Posibles expansiones de la cimentación fuera de la proyección horizontal del edificio y separación de cimentaciones colindantes.	460
Tipología de cimentación preferente.	460
Parámetros del edificio.	460
2. Soluciones de cimentación en relación a los edificios colindantes.	460
3. Datos geotécnicos. El suelo.	461
4. Tensiones del edificio y movimientos de cimentación.	462
5. Condiciones de cimentación del proyecto y de la ejecución.	463
6. Tipologías de cimentación.	465
a. Cimentaciones superficiales o directas (zapatas, losas y rellenos).	465
Zapatas aisladas	466
Zapatas combinadas	466
Zapatas corridas	466
Losas	466
b. Cimentaciones profundas (pilotes).	467
Pilotes perforados	467
Pilotes hincados	467
Pilotes por la punta	467
Pilotes por rozamiento o por fuste:	467
7. Zapatas	468
Cálculo de asientos	470
Planteamiento del cálculo de zapatas	471
8. Losas	471
Comprobación de tensiones y cálculo inicial de asientos en la losa	473
9. Pilotes	474
Tipos de pilotes	474
Pilotes hincados	475
Pilotes perforados	475
Otros elementos estructurales	475
10. Muros de sótano	475
11. Pantallas	476
12. Excavaciones abiertas	476
13. Arriostramiento en zanjas	476
TALLER DE TRABAJO	478



El informe geotécnico relacionado con patologías en las cimentaciones.	478
1. Informe geotécnico.	478
2. Memoria.	478
a. Datos de solar y obra.	478
b. Análisis y soluciones de cimentación.	479
c. Conclusiones y recomendaciones.	481
3. Anexos técnico documentales y ensayos.	481
4. Carta informe.	482
Capítulo 10. Procesos patológicos en cimentaciones.	484
1. Procesos patológicos en cimentación.	484
a. Agresión química.	484
b. Agresión de suelo o mecánica.	484
c. Agresión física.	484
2. Diagnóstico de las Patologías en cimentación.	484
a. Estudio geotécnico.	485
b. Fallos en cimentación por interacción con el terreno.	485
c. Errores de replanteo y defectos de materiales.	486
d. Errores de cálculo o sobredimensionamiento.	486
3. Causas de las Patologías en cimentación.	486
a. Acción del agua.	487
b. Patología del suelo. Arcilla expansivas.	487
c. Suelos artificiales. Rellenos.	488
d. Patologías por colindantes y servidumbres de infraestructura.	489
4. Técnicas de refuerzo en las Patologías en cimentación.	489
a. Refuerzos. Inyección y armaduras.	489
Refuerzo mediante inyección	489
Refuerzo mediante inyección entre tablestacadas	490
Refuerzo mediante inyección entre muretes	490
Refuerzo mediante la introducción de armaduras	490
b. Recalces y zapatas	490
i. Zapatas aisladas.	491
ii. Asiento de zapatas medianeras.	491
iii. Inclinación de edificios por asientos diferenciales.	492
iv. Desgarramiento de juntas de dilatación.	492
v. Giro de Zapatas	493
vi. Zapatas de ampliación y refuerzo.	493
vii. Sustitución de zapatas	494
viii. Punzonamiento en la zapata.	495
ix. Elevación de zapatas.	495
c. Refuerzos y recalces.	496
i. Refuerzo por inyección.	496
ii. Refuerzo por armaduras.	496
iii. Recalce de la cimentación	497
iv. Recalce en el terreno.	497
v. Sustitución de la cimentación.	497
vi. Recalce por pozos	497
vii. Recalces por pilotes	498



Recalce profundo mediante pilotes que rodean la cimentación	498
Recalce profundo mediante micropilotes que atraviesan la cimentación	498
Recalce profundo mediante pilotes especiales bajo la cimentación	498
d. Descenso de un pilar.	498
e. Asiento de Consolidación.	499
f. Zanja Corrida.	499
g. Asientos en laderas de relleno.	500
h. Descenso de la esquina de una edificación.	500
i. Inclinação de edificios por asientos diferenciales.	501
j. Losa de Cimentación	501
Inclinação de Edificios construidos por Losa	501
Asiento en los bordes de una Losa de Cimentación	502
TALLER DE TRABAJO.	503
Esquemas de patologías en cimentaciones y soluciones.	503
Capítulo 11. Procesos patológicos en estructura.	508
1. Procesos patológicos en la estructura (como pilares, muros, vigas y forjados).	508
2. Cada estructura su patología (estructura de fábrica, de madera de hormigón armado o metálica).	509
3. Estructura de fábrica.	509
4. Pandeo	510
5. Agotamiento (mortero y fábrica).	511
6. Cargas Puntuales.	512
7. Giro de muros por cimientos o empujes.	513
8. Componentes horizontales en las cabezas de los pilares	514
9. Giro del plano de apoyo de los machones.	515
10. Procesos patológicos en dinteles.	515
11. Procesos Patológicos en arcos.	516
12. Procesos patológicos en bóvedas y cúpulas.	518
Reparación de Estructura de Fábrica	519
Reparación por Estructura Paralela	519
Refuerzo de Estructura de Fábrica	520
13. Estructura de hormigón armado.	520
TALLER DE TRABAJO	522
Rehabilitación y refuerzo de estructuras de hormigón	522
1. Reparación estructural de hormigón.	522
2. Refuerzos metálicos.	522
3. Refuerzos de estructuras mediante sistemas de composite de fibras de carbono o aramidas.	523
a. La hoja o venda de fibra de carbono.	523
b. La aramida.	524
c. Fibra de carbono pretensada.	524



4. Postensado y pretensado de acero. _____	525
TALLER DE TRABAJO _____	526
Aplicación internacional en la aplicación de materiales compuestos en el refuerzo o rehabilitación de estructuras. _____	526
TALLER DE TRABAJO _____	528
La unión del refuerzo del CFRP (carbon fiber–reinforced polymer, carbon fiber–reinforced plastic) CFRP a la estructura. _____	528
1. Unión mediante pegado. Fibras o telas preimpregnadas. _____	528
2. Variaciones térmicas. Diferencias entre los coeficientes de dilatación térmica entre el hormigón y las FRP. _____	529
TALLER DE TRABAJO _____	531
Técnicas de edificación para rehabilitar o reforzar una estructura de hormigón armado. __	531
1. Alteraciones en las estructuras de hormigón armado que requieran de refuerzo. _____	531
2. Clases de refuerzo. _____	532
a. Refuerzo tradicional de encolado de bandas de acero. _____	532
b. Unión lateral con polímeros reforzados con fibras de carbono. _____	532
c. Técnicas variadas. _____	532
3. Ventajas y desventajas de las técnicas de refuerzo en el hormigón armado. _____	533
4. Clases de refuerzos. _____	535
a. Refuerzos activos y pasivos con láminas adheridas con resinas epoxídicas. _____	535
b. Refuerzos en flexión. _____	536
c. Refuerzos en cortante. _____	537
5. Materiales para el refuerzo de estructuras de hormigón. _____	538
a. Adhesivo estructural a base de resinas epoxi. _____	538
b. Sistemas de refuerzo con pegado al hormigón de bandas de composite. _____	540
c. Fibras de vidrio. _____	541
d. Fibras de carbono. Laminados. _____	541
e. Matrices de resinas poliméricas de epoxi, poliéster o vinilo. _____	543
TALLER DE TRABAJO. _____	545
Casos reales de reparación de estructuras de hormigón en semisótano y viaducto. _____	545
TALLER DE TRABAJO _____	569
Refuerzo estructural con sistemas a base de fibra de carbón. Productos de alta resistencia que unidos con resina epoxi estructural. Composite. Fibra de carbono. _____	569
TALLER DE TRABAJO _____	582
Refuerzo estructural de capitel de pilar mediante recrecido. Refuerzo de pilar mediante confinamiento con chapas metálicas adheridas con resinas epoxi. Refuerzo de forjado mediante la adhesión de FRP. Refuerzo mediante venda de fibra de carbono. _____	582
Capítulo 12. Procesos patológicos en pilares y forjados. _____	606
1. Procesos patológicos en Pilares de hormigón armado. _____	606



a. Fisuras horizontales por tracción. _____	606
b. Fisuras finas por compresión. _____	606
c. Fisuras por flexión y flector excesivos. _____	606
d. Fisuras horizontales por torsión. _____	607
e. Fisuras centradas por cortante. _____	607
f. Fisuras finas de pandeo. _____	607
g. Fisuras de sobrecarga o aplastamiento. _____	607
2. Procesos patológicos en Jácenas de hormigón armado. _____	608
a. Momento flector en Jácenas (barras de Hormigón Armado). _____	608
b. Fisuras en Jácenas de hormigón armado. _____	608
i. La rotura a flexión _____	608
ii. Fisuras por cortante. _____	609
iii. Fisuras contrarias a cortante. Flexotorsión. _____	609
3. Procesos patológicos en forjados. _____	609
i. Hundimiento por esfuerzo cortante. _____	609
ii. Flexión de los forjados _____	610
iii. Flecha en el forjado. _____	610
4. Procesos patológicos en cubiertas. _____	611
TALLER DE TRABAJO _____	612
Procesos patológicos en pilares. _____	612
1. Aplastamiento _____	612
2. Tracción _____	613
3. Pandeo _____	613
4. Corrosión de armaduras. _____	614
5. Flexión _____	614
6. Retracción Plástica _____	615
7. Retracción hidráulica en el pilar. _____	616
8. Caída de estribos en el pilar. _____	616
9. Fisuras por cortante. _____	617
10. Transmisión deficiente de cargas. _____	617
11. Rotura de esquinas de las cabezas de pilares. _____	617
12. Desagregación del hormigón en el pilar. _____	617
TALLER DE TRABAJO _____	618
Procesos patológicos en vigas. _____	618
1. Flexión _____	618
2. Cortante _____	619
3. Torsión _____	620
Aplastamiento del hormigón _____	620
Escasa longitud de anclaje en negativos _____	621
Movimiento del encofrado durante el fraguado. _____	621



Retracción hidráulica. _____	622
Retracción térmica _____	622
4. Corrosión de la armadura _____	623
5. Flectación en voladizos. _____	623
a. Viga en voladizo sometido a una carga continuada. _____	623
b. Vigüeta en voladizo que soportan cerramientos. _____	624
c. Procesos Patológicos en Ménsulas _____	625
i. Flexión _____	625
ii. Aplastamiento _____	625
iii. Cortante _____	626
iv. Tracción _____	626
TALLER DE TRABAJO _____	627
Procesos patológicos en forjados. _____	627
1. Corrosión de las armaduras en vigüetas. _____	627
Aluminosis. _____	628
2. Cortante en forjados unidireccionales. _____	628
Desprendimiento de vigüetas en forjados unidireccionales _____	629
Aplastamiento de cabeza de vigüetas _____	630
Aplastamiento en la cara inferior de bovedillas _____	630
Exceso de agua en el Hormigón. _____	631
Punzonamiento _____	631
Omisión de negativos en voladizos y apoyos de vigüetas _____	633
3. Deformación de vigüetas. _____	633
4. Estructura de madera. _____	634
5. Estructura metálica. _____	635
a. Rotura Frágil _____	636
b. Rotura por Fatiga _____	636
c. Desgarro laminar. _____	637
d. Corrosión _____	638
Pandeo de una correa _____	638
6. Refuerzo y rehabilitación en la estructura metálica. _____	639
Refuerzo de vigas _____	639
Refuerzo de las alas _____	640
Refuerzo de las almas _____	640
Refuerzo de soporte _____	640
TALLER DE TRABAJO. _____	641
Aluminosis, carbonatación y piritosis. _____	641
1. Aluminosis. El cemento aluminoso _____	641
a. Aluminosis. El cemento aluminoso _____	641
b. Rayos X y ensayos del cemento aluminoso. _____	642
c. Reparación de daños causados por la aluminosis. _____	643
2. Carbonatación _____	644
3. Piritosis. _____	645
4. Reparación de la corrosión del hormigón con laminados y fibras de carbono. _____	645



a. Aplicaciones directas al hormigón. _____	645
b. Las resinas epoxi y epoxi-cemento. _____	646
c. Fibra de carbono. _____	647
d. Sellado de fisuras e inyectores. _____	648
TALLER DE TRABAJO. _____	649
Esquemas de Procesos Patológicos en función de la Estructura _____	649
Capítulo 13. Procesos patológicos en cerramientos y acabados. _____	666
1. Deformación horizontal y vertical de la estructura. _____	667
a. Dilatación de la Estructura Horizontal _____	667
b. Pandeo de la Estructura Vertical _____	667
2. Deformación horizontal de los cerramientos. _____	668
3. Esfuerzos higrotérmicos. _____	668
4. Uniones constructivas _____	668
5. Asiento del soporte del cerramiento. _____	669
6. Calidad de materiales. _____	669
7. Errores en la ciega. _____	670
8. Fisuración de acabados superficiales. _____	670
9. Desprendimientos. _____	671
a. Desprendimientos en alicatados. _____	671
b. Desprendimientos en chapados. _____	672
c. Desprendimientos en aplacados. _____	673
TALLER DE TRABAJO. _____	674
Tablas y esquemas de lesiones en cerramientos. _____	674
Capítulo 14. Conservación de las fachadas. _____	677
1. Fachada. Suciedad de fachadas. _____	677
2. Estado general de fachadas exteriores, interiores y medianerías _____	678
3. Causas de degradación de las fachadas. _____	680
4. Desprendimiento y daños en revestimientos de fachadas. _____	681
a. Revestimientos plásticos (pinturas, morteros acrílicos, etc.) _____	681
b. Revestimientos monocapa _____	682
c. Revestimientos de impermeabilización _____	682
5. Soluciones por desprendimiento y daños en revestimientos de fachadas. _____	683
a. Revestimientos plásticos (pinturas, morteros acrílicos, etc.) _____	683
b. Revestimientos monocapa _____	683
c. Revestimientos de impermeabilización _____	683
6. Aplacados de piedra natural o prefabricados artificiales. _____	684
a. Patologías de las fachadas de piedra natural. _____	685
b. Limpieza y protección de las fachas de piedra natural. _____	686
7. Fachadas de ladrillo. _____	687
a. Patologías de las fachadas de ladrillo. _____	688



b. Patologías mortero / ladrillo. _____	688
c. Eflorescencias en fachadas de ladrillo cerámico. _____	690
8. Humedades y filtraciones en fachadas. _____	694
9. Soluciones a las patologías edificatorias en fachadas. _____	697
a. Revestimientos de fachadas exteriores _____	697
b. Revestimientos continuos _____	697
Capítulo 15. Procesos patológicos en cubiertas. _____	699
1. Estado de conservación de cubiertas de edificios. _____	699
a. Cubiertas inclinadas _____	700
b. Cubiertas planas _____	701
2. Materiales impermeabilizantes en cubiertas y azoteas. _____	701
3. Patologías medioambientales en cubiertas. _____	702
4. Corrosión en elementos de cubierta. _____	704
5. Fisuras en antepechos. _____	705
6. Base estructural y cobertura de las cubiertas de los edificios. _____	705
7. Cubiertas de faldón estructural (lesiones de cobertura y estructura). _____	706
8. Cubiertas ventiladas (lesiones de cobertura y estructura). _____	708
9. Cubiertas compactas (lesiones de cobertura no ventilada y soporte). _____	709
TALLER DE TRABAJO _____	711
Esquemas de patologías edificatorias en cubiertas de edificios. _____	711
Capítulo 16. Procesos patológicos en aleros y cornisas. _____	713
1. Humedades de filtración. _____	713
a. Filtración en aleros _____	713
b. Filtración en cornisas. _____	714
2. Humedades de condensación. _____	714
3. Grietas y fisuras. _____	715
4. Eflorescencias _____	715
5. Insectos, animales, etc. en aleros y cornisas. _____	716
6. Desprendimientos. _____	716
a. Desprendimientos en aleros. _____	717
b. Desprendimientos en cornisas. _____	717
TALLER DE TRABAJO _____	718
Esquemas de procesos patológicos en aleros y cornisas. _____	718
Capítulo 17. Procesos patológicos en instalaciones de la fontanería y la red de saneamiento. _____	721
1. Seguridad constructiva de la fontanería y la red de saneamiento. _____	721
2. Red de saneamiento. _____	722



3. Fontanería.	723
4. Patologías en la fontanería y la red de saneamiento (origen y lesión).	724
5. Obstrucciones	728
a. Obstrucciones en fontanería	729
b. Obstrucciones en saneamiento	729
6. Roturas e infiltraciones de agua.	729
TALLER DE TRABAJO	732
Esquemas en patologías de fontanería y saneamientos.	732
CHECK-LIST	734
<i>¿Cómo controlar de las técnicas específicas de obras de rehabilitación en edificación?</i>	<i>734</i>
PARTE CUARTA	744
Fiscalidad de la Rehabilitación edificatoria.	744
Capítulo 18. El IVA y la rehabilitación de un inmueble.	744
El IVA y la rehabilitación de un inmueble. Real Decreto-ley 6/2010, de 9 de abril, de medidas para el impulso de la recuperación económica y el empleo.	744
TALLER DE TRABAJO	754
El IVA en la rehabilitación de una vivienda.	754
ANEXO 1.	758
Casos prácticos de rehabilitación edificatoria.	758

¿QUÉ APRENDERÁ?



- **Rehabilitación de edificios existentes con un objetivo de alta calificación energética.**
- **Incentivos a la rehabilitación con criterios de eficiencia energética.**
- **Técnicas edificatorias de rehabilitación.**
- **Trámites y aspectos del proceso de rehabilitación.**
- **Planificación y calendario de una rehabilitación edificatoria.**
- **El seguro decenal en la rehabilitación edificatoria.**
- **Patología constructiva y estructural.**
- **Fiscalidad de la Rehabilitación edificatoria.**



PARTE PRIMERA.

Políticas europeas de rehabilitación.

Capítulo 1. La rehabilitación como opción de futuro en la construcción.



1. La rehabilitación como alternativa a la obra nueva.