PROYECTO DE LEY DE REHABILITACIÓN Y DE REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANAS 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.**

11 de marzo de 2019

Rehabilitación urbanística y urbanismo de Galicia

- Lei de Rehabilitación, Rexeneración e Renovación Urbana, en trámite parlamentario, obligará a poseer un Informe de Avaliación dos Edificios (IAE) que vendrá a complementar la inspección (ITE) que ya se exigía en las ciudades con diferentes listones temporales.
- 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.

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.

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.

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.

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 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.

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.

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.

ANTECEDENTES 17 de diciembre de 2018

NOTICIA ADAPTADA AL SISTEMA EDUCATIVO inmoley.com DE FORMACIÓN CONTINUA PARA PROFESIONALES INMOBILIARIOS. ©
NUEVA LEY DE REHABILITACIÓN Y DE REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANA DE GALICIA
¿Qué guía práctica soluciona este tipo de casos?
La guía práctica inmoley.com de Rehabilitación edificatoria y urbanismo de Galicia.
Convertir conocimiento en valor añadido > Herramienta práctica >Guías prácticas

¿Qué debe saber un profesional en un caso práctico como el de la noticia?
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.
Ver informe (112 págs)
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 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. *Adquisición directa de terrenos y/o edificaciones por el IGVS*.....79

Disposición adicional segunda. *Aplicación de las medidas específicas de fomento y financiación de las áreas Rexurbe a otros ámbitos*.....80

Disposición transitoria primera. *Homogeneización de catálogos de protección* 81

Disposición transitoria segunda. *Áreas de rehabilitación declaradas*.....81

Disposición transitoria tercera. *Oficinas de rehabilitación existentes*.....81

Disposición transitoria cuarta. *Consorcio del Casco Viejo de Vigo*.....81

Disposición der ogatoria.....82

Disposición final primera. *Modificación de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia*.....82

Disposición final segunda. *Modificación de la Ley 5/2016, de 4 de mayo, del patrimonio cultural de Galicia*.....82

Disposición final tercera. *Modificación de la Ley 8/2012, de 29 de junio, de vivienda de Galicia*.....83

Disposición final cuarta. *Habilitación para la Ley de Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Galicia*.....83

Disposición final quinta. *Desarrollo reglamentario*.....84

Disposición final sexta. *Entrada en vigor*.....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, sobrecubertas, límites y soportales, tanto se 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 acristalamento 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 planeamento 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 especificas 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 forzosas 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 forzosas, 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 la 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 planeamento.

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 la 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 a lareas de r ehabilitación integral supramunicipales*

1. La gestión de las ARI supraminicipales 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 concurran 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 dinamizacion. 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 garantizar la participación del organismo correspondiente.

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 la aprobación del Consello da Xunta de Galicia, por propuesta 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. *Modificaciones 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 laa 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:

la) 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 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 l os 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 la 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 la disposición o la financiación del acondicionamiento de locales destinados la 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 reubarnización, 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. *Bonificaciones fiscales municipales 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 fraccionamento 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 fraccionamento 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 acudirse 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 adquiera 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 instrumento 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 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. *Consorcio 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 constatara 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.

PARLAMENTO DE GALICIA

BOLETÍN OFICIAL DO **PARLAMENTO DE GALICIA**

X lexislatura
Número 417
23 de xaneiro de 2019

Fascículo 1

SUMARIO

1. Procedementos parlamentarios

1.1. Procedementos de natureza normativa
1.1.2. Propostas de normas
1.1.2.1. Proxectos e proposicións de lei
1.1.2.1.1. Proxectos de lei

Admisión a trámite e apertura do prazo de presentación de emendas do Proxecto de lei de rehabilitación e de rexeneración e renovación urbanas de Galicia 140695

1.3. Procedementos de control e impulso
1.3.6. Proposicións non de lei
1.3.6.2. Proposicións non de lei en Comisión
1.3.6.2.4. Proposicións tramitadas

Comisión 7ª, Agricultura, Alimentación, Gandaría e Montes

Aprobación sen modificacións

40195 (10/PNC-003245)
Grupo Parlamentario Popular de Galicia
Blanco Paradelo, Moisés e seis deputados/as máis
Sobre as actuacións que debe levar a cabo a Xunta de Galicia respecto dos trámites administrativos que teñen que realizar os concellos en relación coa limpeza e conservación dos predios e faixas de protección dos núcleos de poboación, así como os traballos técnicos de redacción e elaboración dos planos que delimitarán esas faixas de protección 140690

Aprobación por unanimidade con modificacións

41682 (10/PNC-003396)
Grupo Parlamentario do Bloque Nacionalista Galego
Rivas Cruz, José Luis e cinco deputados/as máis
Sobre as demandas que debe realizar o Goberno galego ao Goberno central en relación coa etiquetaxe do mel 140691

Rexeitamento da iniciativa

36819 (10/PNC-002965)
Grupo Parlamentario dos Socialistas de Galicia
Fernández Fernández, Raúl e dous deputados/as máis
Sobre as actuacións que debe levar a cabo o Goberno galego en materia de prevención dos danos ocasionados polo lobo, así como a divulgación, o asesoramento e a investigación relacionada con esa especie 140691

38763 (10/PNC-003102)
Grupo Parlamentario do Bloque Nacionalista Galego
Rivas Cruz, José Luis e cinco deputados/as máis
Sobre as actuacións que debe levar a cabo a Consellería do Medio Rural en relación co uso das lamas procedentes da depuración, así como dos residuos de hidróxido de calcio procedentes do Principado de Asturias, como fertilizantes das terras de cultivo 140692

41018 (10/PNC-003332)
Grupo Parlamentario de En Marea
Rodríguez Estévez, David e Sánchez García, Antón
Sobre as demandas que debe realizar o Goberno galego ao Goberno central en relación coa oportunidade que supón para Galicia a nova política agraria común para o período 2021-2027 140692

41216 (10/PNC-003349)
Grupo Parlamentario de En Marea
Villares Naveira, Luis e dous deputados/as máis
Sobre as actuacións que debe levar a cabo o Goberno galego en relación coas perdas que está a padecer o sector gandeiro a consecuencia dos ataques do lobo e doutros animais carnívoros 140692

41855 (10/PNC-003410)
Grupo Parlamentario dos Socialistas de Galicia
Vilán Lorenzo, Patricia e dous deputados/as máis
Sobre as actuacións da Xunta de Galicia en relación cos traballos que se están a levar a cabo no proceso de concentración parcelaria Meavía-Quintillán, no concello de Forcarei (Pontevedra) 140692

1.5. Procedementos relativos a outras institucións e órganos
1.5.1. De ámbito autonómico galego
1.5.1.1. Valedor do Pobo
1.5.1.1.3. Resolucións do valedor do Pobo

Resolución da valedora do pobo, do 21 de xaneiro de 2019, pola que se actualizan as contías por recoñecemento do grao I da carreira profesional horizontal do persoal ao servizo da institución do Valedor do Pobo 140693

4. Informacións e correccións de erros
4.2. Correccións de erros

Resolución da Oficialía Maior pola que se procede á corrección de erros na publicación, no *Boletín Oficial do Parlamento de Galicia* número 401, do 19 de decembro de 2018, do Acordo da Mesa do Parlamento de Galicia do 17 de decembro de 2018 polo que se aproban as Normas reguladoras do réxime retributivo na situación de incapacidade temporal do persoal ao servizo da Administración do Parlamento de Galicia 140694

1. Procedementos parlamentarios

1.1. Procedementos de natureza normativa
1.1.2. Propostas de normas
1.1.2.1. Proxectos e proposicións de lei
1.1.2.1.1. Proxectos de lei

A Mesa do Parlamento, na súa sesión do día 22 de xaneiro de 2019, adoptou o seguinte acordo:

Admisión a trámite e apertura do prazo de presentación de emendas

- 44223 (10/PL-000012)
Presidencia da Xunta de Galicia
Proxecto de lei de rehabilitación e de rexeneración e renovación urbanas de Galicia

Examinado o Proxecto de lei de rehabilitación e de rexeneración e renovación urbanas de Galicia e logo de verificar que reúne a documentación e os antecedentes previstos no artigo 111 do Regulamento, a Mesa, por unanimidade, acorda:

1º. Admitir a trámite o devandito proxecto de lei polo procedemento lexislativo ordinario.

2º. Asignalo, oída a Xunta de Portavoces, na súa reunión do 22 de xaneiro de 2019, á Comisión 2ª, Ordenación Territorial, Obras Públicas, Medio Ambiente e Servizos, e ordenar a súa publicación no *Boletín Oficial do Parlamento de Galicia*.

3º. Abrir o prazo regulamentario de 15 días hábiles para a presentación de emendas, que comezará a contar a partir do día seguinte ao da publicación no *Boletín Oficial do Parlamento de Galicia*. O prazo remata o día 9 de febreiro de 2019, ás 13.00 horas.

Santiago de Compostela, 22 de xaneiro de 2019
Miguel Ángel Santalices Vieira
Presidente

1.3. Procedementos de control e impulso
1.3.6. Proposicións non de lei
1.3.6.2. Proposicións non de lei en Comisión
1.3.6.2.4. Proposicións tramitadas

Comisión 7ª, Agricultura, Alimentación, Gandaría e Montes

A Comisión 7ª, Agricultura, Alimentación, Gandaría e Montes, na súa sesión do 22 de xaneiro de 2019, adoptou os seguintes acordos:

Aprobación sen modificacións

- 40195 (10/PNC-003245)
Grupo Parlamentario Popular de Galicia

Blanco Paradelo, Moisés e seis deputados/as máis
Sobre as actuacións que debe levar a cabo a Xunta de Galicia respecto dos trámites administrativos que teñen que realizar os concellos en relación coa limpeza e conservación dos predios e faixas de protección dos núcleos de poboación, así como os traballos técnicos de redacción e elaboración dos planos que delimitarán esas faixas de protección
BOPG nº 386, do 21.11.2018

Sométese a votación e resulta aprobada sen modificacións por 9 votos a favor, 0 votos en contra e 3 abstencións.

O texto aprobado é o seguinte:

«O Parlamento de Galicia insta a Xunta de Galicia a:

1. Impulsar os mecanismos necesarios para que os concellos de Galicia, especialmente os máis pequenos, poidan realizar axeitadamente todos os trámites administrativos que teñen que ver coa limpeza e conservación tanto dos predios como das faixas de protección.

2. Colaborar cos concellos galegos nos traballos técnicos de redacción e elaboración dos planos que delimitarán as faixas de protección nos diferentes núcleos de poboación.»

Aprobación por unanimidade con modificacións

- 41682 (10/PNC-003396)
Grupo Parlamentario do Bloque Nacionalista Galego
Rivas Cruz, José Luis e cinco deputados/as máis
Sobre as demandas que debe realizar o Goberno galego ao Goberno central en relación coa etiquetaxe do mel
BOPG nº 400, do 18.12.2018

Sométese a votación e resulta aprobada con modificacións respecto do texto orixinal, pola unanimidade dos 12 deputados e deputadas presentes.

O texto aprobado é o seguinte:

«O Parlamento galego insta a Xunta a trasladar ao Goberno do Estado o seguinte:

— Na etiquetaxe do mel indicaranse de forma obrigatoria o país de orixe do produto e as porcentaxes de mestura, no caso de que proceda de varios países.

— Indicarase tamén se se trata dun mel sometido a un proceso de quecemento por riba dos 45 ºC.»

Rexeitamento da iniciativa

- 36819 (10/PNC-002965)
Grupo Parlamentario dos Socialistas de Galicia

Fernández Fernández, Raúl e dous deputados/as máis
Sobre as actuacións que debe levar a cabo o Goberno galego en materia de prevención dos danos ocasionados polo lobo, así como a divulgación, o asesoramento e a investigación relacionada con esa especie
BOPG nº 362, do 26.09.2018

Sométese a votación e resulta rexeitada por 5 votos a favor, 7 votos en contra e 0 abstencións.

- 38763 (10/PNC-003102)
Grupo Parlamentario do Bloque Nacionalista Galego
Rivas Cruz, José Luis e cinco deputados/as máis
Sobre as actuacións que debe levar a cabo a Consellería do Medio Rural en relación co uso das lamas procedentes da depuración, así como dos residuos de hidróxido de calcio procedentes do Principado de Asturias, como fertilizantes das terras de cultivo
BOPG nº 375, do 24.10.2018

Sométese a votación e resulta rexeitada por 5 votos a favor, 7 votos en contra e 0 abstencións.

- 41018 (10/PNC-003332)
Grupo Parlamentario de En Marea
Rodríguez Estévez, David e Sánchez García, Antón
Sobre as demandas que debe realizar o Goberno galego ao Goberno central en relación coa oportunidade que supón para Galicia a nova política agraria común para o período 2021-2027
BOPG nº 394, do 05.12.2018

Sométese a votación e resulta rexeitada por 3 votos a favor, 7 votos en contra e 2 abstencións.

- 41216 (10/PNC-003349)
Grupo Parlamentario de En Marea
Villares Naveira, Luis e dous deputados/as máis
Sobre as actuacións que debe levar a cabo o Goberno galego en relación coas perdas que está a padecer o sector gandeiro a consecuencia dos ataques do lobo e doutros animais carnívoros
BOPG nº 397, do 13.12.2018

Sométese a votación e resulta rexeitada por 5 votos a favor, 7 votos en contra e 0 abstencións.

- 41855 (10/PNC-003410)
Grupo Parlamentario dos Socialistas de Galicia
Vilán Lorenzo, Patricia e dous deputados/as máis
Sobre as actuacións da Xunta de Galicia en relación cos traballos que se están a levar a cabo no proceso de concentración parcelaria Meavía-Quintillán, no concello de Forcarei (Pontevedra)
BOPG nº 405, do 03.01.2019

Sométese a votación e resulta rexeitada por 5 votos a favor, 7 votos en contra e 0 abstencións.

Santiago de Compostela, 22 de xaneiro de 2019
Eva Solla Fernández
Vicepresidenta 2ª

1.5. Procedementos relativos a outras institucións e órganos
1.5.1. De ámbito autonómico galego
1.5.1.1. Valedor do Pobo
1.5.1.1.3. Resolucións do valedor do Pobo

Resolución da valedora do pobo, do 21 de xaneiro de 2019, pola que se actualizan as contías por recoñecemento do grao I da carreira profesional horizontal do persoal ao servizo da institución do Valedor do Pobo

O 27/12/2018 publicáronse no *Boletín Oficial do Parlamento de Galicia* as normas básicas que regulan a carreira profesional horizontal do persoal ao servizo da institución do Valedor do Pobo. No anexo I figuraban as contías estipuladas anualmente para o grao I e o seu aboamento para os exercicios 2019 e 2020.

As ditas contías equiparábanse coas adoptadas polo Sergas para o persoal administrativo e coas que manexaba a Administración xeral da Xunta de Galicia para a implantación da carreira. Non obstante, tanto no Acordo de concertación do emprego público de Galicia asinado o 15/01/2019 como na Orde do 14/01/2019 pola que se ditan instrucións sobre a confección das nóminas do persoal ao servizo da Administración autonómica para o ano 2019 (DOG do 18/01/2019), obsérvase que as contías empregadas recollen o 0,25 % de suba derivado de ter acadado a porcentaxe do PIB no ano 2018, ademais da suba do 2,25 % para o exercicio 2019.

Polo exposto, procede actualizar o importe reflectido no anexo I, motivo polo cal RESOLVO:

Primeiro**.** Actualizar a decembro de 2018 o importe das contías estipuladas anualmente para cada grupo de clasificación no grao I.

	Importe anual grao I
Grupo	Decembro 2018
A	2.406,24 €
B	1.683,96 €
C	1.086,00 €
D	921,72 €
E	744,84 €

Esta actualización realízase sen prexuízo da que se efectúe por mandato da normativa estatal.
Segundo. Remitir esta actualización ao *Boletín Oficial do Parlamento de Galicia* para a súa publicación.

Terceiro. Quedan modificados os importes que se aboarán ao persoal a que se lle recoñeza o grao I en concepto de complemento de produtividade ao abeiro do artigo 41 do Estatuto de persoal do Parlamento de Galicia.

Cuarto. Trasladar este acordo ao departamento de Intervención e Asuntos Económicos para o seu coñecemento e execución.

Santiago de Compostela, 21 de xaneiro de 2019
Milagros Otero Parga
Valedora do pobo

4. Informacións e correccións de erros

4.2. Correccións de erros

Resolución da Oficialía Maior pola que se procede á corrección de erros na publicación, no Boletín Oficial do Parlamento de Galicia número 401, do 19 de decembro de 2018, do Acordo da Mesa do Parlamento de Galicia do 17 de decembro de 2018 polo que se aproban as Normas reguladoras do réxime retributivo na situación de incapacidade temporal do persoal ao servizo da Administración do Parlamento de Galicia

Advertido un erro na publicación, no *Boletín Oficial do Parlamento de Galicia* número 401, do 19 de decembro de 2018, do Acordo da Mesa do Parlamento de Galicia do 17 de decembro de 2018 polo que se aproban as Normas reguladoras do réxime retributivo na situación de incapacidade temporal do persoal ao servizo da Administración do Parlamento de Galicia, procede a súa corrección nos seguintes termos:

Na páxina 135771, artigo 3, punto 2, parágrafo final, onde di: «...polo facultativo correspondente do servizo público de saúde ou da mutua.» debe dicir: «...polo facultativo correspondente do servizo público de saúde ou do servizo de prevención alleo contratado polo Parlamento de Galicia.».

Santiago de Compostela, 22 de xaneiro de 2019
Xosé Antón Sarmiento Méndez
Letrado oficial maior

XUNTA DE GALICIA
VICEPRESIDENCIA E CONSELLERÍA DE PRESIDENCIA, ADMINISTRACIÓNS PÚBLICAS E XUSTIZA
Dirección Xeral de Relacións Institucionais e Parlamentarias

galicia

Ref: AG

PARLAMENTO DE GALICIA
REXISTRO XERAL ENTRADA
21 XAN. 2019
Núm. 4423

VICEPRESIDENCIA E CONSELLERÍA DE PRESIDENCIA, ADMINISTRACIÓNS PÚBLICAS E XUSTIZA
DIRECCIÓN XERAL DE RELACIÓNS INSTITUCIONAIS E PARLAMENTARIAS
21 XAN. 2019
SAÍDA
Num. 12

Para a súa tramitación polo Parlamento de Galicia achégolle o "***Proxecto de lei de rehabilitación e de rexeneración e renovación urbanas de Galicia***", aprobado polo Consello da Xunta de Galicia na súa reunión do día 10 de xaneiro de 2019.

Asemade achégase a certificación expedida polo secretario do Consello co visto e prace do Sr. Presidente da Xunta de Galicia, así como os documentos aos que se refire o artigo 111 do Regulamento da Cámara.

Santiago de Compostela,

A directora xeral de Relacións Institucionais e Parlamentarias

(ASINADO DIXITALMENTE)

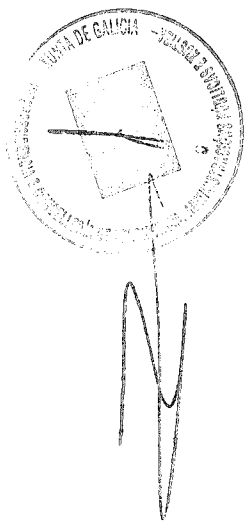
Sr. presidente do Parlamento de Galicia

Asinado por: GARCÍA-SEÑORÁNS ALVAREZ, BLANCA
Cargo: directora xeral
Data e hora: 21/01/2019 11:50:03

CVE: LQr2hafzr9
Verificación: https://sede.xunta.gal/cve

XUNTA DE GALICIA

Proxecto de Lei de rehabilitación e de rexeneración e renovación urbanas de Galicia



140696

XUNTA DE GALICIA

Índice

Título Preliminar. Disposicións xerais
Capítulo I. Principios xerais
Artigo 1. Obxecto e ámbito de aplicación
Artigo 2. Definicións
Artigo 3. Principios e criterios da rehabilitación edificatoria e a rexeneración e renovación urbanas
Artigo 4.Persoas obrigadas e os seus deberes
Capítulo II: Informe de avaliación dos edificios
Artigo 5. Concepto de informe de avaliación dos edificios
Artigo 6. Contido do informe de avaliación dos edificios
Artigo 7. Obrigatoriedade do informe de avaliación dos edificios
Artigo 8.Vixencia e periodicidade do informe de avaliación dos edificios
Artigo 9.Capacitación para subscribir o informe de avaliación dos edificios
Artigo 10.Rexistro de Informes de Avaliación de Edificios
Título I. Actuacións sobre o medio urbano
Capítulo I. Disposicións xerais
Artigo 11. A iniciativa na ordenación das actuacións no medio urbano
Artigo 12. Requisitos previos para a ordenación das actuacións no medio urbano.
Artigo 13. Efectos da delimitación espacial dun ámbito de rehabilitación edificatoria, ou de rexeneración ou renovación urbanas.
Artigo 14. Actuacións de rehabilitación edificatoria nos Camiños de Santiago
Capítulo II. A planificación das actuacións no medio urbano
Sección 1ª. Planificación e instrumentos para as actuacións no medio urbano
Artigo 15. Planificación das actuacións no medio urbano
Sección 2ª. Tramitación simplificada das modificacións dos instrumentos de planeamento no medio urbano
Artigo 16. Tramitación simplificada das modificacións dos instrumentos de planeamento para actuacións de rehabilitación edificatoria e de rexeneración e renovación urbanas
Artigo 17. Tramitación medioambiental
Artigo 18. Procedemento de tramitación das modificacións puntuais non substanciais de planeamento
Capítulo III. A xestión das actuacións no medio urbano
Artigo 19. As formas de xestión
Artigo 20. Normas especificas de xestión da rehabilitación edificatoria en solo urbano consolidado
Artigo 21.Normas específicas de xestión da rexeneración e renovación urbanas en solo urbano consolidado
Artigo 22.Normas específicas de xestión da rexeneración e renovación urbanas en solo urbano non consolidado
Artigo 23. Pago en especie dos prezos xustos expropiatorios

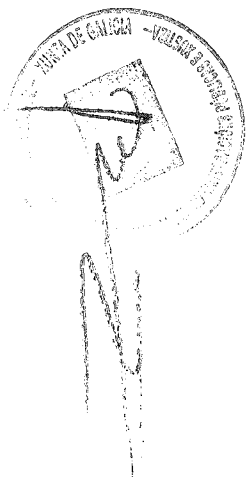
Capítulo IV. Obrigas relativas á edificación, conservación e rehabilitación
Sección 1ª. Disposicións xerais
Artigo 24. Obrigas relativas á edificación, conservación e rehabilitación
Artigo 25. Redución do contido do dereito da propiedade do solo
Artigo 26. Procedemento para a declaración de incumprimento das obrigas relativas á edificación, conservación e rehabilitación
Artigo 27. Requisitos da resolución de declaración do incumprimento
Sección 2ª. Da execución forzosa e os seus medios
Artigo 28. Medios de execución forzosa
Sección 3ª. Ordes de execución
Artigo 29. Ordes de execución
Artigo 30. Incumprimento das ordes de execución
Sección 4ª. Constrinximento sobre o patrimonio
Artigo 31. Constrinximento sobre o patrimonio
Sección 5ª. Da expropiación forzosa
Artigo 32. Expropiación forzosa por incumprimento das obrigas relativas á edificación, conservación e rehabilitación
Artigo 33. Expropiación en materia de accesibilidade
Sección 6ª. Da venda e substitución forzosas
Artigo 34. Réxime de venda ou substitución forzosas
Artigo 35. Procedemento da venda ou substitución forzosas
Artigo 36. Venda forzosa
Artigo 37. Obrigas da persoa adquirente
Artigo 38. Substitución forzosa
Artigo 39. Obrigas da persoa adxudicataria da substitución forzosa
Capítulo V. As intervencións nos conxuntos históricos e ámbitos obxecto de planeamento especial de protección
Sección 1ª. Normas de aplicación directa
Artigo 40. Ámbitos afectados
Artigo 41. Edificios con nivel de protección ambiental ou nivel de protección asimilable
Artigo 42. Edificios con nivel de protección estrutural ou nivel de protección asimilable
Artigo 43. Parcelario
Sección 2ª. Licenzas directas
Artigo 44. Licenzas directas
Sección 3ª. Plans especiais de protección
Artigo 45. Modelo de plan especial de protección
Título II. Áreas de intervención no medio urbano declaradas pola Administración autonómica
Capítulo I. Áreas de intervención no medio urbano declaradas pola Administración autonómica
Artigo 46. Concepto, declaración e contido.
Artigo 47. Clases de áreas de intervención no medio urbano declaradas pola Administración autonómica

Artigo 48. Efectos da declaración dun área de intervención no medio urbano declarada pola Administración autonómica
Capítulo II. Áreas de Rehabilitación Integral
Sección 1ª. Disposicións xerais
Artigo 49. Áreas de Rehabilitación Integral
Artigo 50. Clases de áreas de rehabilitación integral
Artigo 51. Xestión das áreas de rehabilitación integral
Sección 2ª. Áreas de rehabilitación integral supramunicipal
Artigo 52. Áreas de rehabilitación integral supramunicipal
Artigo 53. Xestión das áreas de rehabilitación integral supramunicipais
Capítulo III. Áreas de rexeneración urbana de interese autonómico (Rexurbe)
Sección 1ª: Delimitación e declaración das áreas de rexeneración urbana de interese autonómico (Rexurbe)
Artigo 54. Delimitación das áreas de rexeneración urbana de interese autonómico (Rexurbe)
Artigo 55. Declaración das áreas Rexurbe
Sección 2ª: Zonas de especial necesidade de rehabilitación
Artigo 56. Declaracións de zona de especial necesidade de rehabilitación nas áreas Rexurbe
Artigo 57. Xestión anticipada nas ZER
Sección 3ª. Plan de dinamización das áreas Rexurbe
Artigo 58. Concepto e obxecto dos plans de dinamización das áreas Rexurbe
Artigo 59. Contido dos plans de dinamización
Artigo 60. Procedemento de formulación e aprobación dos plans de dinamización
Artigo 61. Modificacións e revisións dos plans de dinamización
Capítulo IV. Núcleos rurais en estado de abandono
Artigo 62. Declaración de núcleo rural en estado de abandono
Artigo 63. Rexistro de núcleos rurais abandonados
Artigo 64. Procedemento de venda
Artigo 65. Difusión a nivel autonómico
Título III Coordinación administrativa para a rehabilitación edificatoria e a rexeneración e renovación urbanas
Capítulo I. Disposición xerais
Artigo 66. Coordinación administrativa
Capítulo II. Oficinas de rehabilitación
Artigo 67. Concepto
Artigo 68. Funcións das oficinas de rehabilitación
Artigo 69. Rede de oficinas de rehabilitación
Capítulo III. Centros Rexurbe e Comisións de seguimento das áreas Rexurbe
Sección 1ª. Centros Rexurbe
Artigo 70. Concepto
Artigo 71. Ámbito de actuación dos centros Rexurbe
Artigo 72. Procedemento de creación dos centros Rexurbe
Artigo 73. Financiamento dos centros Rexurbe

Artigo 74. Atribucións de funcións aos centros Rexurbe
Artigo 75. Funcións dos centros Rexurbe
Sección 2ª. Comisións de seguimento das áreas Rexurbe
Artigo 76. Comisións de seguimento
Artigo 77. Funcións das Comisións de Seguimento
Título IV. Financiamento das actuacións de rehabilitación edificatoria e de rexeneración e renovación urbanas
Capítulo I. Das medidas de fomento da rehabilitación edificatoria e da rexeneración e renovación urbanas
Sección 1ª Disposicións xerais
Artigo 78. Programas de financiamento
Artigo 79. Acordos para o financiamento das actuacións de rehabilitación edificatoria e de rexeneración e renovación urbanas
Artigo 80. Convenios para a implantación de programas específicos de financiamento das actuacións
Artigo 81. Axudas para a elaboración e tramitación do planeamento urbanístico
Sección 2ª. Fondo de cooperación
Artigo 82. Fondo de cooperación para o apoio ao financiamento de actuacións de rehabilitación e conservación do patrimonio construído en concellos de menos de 50.000 habitantes
Artigo 83. Carácter e dotación do Fondo de cooperación
Capítulo II. Das medidas específicas de fomento e financiamento das áreas Rexurbe
Sección 1ª. Programas de financiamento das áreas Rexurbe
Artigo 84. Actuacións protexibles nas áreas Rexurbe
Artigo 85. Medidas de financiamento nas áreas Rexurbe
Artigo 86. Actuacións directas polo IGVS
Artigo 87. Financiamento das actuacións de iniciativa privada
Artigo 88. Axudas para a adquisición e alugamento de vivendas nas áreas Rexurbe
Artigo 89. Medidas de fomento do realoxo e retorno das persoas habitantes das áreas Rexurbe
Artigo 90. Programas para implantar plans de promoción do envellecemento activo e da convivencia interxeracional.
Artigo 91. Axudas para a rehabilitación de edificios destinados a equipamento de carácter social, cultural ou educativo
Artigo 92. Xestión de locais do IGVS no ámbito
Artigo 93. Axudas para a instalación de redes e servizos
Artigo 94. Axudas para espazos públicos
Artigo 95. Axudas para actuacións arqueolóxicas
Artigo 96. Bonificacións fiscais municipais e recadación de multas coercitivas
Sección 2ª. Fondo Rexurbe
Artigo 97. Fondo Rexurbe para o apoio ao financiamento de proxectos de intervención integral nas áreas Rexurbe.
Artigo 98. Carácter e dotación do Fondo Rexurbe

Capítulo III. Do canon de inmobles en estado de abandono
Sección 1ª. Disposicións xerais
Artigo 99. Creación, natureza e obxecto do canon de inmobles declarados en estado de abandono
Artigo 100. Finalidade do canon
Artigo 101. Ámbito de aplicación
Artigo 102. Afectación da recadación
Artigo 103. Normativa de aplicación
Artigo 104. Inmoble declarado en estado de abandono
Artigo 105. Censo de inmobles declarados en estado de abandono
Sección 2ª. Elementos do tributo
Artigo 106. Feito impoñible
Artigo 107. Suxeitos pasivos
Artigo 108. Base impoñible
Artigo 109. Tipo de gravame e cota tributaria
Artigo 110. Exención fiscal
Artigo 111. Período impositivo e devindicación
Sección 3ª. Aplicación do canon
Artigo 112. Normas de aplicación
Artigo 113. Xestión do canon
Artigo 114. Prazos, forma e lugar de presentación
Artigo 115. Utilización de tecnoloxías informáticas e electrónicas
Artigo 116. Liquidacións provisionais
Artigo 117. Potestade sancionadora
Artigo 118. Revisión
Artigo 119. Órganos competentes
Artigo 120. Órganos de colaboración
Capítulo IV. Das medidas de apoio á recuperación de aldeas no rural e dos núcleos rurais en estado de abandono
Artigo 121. Actuacións impulsadas pola Xunta de Galicia
Disposición adicional primeira. Adquisición directa de terreos e/ou edificacións polo IGVS
Disposición adicional segunda. Aplicación das medidas específicas de fomento e financiamento das áreas Rexurbe a outros ámbitos
Disposición transitoria primeira. Homoxeneización de catálogos de protección
Disposición transitoria segunda. Áreas de rehabilitación declaradas
Disposición transitoria terceira. Oficinas de rehabilitación existentes
Disposición transitoria cuarta. Consorcio do Casco Vello de Vigo
Disposición derrogatoria
Disposición derradeira primeira. Modificación da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia
Disposición derradeira segunda. Modificación da Lei 5/2016, do 4 de maio, do patrimonio cultural de Galicia

Disposición derradeira terceira. Modificación da Lei 8/2012, do 29 de xuño, de vivenda de Galicia
Disposición derradeira cuarta. Habilitación para a Lei de Orzamentos Xerais da Comunidade Autónoma de Galicia
Disposición derradeira quinta. Desenvolvemento regulamentario
Disposición derradeira sexta. Entrada en vigor



Exposición de motivos

I

A rehabilitación edificatoria, a rexeneración e a renovación urbanas son hoxe conceptos fundamentais no ámbito da estruturación do territorio e do espazo urbano, baseadas no sostemento social, económico e ambiental.

A situación de deterioración de moitos ámbitos, tanto urbanos como rurais, teñen causas diferentes que foron analizadas nas actuacións previas á elaboración do texto da lei, destacando os condicionantes de carácter normativo, administrativo, económico e especialmente os ligados á habitabilidade e accesibilidade das vivendas e aos factores sociais e demográficos entre os que se constata, en moitos casos, o envellecemento da poboación residente. Estas dinámicas implicaron o progresivo declive e abandono destos ámbitos que en moitos casos, sobre todo nas vilas pequenas e núcleos rurais, ademais de supoñer a perda dun rico patrimonio cultural, fixose estensivo a todo o núcleo poboacional no que se insertan. Por iso, é necesario adoptar diferentes medidas que permitan atallar esta situación sempre dende a perspectiva de que a mellor forma de conservar é habitar, ocupar os espazos e xerar actividade.

Hai que salientar que a rehabilitación e a reutilización dos espazos residenciais abandonados ou degradados, xa sexa nas cidades, nas vilas ou nos núcleos rurais, xogan un papel fundamental nas políticas de vivenda como solución eficiente, sostible e de futuro á hora de dar resposta ás necesidades de vivenda da poboación, de conservar o patrimonio construído e de minorar os impactos no medio.

A partir do coñecemento do tecido urbano e da súa evolución, a través dos procesos de rehabilitación, rexeneración e renovación búscase acadar o obxectivo de conservar o rico patrimonio edificatorio, tanto no ámbito rural como nas vilas e cidades galegas, de manter os seus usos característicos e a súa poboación tradicional e, ao mesmo tempo, conseguir atraer ás novas xeracións para que poidan asentarse nos espazos renovados.

Os conxuntos históricos deben desenvolver un papel activo como espazos que doten á cidade dun valor engadido, formando parte do conxunto da vida cidadá e repercutindo

favorablemente no desenvolvemento global da cidade ou da vila.

Coa implantación e pulo dos equipamentos culturais, coa dinamización da actividade comercial, coa preservación e mellora dos espazos públicos de calidade e coas axudas á rehabilitación edificatoria, para acadar a mellora da habitabilidade e eficiencia enerxética das vivendas e edificios, preténdese o mantemento da poboación tradicional fronte a procesos de xentrificación.

A conservación dos asentamentos nos ámbitos rurais debe axudar a manter un mellor equilibrio no reparto da poboación sobre o territorio, co fin de evitar o abandono e o despoboamento destas zonas e facilitar o mantemento de actividades económicas e de servizos que doutra forma están abocados a desaparecer.

Neste senso, a intervención pública é fundamental para impulsar e fomentar a recuperación do construído. A mellora destes espazos debe xurdir do deseño de accións coordinadas que doten de vitalidade a estas zonas e as fagan atractivas como ámbitos de residencia e actividade.

Por todo o anterior, considérase necesario contar cunha ferramenta legal eficaz que facilite as actuacións de rehabilitación edificatoria e de rexeneración e renovación urbanas, especialmente naqueles espazos máis vulnerables e abandonados, coa finalidade de mellorar as edificacións e os espazos públicos e servir ademais de instrumento para o desenvolvemento económico buscando, en definitiva, a satisfacción do interese xeral na preservación do noso patrimonio edificado, a dinamización das nosas vilas e cidades e a mellora da calidade de vida de todos os galegos e galegas.

Así, esta lei, de acordo coas liñas estratéxicas apuntadas, nace coa vocación de crear un marco estable, integrado e claro que permita impulsar e axilizar as actuacións en materia de rehabilitación e rexeneración urbanas, ao facilitar as intervencións das persoas particulares e ao coordinar as políticas públicas nesta materia. Permitirá, así mesmo, dar resposta ás necesidades de actuación nas vivendas e locais, mellorar os servizos e infraestruturas, integrar as políticas de protección do patrimonio cultural, atender ás necesidades de mobilidade das persoas residentes e fomentar a eficiencia enerxética e o uso de enerxías renovables en consonancia coas directrices europeas.

Consecuentemente a lei pon especial incidencia, ademais de na rehabilitación dos edificios, na rexeneración urbana de áreas degradadas a través da realización de plans de viabilidade,

diagnose e integración, para conseguir a recuperación e accesibilidade dos espazos urbanos e posibilitar o deseño de programas dirixidos ao asentamento da poboación.

A lei persegue, en aplicación dos principios de proporcionalidade e eficiencia, a simplificación das tramitacións administrativas necesarias para a realización das actuacións de rehabilitación co fin de impulsar a participación pública e privada nas actuacións de rexeneración e renovación de ámbitos urbanos ou rurais en estado de abandono, e conseguir unha verdadeira transformación destes espazos, permitindo a conservación do noso patrimonio construído, facilitando o acceso á vivenda a moitos cidadáns e cidadás e mellorando a calidade de vida das persoas xa residentes.

Desde o punto de vista da seguranza xurídica, esta lei ten pleno encaixe no marco europeo e estatal. Esta lei enmárcase na estratexia común europea nas materias de rehabilitación e de desenvolvemento sostible, recollida na Carta de Leipzig sobre Cidades Europeas Sostibles de 2007, na Declaración de Marsella do 25 de novembro de 2008, na Declaración de Toledo do 22 de xuño de 2010 e na Estratexia "Europa 2020", aprobada polo Consejo Europeo o 17 de xuño de 2010. Así mesmo, esta lei garda coherencia co resto do ordenamento xurídico nacional, no que o texto refundido da Lei do solo e rehabilitación urbana, aprobado polo Real Decreto lexislativo 7/2015, do 30 de outubro, regula, para todo o territorio estatal, as condicións básicas que garanten un desenvolvemento sostible, competitivo e eficiente do medio urbano, mediante o impulso e o fomento das actuacións que conducen á rehabilitación dos edificios e á rexeneración e renovación dos tecidos urbanos existentes, cando sexan necesarias para asegurar aos cidadáns unha adecuada calidade de vida e a efectividade do seu dereito a gozar dunha vivenda digna e adecuada.

Por último, hai que sinalar que a lei se tramitou con suxeición ao principio de transparencia, buscando a participación activa das potenciais persoas destinatarias.

II

A Lei estrutúrase nun título preliminar, catro títulos, dúas disposicións adicionais, catro disposicións transitorias, unha disposición derrogatoria, e seis disposicións derradeiras.

O título preliminar establece o obxecto da lei e as disposicións comúns ás diferentes actuacións que nela se prevén.

Inclúese un glosario de conceptos que teñen unha especial relevancia no texto da lei. Para estes efectos, recóllense as definicións que figuran no Real decreto lexislativo 7/2015, do 30 de outubro, polo que se aproba o texto refundido da Lei do solo e rehabilitación urbana, así como no Real decreto 314/2016, do 17 de marzo, polo que se aproba o Código Técnico da Edificación, código ao que remite a Lei 38/1999, do 5 de novembro, de ordenación da edificación, toda vez que é normativa básica, engadindo aquelas outras que non aparecen definidas en ambos textos.

Regúlase tamén neste título o informe de avaliación de edificios dando resposta así á situación creada tras a Sentenza 143/2017, do 14 de decembro de 2017, do Tribunal Constitucional, e dándolle un marco normativo na Comunidade Autónoma de Galicia.

III

O título I, de acordo co criterio marcado pola normativa básica estatal, regula a rehabilitación edificatoria e a rexeneración e renovación urbanas como actuacións no medio urbano. Neste sentido é necesario apoiar as actuacións de conservación de edificios e vivendas, mellorando as condicións de habitabilidade, velando por dotalas da seguridade estrutural que precisan, incentivando a mellora da eficiencia enerxética e actuando no eido da eliminación de barreiras arquitectónicas para garantir a accesibilidade, sen esquecer a especial incidencia que teñen na nosa comunidade autónoma o medio rural e as vivendas unifamiliares.

Establécense os requisitos e os efectos da delimitación dun ámbito da actuación, mediante un acordo administrativo de identificación da actuación illada de rehabilitación ou de delimitación dun área de actuación conxunta, xa sexa realizada e aprobada por un concello ou pola Administración autonómica.

Inclúense medidas que facilitan as actuacións de rehabilitación, tanto para a realización de obras orientadas a mellorar a accesibilidade e eficiencia enerxética das edificacións, como para intervir en inmobles que se atopan en total abandono e deterioración, mediante a regulación dos procedementos expropiación, venda e substitución forzosas, podendo minorar o dereito de propiedade do solo nunha porcentaxe non superior ao 50 % do seu valor de tal xeito, que estas edificacións non sexan un obstáculo permanente para a recuperación dun ámbito. En todo caso, sinálase a necesidade de arbitrar mecanismos que garantan os dereitos das persoas propietarias ou ocupantes que non dispoñen de recursos para afrontar

directamente os gastos das actuacións.

Respecto a estes procedementos é importante salientar que a regulación busca dotar á administración actuante dun mecanismo áxil que permita garantir o cumprimento das obrigas de edificación, conservación e rehabilitación dos inmobles, axustado á normativa básica estatal e completando a regulación da lexislación do solo de Galicia prevista exclusivamente para os concellos nos que exista Rexistro de Soares ao que se lle confire carácter voluntario en virtude da disposición derradeira primeira.

Inclúense medidas orientadas a axilizar a tramitacións das autorizacións administrativas para as intervencións de rehabilitación nos Camiños de Santiago.

Este título dedícase tamén á planificación e xestión da rehabilitación edificatoria, e da rexeneración e renovación urbanas, dende unha perspectiva urbanística. Neste ámbito cabe sinalar a regulación dun procedemento de tramitación simplificada dos instrumentos de planeamento para as modificacións puntuais non substanciais, de escasa entidade e alcance reducido e local, que afectan a unha superficie moi limitada do ámbito e que no modifiquen a clasificación do solo.

Así mesmo, neste título regúlanse as consecuencias do incumprimento do deber de conservación e rehabilitación polas persoas propietarias dos inmobles, e o procedemento para declarar o dito incumprimento.

Establécense tamén unhas normas de aplicación directa para todos aqueles ámbitos que están, ou deberían estar, regulados por un plan especial de protección, co obxecto de articular unhas normas que sexan de inmediata aplicación e que permitan modular as determinacións do planeamento xeral ou dos plans especiais, ou reducir certas barreiras á rehabilitación, mantendo o criterio básico da protección dos elementos e edificacións que así o merezan. Así, inclúense unha serie de actuacións permitidas en función do nivel de protección da edificación, de tal xeito que, sen desatender a debida protección do inmoble nin do ámbito onde se localiza, se poidan realizar intervencións que permitan dispoñer dunha edificación cos niveis de prestacións e confort actualmente requiridos e posibilitar a súa recuperación e ocupación, o que constitúe, sen dúbida, a mellor forma de conservación.

IV

O título II regula as áreas de intervención no medio urbano declaradas pola Administración autonómica, coa potenciación das xa existentes Áreas de Rehabilitación Integral (ARI), para darlle un contido máis amplo ás actuacións a realizar e previndo o financiamento das actuacións dentro do seu ámbito.

A declaración destas ARI afecta a ámbitos urbanos en estado de deterioración e que precisan dun apoio público para que os residentes e persoas propietarias poidan acometer actuacións de mellora nas súas vivendas, á vez que o concello realiza intervencións nos espazos públicos. Estas áreas serán declaradas pola Presidencia do Instituto Galego da Vivenda e Solo, logo dos informes que se estimen oportunos.

Aqueles ámbitos especialmente degradados cuxa delimitación coincida, total ou parcialmente, cun conxunto histórico declarado ben de interese cultural poderán ser declarados polo Consello da Xunta de Galicia, por proposta da consellería competente en materia de vivenda, e logo dos informes oportunos, como Áreas de Rexeneración Urbana de Interese Autonómico (Rexurbe), de tal xeito que se poidan realizar actuacións de rehabilitación ao mesmo tempo que se articulan medidas sociais, urbanísticas, ambientais e económicas, enmarcadas nunha estratexia administrativa global e unitaria. Nestes ámbitos é necesario dispoñer dun Plan de dinamización como un instrumento estratéxico que marcará as actuacións a realizar, tanto en materia de rehabilitación das vivendas e protección do patrimonio cultural como de todas aquelas medidas que contribúan a unha revitalización integral do ámbito. O plan será aprobado polo Consello da Xunta de Galicia e deberá incluír medidas de impulso das diferentes administracións participantes.

Singular atención merecen as zonas de especial necesidade de rehabilitación (ZER) que se declaran para edificios específicos ou conxuntos deles, cando sexa preciso realizar unha intervención urxente debido ao seu estado de deterioración, á súa especial incidencia para a recuperación do ámbito ou ao interese xeral de certas actuacións para facilitar a instalación de dotacións ou equipamentos que teñan unha especial relevancia ou constitúan un importante impulso para a recuperación económica ou social do ámbito.

Tamén neste título se presta unha especial atención aos núcleos rurais en estado de abandono, propoñendo formas de actuación que posibiliten a súa rehabilitación, mediante un procedemento público de venda, rexistros municipais e unha plataforma informática, a nivel autonómico, para a difusión dos anteditos procedementos.

V

O título III contén diferentes medidas orientadas á coordinación e simplificación administrativa; e así mantense a importancia das Oficinas de Rehabilitación coa creación dunha rede de oficinas para mellorar a súa eficacia e coordinación. Para estes efectos, crearase unha plataforma informática de rehabilitación, con acceso compartido para todas as oficinas onde se poderán fixar directrices, realizar as consultas, compartir solucións técnicas, dispoñer dun sistema de información xeográfica, orientado a facilitar a programación das actuacións, así como calquera outra información que se considere oportuna.

Así mesmo créanse os centros Rexurbe, vinculados ás Áreas de Rexeneración Urbana de Interese Autonómico. Estes centros requirirán uns medios materiais e persoais e unha solvencia técnica que lles permita asumir competencias da Administración local e autonómica na planificación e execución das actuacións de rexeneración, tanto dende o punto de vista de vivenda e patrimonio cultural, como social e económico.

VI

O título IV está dedicado ás medidas de fomento e ao financiamento dos procesos de rehabilitación edificatoria e de rexeneración e renovación urbanas. Así, inclúense medidas de apoio para posibilitar acceder a diferentes tipos de financiamento público: fondos estruturais europeos, estatais, autonómicos e locais, ademais de buscar outras fórmulas, como instrumentos financeiros ou incentivos fiscais. Así mesmo, é imprescindible establecer formas de colaboración público-privado para atraer os investimentos dos promotores inmobiliarios e das persoas particulares ás actuacións en materia de rehabilitación edificatoria.

Nas áreas Rexurbe, ademais de ser de aplicación todas as medidas previstas con carácter xeral para as áreas de rexeneración urbana, poderanse realizar intervencións directas da Xunta de Galicia, de tal xeito que, en función das súas dispoñibilidades orzamentarias, adquira e rehabilite edificios. Estas intervencións terán a finalidade de iniciar a recuperación da zona de tal forma que supoñan un estímulo para que a iniciativa privada continúe coa rehabilitación doutras unidades edificatorias.

Nesta liña, ademais das axudas ás persoas particulares, é necesario establecer axudas ás persoas promotoras para que recuperen edificacións completas destinando unha parte delas ao alugamento cunha renda máxima taxada; favorecer a constitución de cooperativas para a

rehabilitación; poñer edificacións en mans de quen as vaia rehabilitar mediante dereito de superficie, cesión, permuta de cousa futura, arrendamento con ou sen opción de compra ou venda, para reducir o investimento inicial ou facilitar a adquisición dos inmobles ou fomentar a rehabilitación con destino a vivenda de promoción pública concertada; implantar plans de promoción do envellecemento activo e da convivencia interxeracional e fomentar a implantación de actividades comerciais e de servizos, tanto públicos como de profesionais no ámbito.

Ademais deste apoio á iniciativa privada, a lei é consecuente cos obxectivos expostos e prevé expresamente medidas destinadas a posibilitar o realoxo e retorno das persoas habitantes das áreas Rexurbe e axudas para a rehabilitación con destino a equipamentos de carácter social, cultural ou educativo e para a urbanización, reubarnización, acondicionamento e mellora da accesibilidade nos espazos públicos.

Merece especial atención o canon de inmobles declarados en estado de abandono que se crea nesta lei como tributo propio da Comunidade Autónoma de Galicia, con natureza de imposto, de carácter real e finalidade extrafiscal, que somete a gravame aos inmobles declarados en estado de abandono nos ámbitos nos que estea declarada un área Rexurbe. Este tributo nace coa finalidade de impulsar as actuacións de rehabilitación nas áreas Rexurbe e evitar o estado de abandono das edificacións existentes nestas áreas reducindo, consecuentemente o número de inmobles en estado de abandono. Os ingresos efectivamente obtidos pola recadación deste tributo, deducidos os custes de xestión, destinaranse a financiar as actuacións e medidas de dinamización e a protección da área Rexurbe na que se recade. Esta afección nace da finalidade mesma do canon, de xeito que as persoas propietarias incumpridoras contribúan efectivamente á recuperación, impulso e dinamización da área Rexurbe que, non debe esquecerse, é un área de interese autonómico.

VII

A lei inclúe dúas disposicións adicionais, catro disposicións transitorias, unha disposición derrogatoria, e seis disposicións derradeiras.

A disposición adicional primeira, dedicada á adquisición directa de terreos e/ou edificacións polo Instituto Galego da Vivenda e Solo, recolle a posibilidade de que o Instituto adquira directamente bens inmobles no marco das actuacións previstas na Lei, co obxectivo de

axilizar os procesos de rehabilitación edificatoria, rexeneración e renovación urbanas. A disposición adicional segunda, posibilita a aplicación das medidas específicas de fomento e financiamento das áreas Rexurbe a outros ámbitos.

As disposicións transitorias refírense á homoxeneización de catálogos de protección, ao réxime das áreas de rehabilitación declaradas e ao das oficinas de rehabilitación existentes e, a última, ao Consorcio do Casco Vello de Vigo.

Termina a Lei con seis disposicións derradeiras entre as que merecen especial atención as tres primeiras que modifican diferentes textos legais vixentes. Así, a primeira disposición adicional modifica a Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia, no relativo o Rexistro de Soares e a tipificación da infracción polo incumprimento do deber de cumprimentar e tempo e forme o informe de avaliación dos edificios; a segunda, a Lei 5/2016, do 4 de maio, do patrimonio cultural de Galicia, para estender o réxime de autorizacións previsto no artigo 58 aos bens catalogados con plans especiais de protección aprobados definitivamente e para engadir un dous novos supostos á regulación das infraccións leves e outro ás infraccións graves; a terceira, á Lei 8/2012, do 29 de xuño, de vivenda de Galicia, no tocante ás actuacións do Instituto Galego da Vivenda e Solo. A disposición final cuarta habilita á lei de orzamentos para modificar calquera elemento do canon de inmobles declarados en estado de abandono e na entrada en vigor da Lei prevese expresamente que o dito canon comezará a exixirse dende o 1 de xaneiro de 2020.

TÍTULO PRELIMINAR

Disposicións xerais

CAPÍTULO I

Principios xerais

Artigo 1. *Obxecto e ámbito de aplicación*

A presente lei ten por obxecto regular a rehabilitación edificatoria e a rexeneración e renovación urbanas na Comunidade Autónoma de Galicia, con especial incidencia na conservación e mellora dos conxuntos históricos, dos núcleos rurais e do patrimonio edificado, na habitabilidade das vivendas e na calidade dos espazos públicos.

Artigo 2. *Definicións*

Para os efectos do disposto nesta lei, e sen prexuízo do sinalado no artigo 40 da Lei 5/2016, do 4 de maio, do patrimonio cultural de Galicia, os conceptos incluídos neste artigo serán interpretados e aplicados co significado e alcance seguintes:

a) Actuacións edificatorias: as actuacións de nova edificación, de substitución da edificación existente e as de rehabilitación edificatoria sempre que non se trate das actuacións de transformación urbanística definidas no Real decreto lexislativo 7/2015, do 30 de outubro, polo que se aproba o texto refundido da Lei do solo e rehabilitación urbana, aínda que poidan requirir obras complementarias de urbanización. Estas actuacións poden ser obras de nova edificación, obras de substitución dunha edificación existente e actuacións de rehabilitación edificatoria.

b) Obras de nova edificación: obras de construción dun novo edificio sobre un soar baleiro.

c) Obras de substitución dunha edificación existente: obras que implican a demolición dun edificio ou das partes del que se conserven e a construción sobre o soar baleiro dun novo edificio.

d) Actuacións de rehabilitación edificatoria: actuacións que consisten na realización das obras e traballos de mantemento ou de intervención nos edificios existentes, as súas instalacións e espazos comúns nos termos dispostos pola Lei 38/1999, do 5 de novembro, de ordenación da edificación.

e) Actuacións de mantemento: actuacións de rehabilitación edificatoria que consisten no conxunto de traballos e obras que se deben efectuar periodicamente para previr a deterioración dun edificio ou as reparacións puntuais que se realicen neste, co obxecto de mantelo en bo estado para que, cunha fiabilidade axeitada, cumpra cos requisitos básicos da edificación.

f) Actuacións de intervención nos edificios existentes: actuacións de rehabilitación edificatoria que consisten na ampliación, reforma ou cambio de uso que se realicen nos edificios existentes que non teñan a consideración de actuacións de mantemento.

g) Obras de ampliación: obras nas que se incrementa a superficie ou o volume construídos dunha edificación existente.

h) Obras de reforma: calquera traballo ou obra nun edificio existente distinto do que se leve a cabo para o exclusivo mantemento do edificio.

i) Cambio de uso: as actuacións que, comportando ou non a execución de obras, teñan por obxecto modificar o uso actual ou previsto nun edificio, ou nunha parte del, por outro permitido pola lexislación urbanística.

j) Actuacións sobre o medio urbano: son as actuacións de rehabilitación edificatoria e as de rexeneración e renovación urbanas, desenvolvidas en solo urbano ou de núcleo rural.

k) Actuacións illadas de rehabilitación: actuacións identificadas como tales pola administración competente, seguindo o procedemento recollido nesta lei, co obxecto de establecer e ordenar a rehabilitación, substitución ou edificación de inmobles.

l) Actuacións de rexeneración e renovación urbana: as actuacións que afectan tanto a edificios, como a tecidos urbanos, podendo chegar a incluír obras de nova edificación en substitución de edificios previamente demolidos.

m) Actuacións de rexeneración e renovación urbana de carácter integrado: as actuacións de rexeneración e renovación urbana cando articulen medidas sociais ambientais e económicas enmarcadas nunha estratexia administrativa global e unitaria.

n) Conxunto histórico: a agrupación de bens que conforman unha unidade de asentamento de poboación, continua ou dispersa, cunha estrutura física representativa da evolución dunha comunidade que resulta un testemuño cultural significativo por interese artístico, histórico, arquitectónico, arqueolóxico, etnolóxico, industrial ou científico e técnico, aínda que individualmente os elementos que a conforman non teñan unha especial relevancia; e que, conforme ao disposto na lexislación de patrimonio cultural da Comunidade Autónoma de Galicia, teñan a consideración de ben de interese cultural ou de ben catalogado.

Artigo 3. *Principios e criterios da rehabilitación edificatoria e a rexeneración e renovación urbanas*

1. A Administración da Comunidade Autónoma de Galicia e as entidades locais de Galicia favorecerán cos seus plans, proxectos e programas a rehabilitación edificatoria e a rexeneración e renovación urbanas, aplicando os principios de protección, conservación e reutilización do patrimonio construído, cohesión social, desenvolvemento urbano compacto, sustentabilidade e eficiencia enerxética.

2. A planificación das actuacións de rehabilitación edificatoria e a rexeneración e renovación urbanas axustaranse aos criterios seguintes:

a) O fomento da calidade de vida da cidadanía e a habitabilidade das súas vivendas.

b) A protección, conservación e acrecentamento dos bens inmobles que forman parte do patrimonio cultural de Galicia, posibilitando a adecuación das edificacións aos usos que garantan a súa preservación e a revitalización do ámbito no que se emprazan de forma coherente coa salvagarda dos seus valores culturais.

c) A dinamización económica dos conxuntos históricos e o mantemento da vitalidade urbana.

d) A promoción da diversidade e a cohesión social, a calidade e a accesibilidade dos espazos públicos.

e) A mestura de usos, admitindo a maior compatibilidade das actividades produtivas e comerciais co uso residencial.

f) O desenvolvemento das infraestruturas dirixidas ás novas tecnoloxías da información.

g) A redución do consumo enerxético mediante a utilización de sistemas pasivos, o fomento da utilización de sistemas centralizados de produción de enerxía e o uso de enerxías renovables, tanto a nivel de edificacións como de conxuntos urbanos.

h) O aforro de auga e mellor aproveitamento dos recursos hídricos.

Artigo 4. *Persoas obrigadas e os seus deberes*

1. As persoas e comunidades titulares de terreos e construcións, instalacións e edificios teñen o deber de mantelos nas debidas condicións de seguridade, salubridade, eficiencia enerxética, ornato público e decoro, realizando neles os traballos e as obras precisas para conservalos ou melloralos, co fin de manter as condicións requiridas para a habitabilidade, a accesibilidade ou o uso efectivo correspondente cun consumo enerxético responsable. No caso de que os bens inmobles da súa titularidade formasen parte do patrimonio cultural de Galicia tamén están obrigadas a conservalos, mantelos e custodialos debidamente para evitar a súa perda, destrución ou deterioración.

2. No caso de transmisión, as persoas adquirentes subrogaranse nos dereitos e deberes das anteriores persoas titulares, así como nas obrigas asumidas por estas fronte á administración competente e que figuren consignadas rexistralmente, nos termos establecidos pola lexislación estatal.

3. O incumprimento dos deberes de conservación, mellora, rehabilitación edificatoria ou rexeneración e renovación urbanas habilitará á Administración municipal, e nos casos previstos nesta lei á Administración autonómica, para a execución subsidiaria das obras ou labores pertinentes, así como para a aplicación do réxime de venda ou substitución forzosas ou expropiación por incumprimento da función social da propiedade, sen prexuízo doutras medidas que se conteñan na lexislación sobre ordenación territorial e urbanística.

CAPÍTULO II

Informe de avaliación dos edificios

Artigo 5. *Concepto de informe de avaliación dos edificios*

1. O informe de avaliación do edificio, en diante IAE, é un instrumento que acredita a situación na que se atopa un edificio en relación co seu estado de conservación, co cumprimento da normativa vixente sobre accesibilidade e co seu grado de eficiencia enerxética.

2. Corresponde aos concellos velar polo cumprimento da obriga de redactar os IAE.

Artigo 6. *Contido do informe de avaliación dos edificios*

1. O IAE identificará o edificio con expresión da súa referencia catastral e a súa identificación rexistral a través do Código Rexistral Único (CRU), ao que se refire o artigo 9 da Lei hipotecaria, e conterá, como mínimo, a seguinte información:

a) A avaliación do estado de conservación do edificio, que incluirá o seu estado xeral, o dos seus elementos estruturais, construtivos e o das instalacións que non requiran, pola súa normativa sectorial, inspeccións técnicas específicas, así como as patoloxías ou deficiencias que se poidan apreciar coa inspección visual. No caso das instalacións que requiran, de acordo coa súa normativa de aplicación, unha inspección técnica específica, o/a técnico/a que efectúe a avaliación do edificio limitarase a requirir ás persoas usuarias, propietarias ou administradoras a presentación dos correspondentes contratos de mantemento, boletíns, informes ou outros documentos que acrediten o cumprimento das esixencias propias de cada instalación.

b) A avaliación das condicións básicas de accesibilidade universal e non discriminación das persoas con discapacidade para o acceso e utilización do edificio, de acordo coa normativa vixente, para establecer se o edificio é susceptible ou non de realizar axustes razoables para satisfacelas.

c) A certificación da eficiencia enerxética do edificio, co contido e mediante o procedemento establecido pola normativa vixente.

d) En edificios catalogados e declarados bens de interese cultural, a avaliación do estado de conservación dos elementos merecentes de protección cultural de acordo coas determinacións do catálogo, a declaración do ben como de interese cultural ou as normas que determinen a súa protección.

e) A avaliación de calquera outras condicións básicas da edificación que se determinen regulamentariamente.

2. Regulamentariamente determinarase o contido detallado, estrutura, alcance e os efectos derivados dos IAE.

Artigo 7. *Obrigatoriedade do informe de avaliación dos edificios*

1. Están obrigadas a dispoñer do IAE as persoas propietarias únicas de edificios, as comunidades de propietarios/as ou as agrupacións de comunidades de propietarios/as de edificios que se atopen nalgunha das seguintes situacións:

a) Os edificios de uso residencial de vivenda colectiva cunha antigüidade de máis de 50 anos.

b) O resto dos edificios, cando así o determine a normativa municipal que poderá establecer especialidades de aplicación do citado informe, en función da súa situación, antigüidade, tipoloxía ou uso predominante.

2. Se o edificio contase cunha inspección técnica de edificios (ITE) en vigor, poderán incorporarse os datos desta ao IAE sen necesidade de realizar unha nova inspección, sempre que o contido desta se axuste ao disposto no regulamento que o desenvolva.

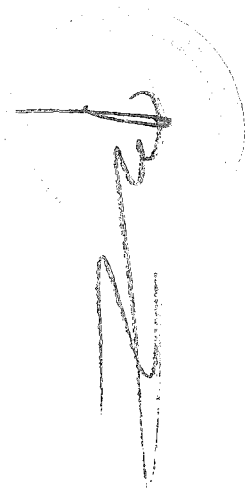
3. O IAE deberá presentarse no concello no que está situado o inmoble e incorporarse ao libro do edificio.

4. O incumprimento do deber de presentar o IAE, en tempo e forma, terá a consideración de infracción urbanística co carácter e as consecuencias que atribúa a Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia.

Artigo 8. *Vixencia e periodicidade do informe de avaliación dos edificios*

1. O IAE terá unha vixencia de 10 anos dende a data da súa elaboración podendo os concellos establecer unha menor, mediante ordenanza municipal.

2. No suposto previsto no apartado 2 do artigo anterior, a vixencia do IAE será de 10 anos transcorridos desde a data de elaboración da ITE.



Artigo 9. *Capacitación para subscribir o informe de avaliación dos edificios*

1. O IAE deberá ser subscritopor persoal técnico facultativo competente. Para tal efecto considérase persoal técnico facultativo competente ao que estea en posesión de calquera das titulacións académicas e profesionais habilitantes para a redacción de proxectos ou dirección de obras e dirección de execución de obras de edificación, segundo o establecido na Lei 38/1999, do 5 de novembro, de ordenación da edificación, ou teña acreditada a cualificación necesaria para a realización do Informe, segundo as disposicións aplicables en materia de capacitación profesional. O dito persoal técnico, cando o estime necesario, poderá solicitar, en relación cos aspectos relativos á accesibilidade universal, o criterio experto das entidades e asociacións de persoas con discapacidade que conten cunha acreditada traxectoria e teñan entre os seus fins sociais a promoción da dita accesibilidade.

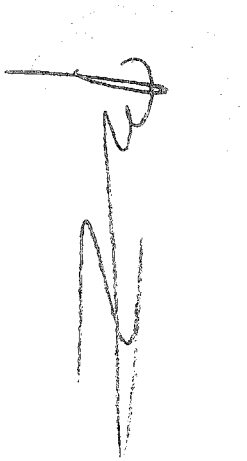
2. Cando se trate de edificios pertencentes ás administracións públicas poderán subscribir os IAE, de ser o caso, o persoal dos correspondentes servizos técnicos que, pola súa capacitación profesional, poidan asumir as mesmas funcións ás que se refire o apartado anterior.

3. As deficiencias que se observen en relación coa avaliación do disposto no artigo 6, xustificarase no Informe baixo o criterio e a responsabilidade do persoal técnico competente que o subscriba.

Artigo 10. *Rexistro de Informes de Avaliación de Edificios*

1. Para facilitar o cumprimento do deber de realizar o IAE esixido, a administración da comunidade autonóma creará un Rexistro de Informes de Avaliación de Edificios, no que os concellos deberán rexistrar os informes que se lle presenten no seu termo municipal.

2. A consellería competente en materia de vivenda poñerá a disposición dos concellos unha aplicación informática na que rexistrar os ditos informes.



TÍTULO I

Actuacións sobre o medio urbano

CAPÍTULO I

Disposicións xerais

Artigo 11. *A iniciativa na ordenación das actuacións no medio urbano*

1. A iniciativa para propoñer a ordenación das actuacións sobre o medio urbano, nos termos establecidos pola lexislación básica estatal, corresponderá:

a) Ás administracións públicas.

b) Ás entidades públicas adscritas ou dependentes delas.

c) Ás persoas físicas e xurídicas propietarias e titulares de dereitos reais ou de aproveitamento.

d) Ás comunidades e agrupacións de comunidades de persoas propietarias.

e) Ás cooperativas de vivenda constituídas para o efecto.

f) Ás empresas, entidades ou sociedades que interveñan en nome de calquera dos suxeitos citados as letras c), d) e e).

2. A dirección do proceso, tanto nos supostos de iniciativa pública como privada, correspóndelle aos entes públicos.

Artigo 12. *Requisitos previos para a ordenación das actuacións no medio urbano.*

1. As actuacións sobre o medio urbano que precisen unha intervención pública requirirán que o concello ou, no seu caso, a Administración autonómica delimite o ámbito da actuación, mediante un acordo administrativo de identificación da actuación illada de rehabilitación ou de delimitación dun área de actuación conxunta, agás que a intervención da administración se limite á imposición de multas coercitivas ou ordes de execución subsidiaria.

Os ámbitos da actuación conxunta poderán ser continuos ou descontinuos.

No caso no que sexa preciso proceder ao reparto de cargas e beneficios, a identificación da actuación illada de rehabilitación ou da delimitación da área de actuación conxunta establecerá o sistema de xestión adoptado para o ámbito.

2. A delimitación do ámbito no que se poden realizar as actuacións sinaladas no apartado precedente pode corresponder:

a) Ao concello, en cuxo caso aplicarase, para os efectos previstos nesta lei, exclusivamente o réxime establecido neste título, ademais da súa lexislación específica.

b) Á Xunta de Galicia, en calquera das clases reguladas no título II, suposto no que lle será de aplicación o réxime previsto nesta lei.

3. As intervencións sobre o medio urbano que precisen a modificación da ordenación urbanística do ámbito requirirán a previa ou simultánea tramitación do novo instrumento de planeamento ou a modificación daquel.

O documento de planeamento poderá incluír a delimitación dos ámbitos de xestión de acordo coa normativa urbanística e contemplar, no seu caso, a identificación das actuacións illadas de rehabilitación ou dos ámbitos de xestión conxunta de rehabilitación edificatoria ou de rexeneración ou renovación urbanas.

Poderán identificarse actuacións illadas de rehabilitación ou delimitar ámbitos de actuación conxunta con posterioridade á aprobación do instrumento de planeamento que modifique a ordenación do ámbito.

4. O acordo administrativo mediante o que se delimiten os ámbitos de actuación conxunta ou

se autoricen as actuacións que deban executarse de maneira illada garantirán, en todo caso, a realización das notificacións requiridas pola lexislación aplicable e o trámite de información ao público, cando este sexa preceptivo. O dito acordo conterá, ademais e como mínimo, os extremos seguintes:

a) Identificación dos inmobles incluídos no ámbito a delimitar e descrición das actuacións que é preciso executar.

b) Identificación dos inmobles incluídos no ámbito nos que as actuacións de rehabilitación edificatoria superen o límite do deber legal de conservación. O deber legal de conservación, que constituirá o límite das obras que se deban executar por conta das persoas propietarias cando a administración as ordene por motivos turísticos ou culturais, ou para a mellora da calidade ou sustentabilidade do medio urbano, establécese, de acordo coa lexislación estatal, na metade do valor actual de construción dun inmoble de nova planta, equivalente ao orixinal, en relación coas características construtivas e a superficie útil, realizado coas condicións necesarias para que a súa ocupación sexa autorizable ou, se fora o caso, quede en condicións de ser legalmente destinado ao uso que lle sexa propio. Cando se supere o dito límite, as obras que o excedan para obter melloras de interese xeral serán por conta dos fondos da administración que impuxo a súa realización.

c) Avance, no seu caso, da equidistribución que sexa precisa, entendendo por tal a distribución, entre todas as persoas afectadas, dos custos derivados da execución da correspondente actuación e dos beneficios imputables a esta, incluíndo entre eles as axudas públicas e todos os que permitan xerar algún tipo de ingreso vinculado á operación.

A equidistribución poderá afectar tanto a actuacións de transformación urbanística como a actuacións edificatorias.

A equidistribución tomará como base as cotas de participación que correspondan a cada unha das persoas propietarias na comunidade de propietarios/as ou na agrupación de comunidades de propietarios/as, nas cooperativas de vivendas que puidesen constituírse para o efecto, así como a participación que, se é o caso, corresponda, de conformidade co acordo ao que se chegase, ás empresas, entidades ou sociedades que vaian intervir na operación, para retribuír a súa actuación.

d) Deberá ter en conta a situación socioeconómica das persoas ocupantes das edificacións así

como a das súas propietarias, para que se garantan os seus dereitos e se consideren solucións alternativas na xestión cando pola súa situación económica, idade ou outras circunstancias non poidan afrontar directamente os gastos da actuación.

e) O sistema de xestión deberá arbitrar mecanismos específicos para garantir a tutela real e efectiva da actuación por parte da administración, así como os dereitos das persoas ocupantes e propietarias das vivendas ou edificacións así como as determinacións do apartado d).

f) Sempre que sexa posible se deberá garantir a permanencia das persoas ocupantes nas vivendas durante a actuación, ou asegurar ou dereito de realoxo e retorno, especialmente cando aquelas se atopen en situacións de vulnerabilidade económica ou social.

Artigo 13. *Efectos da delimitación espacial dun ámbito de rehabilitación edificatoria, ou de rexeneración ou renovación urbanas.*

1. A delimitación espacial do ámbito de actuación, sexa conxunta ou illada, unha vez firme en vía administrativa, marca o inicio das actuacións a realizar, de conformidade coa forma de xestión pola que optase a administración actuante.

Esta delimitación habilita, de ser o caso, ao inicio do procedemento de equidistribución de beneficios e cargas entre as parcelas afectadas e comporta a declaración da utilidade pública ou, no seu caso, o interese social, para os efectos da aplicación dos réximes de expropiación, venda e substitución forzosas dos bens e dereitos necesarios para a súa execución a favor da administración actuante, ademais daqueloutros que expresamente se deriven do disposto na lexislación aplicable.

A dita declaración poderase estender aos terreos precisos para conectar a actuación de urbanización coas redes xerais de servizos, cando sexa necesario.

2. Será posible ocupar as superficies de espazos libres ou de dominio público que resulten indispensables para a instalación de ascensores ou outros elementos que garantan a accesibilidade universal, así como as superficies comúns de uso privativo, tales como vestíbulos, descansadoiros, sobrecubertas, beirís e soportais, tanto se se sitúan no solo, como no subsolo ou no voo, cando non resulte viable, técnica ou economicamente, ningunha outra solución e sempre que quede asegurada a funcionalidade dos espazos libres, dotacións e demais elementos do dominio público.

O acordo firme en vía administrativa a que se refire o apartado 1, ademais dos efectos previstos no artigo 42.3 do texto refundido da Lei de Solo e Rehabilitación Urbana, lexitima á ocupación das superficies de espazos libres ou de dominio público que sexan de titularidade municipal, sendo a aprobación definitiva causa suficiente para que se estableza unha cesión de uso do solo polo tempo en que se manteña a edificación ou, no seu caso, a súa recualificación e desafectación, con alleamento posterior á comunidade ou agrupación de comunidades de persoas propietarias correspondente. Cando fose preciso ocupar bens de dominio público pertencentes a outras administracións, os concellos poderán solicitarlle á persoa titular a cesión do seu uso ou desafectación, a cal procederá, no seu caso, de conformidade co previsto na lexislación reguladora do ben correspondente.

3. O disposto no apartado anterior será tamén de aplicación aos espazos que se requiran para a realización de obras que consigan reducir, polo menos, nun 30 % a demanda enerxética anual de calefacción ou refrixeración do edificio e que consistan en:

a) A instalación de illamento térmico ou fachadas ventiladas polo exterior do edificio, ou o cerramento ou acristalamento das terrazas xa teitadas.

b) A instalación de dispositivos bioclimáticos apegados ás fachadas ou cubertas.

c) A realización das obras e a implantación das instalacións necesarias para a centralización ou dotación de instalacións enerxéticas comúns e de captadores solares ou outras fontes de enerxía renovables, nas fachadas ou cubertas, cando consigan reducir o consumo anual de enerxía primaria non renovable do edificio, polo menos, nun 30 %.

d) A realización de obras en zonas comúns ou vivendas que logren reducir, polo menos, nun 30 %, o consumo de auga no conxunto do edificio.

4. Nos edificios, de uso residencial, protexidos polo seu valor cultural (BIC e catalogados) nos que resulte necesaria a súa adaptación ás condicións mínimas de accesibilidade, habitabilidade ou eficiencia enerxética e esta entre en contradición coa normativa de protección do patrimonio cultural, poderán autorizarse solucións alternativas respecto a das esixencias técnicas nestas materias que resulten sostibles e respectuosas coas características e elementos de valor cultural do edificio que permitan a rehabilitación das vivendas e/ou dos edificios, de forma que prevaleza o uso residencial orixinal ou característico.

5. As actuacións derivadas das intervencións de rehabilitación dirixidas á mellora das condicións de accesibilidade e da eficiencia enerxética sinaladas nos apartados 2 e 3 deste artigo, non computarán para os efectos de edificabilidade, volume máximo edificable e ocupación de parcela; nin de distancias mínimas a lindeiros, outras edificacións, espazos públicos e vías públicas ou cumprimento das aliñacións, sempre que así o estableza o acordo de delimitación do ámbito.

Artigo 14. *Actuacións de rehabilitación edificatoria nos Camiños de Santiago*

1. As actuacións de rehabilitación edificatoria nos ámbitos delimitados dos Camiños de Santiago deberán ser compatibles coa conservación e protección dos seus valores propios, e garantir as características principais do territorio afectado, mantendo os núcleos tradicionais e as actividades agropecuarias e forestais. En ningún caso as actuacións de rehabilitación suporán un perigo de destrución, deterioración ou menoscabo dos seus valores culturais.

2. Nos edificios localizados no territorio histórico dos Camiños de Santiago que non conten con protección cultural específica, será de aplicación o recollido na Sección Primeira do Capítulo V do Título I da presente lei.

CAPÍTULO II

A planificación das actuacións no medio urbano

Sección 1ª. Planificación e instrumentos para as actuacións no medio urbano

Artigo 15. *Planificación das actuacións no medio urbano*

1. As actuacións de rehabilitación edificatoria e as de rexeneración e renovación urbanas planificaranse mediante un plan xeral, un plan especial ou calquera outro dos instrumentos indicados nesta lei e na lexislación de ordenación do territorio, urbanismo e de protección do patrimonio cultural.

2. A planificación das actuacións dará prioridade ás actuacións de rehabilitación sobre as de substitución e dentro das primeiras, aquelas que permitan o mantemento da poboación residente no ámbito.

3. Cando os procesos de rehabilitación edificatoria e de rexeneración e renovación urbanas, supoñan o incremento das dotacións públicas ou cando as determinacións de protección do patrimonio cultural fagan inviable a materialización do aproveitamento ao que teñan dereito as persoas propietarias do solo ou das edificacións, poderá posibilitarse, de acordo co procedemento que se determine regulamentariamente, a transferencia do aproveitamento urbanístico a terreos do solo urbano non consolidado, con ordenación detallada aprobada, localizados fóra do ámbito delimitado para a actuación.

Excepcionalmente, a dita transferencia do aproveitamento urbanístico poderá establecerse a ámbitos de solo urbano consolidado nos que a administración dispoña de:

a) aproveitamento obtido pola redución do dereito a propiedade do solo adquirido a través de actuacións de substitución ou venda forzosa ou de expropiación forzosa por incumprimento da función social da propiedade, ou

b) terreos ou edificacións da súa titularidade.

4. Nos procesos de rehabilitación edificatoria e de rexeneración e renovación urbanas, nos terreos destinados a dotacións e equipamentos urbanísticos, o planeamento poderá establecer unha cualificación diferente para o subsolo, para permitir a implantación de usos privados con

destino a prazas de aparcadoiro para cubrir as necesidades das vivendas integrantes dun ámbito sometido a unha actuación de rexeneración ou renovación urbana, sempre que se garanta a viabilidade do uso previsto sobre rasante, a calidade ambiental e a debida protección do espazo urbano, así como a compensación que, de ser o caso, corresponda á administración que deba recibir a dotación ou o equipamento.

5. Os plans especiais que teñan por obxecto actuacións de rehabilitación edificatoria e de rexeneración e renovación urbanas poden:

a) Excluír, xustificando a coherencia e compatibilidade cos valores culturais do conxunto histórico protexido, o criterio de mantemento da trama urbana, das aliñacións e das rasantes existentes nos conxuntos históricos.

b) Delimitar ámbitos que deban ser obxecto das actuacións sobre o medio urbano ás que se refire o artigo 12 ou modificar os que puideran vir recollidos no plan xeral.

6. Os plans especiais que afecten a ámbitos de protección patrimonial poderán modificar as determinacións e o ámbito definido no plan xeral para incluír nel os terreos ou edificacións destinadas a paliar o déficit de aparcadoiros, equipamentos ou dotacións, públicos ou privados, existentes no ámbito, sen suxeitarse aos trámites que para a alteración dos plan xerais prevé a lexislación do solo de Galicia.

Sección 2ª. Tramitación simplificada das modificacións dos instrumentos de planeamento no medio urbano

Artigo 16. *Tramitación simplificada das modificacións dos instrumentos de planeamento para actuacións de rehabilitación edificatoria e de rexeneración e renovación urbanas*

1. As modificacións puntuais non substanciais do plan xeral, dos plans especiais de reforma interior e dos plans especiais de protección que afecten a ámbitos do solo urbano para actuacións de rehabilitación edificatoria e de rexeneración e renovación urbanas, poderán tramitarse mediante un procedemento simplificado, sempre que non se aumente o aproveitamento lucrativo, seguindo as determinacións recollidas nos artigos seguintes.

Para estes efectos, considéranse modificacións puntuais non substanciais de plan aquelas de escasa entidade e de alcance reducido e local, que cumpran os seguintes requisitos:

a) Que a superficie da modificación non supere os 10.000 metros cadrados.

b) Que non afecten a unha superficie superior ao equivalente ao 1% do solo urbano do municipio. Nos municipios de menos de 5.000 habitantes esta porcentaxe será do 3 %.

c) Que non modifique a clasificación do solo.

2. Consideraranse, así mesmo, modificacións puntuais non substanciais aquelas que, sen reunir as condicións indicadas no apartado 1, modifiquen exclusivamente as ordenanzas cun alcance reducido e de escasa entidade.

3. Non poderán considerarse modificacións puntuais non substanciais, aquelas que teñan unha incidencia negativa no medio ambiente, na mobilidade, nas infraestruturas ou no patrimonio cultural.

Artigo 17. *Tramitación medioambiental*

1. A tramitación das modificacións puntuais indicadas no artigo anterior estará exenta da tramitación ambiental sempre que a dita modificación non constitúa unha variación fundamental da estratexia, directrices e propostas ou da cronoloxía do planeamento que se vai modificar, e que ademais non produza diferencias nos efectos previstos ou na súa zona de influencia.

2. Para garantir que non se producen diferencias nos efectos previstos ou na súa zona de influencia, se deberá solicitar informe ao órgano ambiental da comunidade autónoma, quen deberá pronunciarse, no prazo máximo dun mes, sobre a necesidade de tramitación de avaliación ambiental. No caso de que non se emita o informe no devandito prazo, considerarase que non é necesaria a tramitación ambiental.

3. En calquera caso, se para pronunciarse sobre os aspectos indicados no apartado 2, o órgano ambiental considera necesario solicitar algún informe sectorial aos organismos competentes, poderá acordar a ampliación do prazo anterior ata a recepción do informe indicado. A citada ampliación de prazo non poderá ser superior a un mes.

Artigo 18. *Procedemento de tramitación das modificacións puntuais non substanciais de planeamento*

1. O procedemento das modificacións puntuais non substanciais dos plans tramitarase nos termos seguintes:

a) O procedemento iniciarase por proposta do concello, que aprobará inicialmente a modificación e a someterá a modificación á información pública polo prazo mínimo dun mes.

Simultaneamente, solicitaranse os informes sectoriais necesarios e trasladará a documentación ao órgano competente en materia de urbanismo, o cal solicitará os informes sectoriais autonómicos preceptivos, que deberán ser emitidos no prazo de un mes; transcorrido este, entenderanse emitidos con carácter favorable.

b) Á vista das alegacións presentadas e informes recibidos, o concello aprobará provisionalmente, no seu caso, a proposta de modificación e acordará a remisión do expediente completo á consellería competente en materia de urbanismo, quen emitirá o informe preceptivo e vinculante sobre a modificación proposta no prazo máximo dun mes.

c) Unha vez emitido o informe, será remitido ao concello para que, no seu caso, aprobe definitivamente a modificación.

2. No caso de que a modificación proposta non cumpra coas determinacións previstas no artigo 16 a persoa titular da dirección xeral competente en materia de urbanismo devolverá o expediente ao concello para a súa tramitación polo procedemento ordinario.

CAPÍTULO III

A xestión das actuacións no medio urbano

Artigo 19. *As formas de xestión*

1. A xestión das actuacións no medio urbano que impliquen transformación urbanística executaranse a través de calquera dos sistemas de actuación previstos na Lei do solo de Galicia.

2. A execución das actuacións no medio urbano que non impliquen transformación urbanística e requiran equidistribución de beneficios e cargas poderá realizarse a través dos réximes de expropiación, venda e substitución forzosas reguladas nesta lei así como das modalidades de xestión, directa ou indirecta, que se determinen regulamentariamente.

Artigo 20. *Normas especificas de xestión da rehabilitación edificatoria en solo urbano consolidado*

1. As actuacións de rehabilitación edificatoria ordenadas pola administración, cando superen o límite do deber legal de conservación, realizaranse por convenio coas persoas titulares afectadas e, no seu defecto, por aplicación do réxime de venda ou substitución forzosas ou por expropiación forzosa.

2. Nos casos sinalados no apartado anterior, nos supostos de venda ou substitución forzosas ou de expropiación forzosa nos ámbitos delimitados como áreas de rexeneración urbana de interese autonómico o contido do dereito de propiedade do solo minorarase nun 50% do seu valor, correspondendo a diferenza á administración actuante.

Nestes casos, a administración actuante, con base en criterios motivados de dinámica económica, de falta de demanda de vivenda ou calquera outra que fundamenten a dificultade da execución das actuacións ordenadas no ámbito, poderá rebaixar a porcentaxe de minoración do valor do solo sinalada anteriormente.

Esta minoración non será de aplicación a aquelas persoas propietarias que acrediten que pola súa situación económica, idade ou outras circunstancias non poidan afrontar directamente os custos da actuación.

3. No caso de que existan persoas propietarias que estiveran de acordo coa administración para a formalización do pertinente convenio voluntario de xestión, a administración actuante poderá optar entre a formalización do convenio ou a aplicación do réxime de venda ou substitución forzosas ou de expropiación forzosa. Neste caso a minoración sinalada no apartado anterior, só se aplicará ás persoas propietarias desconformes.

4. En todo caso, cando as persoas propietarias do edificio, así o acorden por unanimidade, poderán executar por si mesmas a actuación, aínda que o importe das obras supere o límite do deber legal de conservación.

Artigo 21. *Normas específicas de xestión da rexeneración e renovación urbanas en solo urbano consolidado*

No suposto de que a actuación de rexeneración e renovación urbana comprenda a rehabilitación de edificios, aínda que o seu importe exceda do límite do deber legal de conservación, as persoas propietarias da edificación, cando así o acorden por unanimidade, terán dereito a executar a rehabilitación do edificio por si mesmas, sempre que asuman a porcentaxe dos custos das obras complementarias de urbanización que lles corresponda. En todo caso será condición indispensable que a devandita rehabilitación por parte das persoas propietarias non constitúa un obstáculo para o desenvolvemento da unidade de rexeneración e renovación urbana correspondente.

Artigo 22. *Normas específicas de xestión da rexeneración e renovación urbanas en solo urbano non consolidado*

A execución das actuacións de rexeneración e renovación urbanas sobre o solo urbano, en ámbitos de solo urbano non consolidado, realizarase por polígonos completos.

Artigo 23. *Pago en especie dos prezos xustos expropiatorios*

1. O pagamento do prezo xusto expropiatorio, se hai acordo coa persoa propietaria, poderá satisfacerse en especie. Non obstante, cando se aplique a expropiación na xestión das actuacións sobre o medio urbano, non será preciso o consentimento da persoa propietaria para pagar o prezo xusto expropiatorio en especie, sempre que o mesmo se efectúe dentro do propio ámbito de xestión e dentro do prazo temporal establecido para a terminación das obras correspondentes.

2. A liberación da expropiación non terá carácter excepcional e poderá ser acordada discrecionalmente pola administración actuante. A persoa liberada deberá achegar garantías suficientes en relación co cumprimento das obrigas que lle correspondan.

CAPÍTULO IV

Obrigas relativas á edificación, conservación e rehabilitación

Sección 1ª. Disposicións xerais

Artigo 24. *Obrigas relativas á edificación, conservación e rehabilitación*

1. As persoas propietarias das edificacións están obrigadas a realizar as obras de edificación, conservación e de rehabilitación nos prazos e condicións previstas nas leis, especialmente naquelas que contemplan os dereitos das persoas con discapacidade e a súa inclusión social; nos instrumentos de planeamento e, no seu caso, nos instrumentos de xestión e ordes de execución que os recollan.

2. O incumprimento das obrigas establecidas no apartado anterior facultará á administración para a adopción, a súa elección e logo da audiencia ás persoas obrigadas, de calquera das seguintes medidas:

a) Execución forzosa

b) Expropiación forzosa

c) Venda forzosa

d) Substitución forzosa.

3. Para a aplicación das medidas previstas nos apartados b) a d), será requisito previo a declaración polo concello, de oficio ou por solicitude da persoa interesada, do incumprimento de que se trate por resolución expresa que así o acredite.

Artigo 25. *Redución do contido do dereito da propiedade do solo*

1. Nos supostos de expropiación, venda ou substitución forzosas previstos neste capítulo, o contido do dereito de propiedade do solo nunca poderá ser minorado nunha porcentaxe superior ao 50 % do seu valor, correspondendo a diferenza á administración actuante.

2. Non será de aplicación a redución prevista no apartado anterior ás persoas propietarias das edificacións que non poidan facer fronte ao pago das actuacións de edificación, conservación e rehabilitación por caer en risco de exclusión social debido ás súas limitacións socioeconómicas.

Artigo 26. *Procedemento para a declaración de incumprimento das obrigas relativas á edificación, conservación e rehabilitación*

1. O procedemento para a declaración de incumprimento das obrigas relativas á edificación, conservación e rehabilitación poderá iniciarse de oficio ou por solicitude de persoa interesada.

2. No acordo de incoación da declaración de incumprimento incluirase o sistema de actuación elixido pola administración, no caso de que o procedemento se resolva coa estimación de concorrencia de incumprimento.

3. Iniciado o procedemento para a declaración de incumprimento, solicitarase do Rexistro da Propiedade a certificación de dominio e cargas dos terreos correspondentes, debendo facerse constar por nota marxinal o inicio do procedemento para a declaración de incumprimento. A duración da nota marxinal será a prevista na lexislación hipotecaria ou urbanística aplicable.

4. O órgano municipal competente acordará a apertura dun trámite de audiencia de quince días ás persoas propietarias e demais titulares de dereitos reais afectados que consten no Rexistro da Propiedade e/ou no Catastro. Así mesmo, de maneira simultánea a este trámite, o concello, se así o considera oportuno, poderá acordar a apertura dun trámite de información pública por un prazo de vinte días. O anuncio de información pública farase no *Diario Oficial de Galicia* e na sede electrónica do concello.

5. Concluídos os prazos de audiencia e, de ser o caso, de información pública, o concello, previos os informes oportunos, deberá dictar resolución sobre a declaración de incumprimento e notificala no prazo máximo de tres meses.

6. O procedemento poderá terminarse, sen a adopción dalgunha outra medida, no suposto de que a persoa propietaria solicitase licenza para a realización das obras de edificación, conservación ou rehabilitación, con anterioridade á declaración de incumprimento.

Artigo 27. *Requisitos da resolución de declaración do incumprimento*

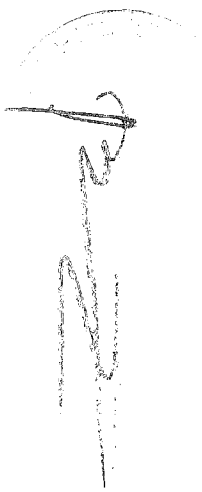
A resolución da declaración do incumprimento, que poñerá fin á vía administrativa, haberá de cumprir os seguintes requisitos:

a) Deberá ser comunicada, mediante certificación administrativa, ao Rexistro da Propiedade para a práctica de nota marxinal á inscrición do correspondente inmoble.

b) Incorporará unha valoración dos terreos, das edificacións ou, no seu caso, doutros bens afectados, conforme á normativa estatal do solo e valoracións.

c) Declarará, segundo proceda, a aplicación da execución subsidiaria, a expropiación forzosa por incumprimento da función social da propiedade, a venda forzosa ou a substitución forzosa.

d) Advertirá expresamente se habilita ou non para que o concello inste a declaración do inmoble en estado de abandono prevista no capítulo III do título IV.



Sección 2ª. Da execución forzosa e os seus medios

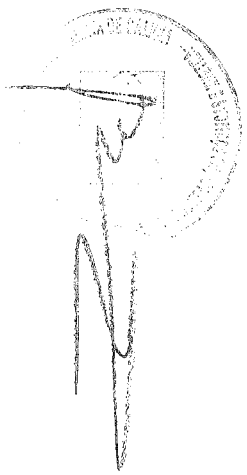
Artigo 28. *Medios de execución forzosa*

A execución forzosa polas administracións públicas, no caso do incumprimento das obrigas previstas nesta lei, efectuarase, respectando sempre o principio de proporcionalidade, polos seguintes medios:

a) Multas coercitivas

b) Constrinximento sobre o patrimonio

c) Execución subsidiaria.



Sección 3ª. Ordes de execución

Artigo 29. *Ordes de execución*

1. Os concellos, de oficio ou por solicitude de persoa interesada, mediante o correspondente procedemento e logo da audiencia das persoas interesadas, poderán ditar ordes de execución que obriguen ás persoas propietarias de bens inmobles a realizar as actuacións necesarias ata o límite do deber legal de conservación nos termos establecidos na lexislación urbanística de Galicia.

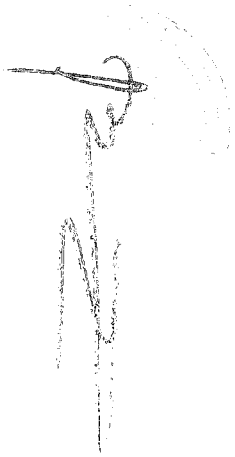
2. As ordes de execución poderán, así mesmo, determinar as consecuencias do seu incumprimento, tanto a través da imposición de multas coercitivas, como da aplicación da execución subsidiaria, a expropiación forzosa por incumprimento da función social da propiedade, a venda forzosa ou a substitución forzosa, tendo nestes últimos supostos, a consideración e os mesmos efectos da declaración de incumprimento, sen que sexa necesario proceder a tramitar a dita declaración.

3. O concello deberá advertir expresamente se o incumprimento desta orde o habilita ou non para instar a declaración do inmoble en estado de abandono prevista no capítulo III do título IV.

Artigo 30. *Incumprimento das ordes de execución*

1. No caso do incumprimento da orde de execución, a Administración municipal poderá proceder á execución forzosa mediante a imposición de multas coercitivas de 1.000 a 10.000 euros, reiterables trimestralmente, sen que en ningún caso poidan superar individualmente ou no seu conxunto o 75 % do custo de reposición da edificación ou dunha nova construción con características similares, excluído o valor do solo.

2. A Administración municipal tamén poderá acudir, en calquera momento, á execución subsidiaria realizando as actuacións previstas nas citadas ordes por conta da persoa obrigada. O importe dos gastos, danos e prexuízos poderá liquidarse de forma provisional, antes da execución, a conta da liquidación definitiva.



Sección 4ª. Constrinximento sobre o patrimonio

Artigo 31. *Constrinximento sobre o patrimonio*

Se como consecuencia da tramitación dun expediente de incumprimento derivase unha débeda líquida, vencida e exixible, seguirase o previsto nas normas reguladoras do procedemento de constrinximento.

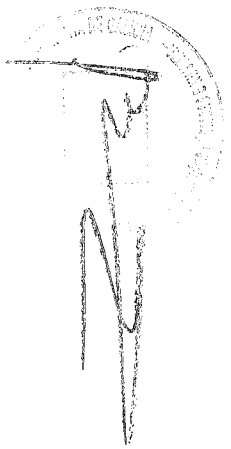
Sección 5ª. Da expropiación forzosa

Artigo 32. *Expropiación forzosa por incumprimento das obrigas relativas á edificación, conservación e rehabilitación*

A declaración do incumprimento habilita á administración para exercitar a expropiación de conformidade coa normativa básica estatal, sendo de aplicación o pagamento en especie previsto no capítulo anterior.

Artigo 33. *Expropiación en materia de accesibilidade*

A expropiación polo incumprimento da normativa en materia de accesibilidade rexerase polo disposto na Lei 8/2012, do 29 de xuño, de vivenda de Galicia.



Sección 6ª. Da venda e substitución forzosas

Artigo 34. *Réxime de venda ou substitución forzosas*

1. A venda forzosa e a substitución forzosa teñen por obxecto garantir o cumprimento do deber de edificación, conservación e rehabilitación, mediante a imposición do seu exercicio, a través dun procedemento que garanta o cumprimento dos principios de publicidade e concorrencia.

2. Enténdese por venda forzosa a potestade pública que faculta á administración para proceder á venda dun inmoble a través dun procedemento de poxa pública co obxecto de garantir a súa rehabilitación ou conservación.

3. Enténdese por substitución forzosa a potestade pública que faculta á administración para substituír á persoa titular dun inmoble por outra persoa seleccionada a través dun procedemento con publicidade e concorrencia, para que realice as actuacións de edificación, conservación ou rehabilitación, podendo realizarse en réxime de propiedade horizontal coa persoa propietaria actual do solo.

4. Cando a administración actuante asuma o importe das cantidades imputables a aquelas persoas propietarias de vivendas que non poidan facer fronte ao seu pago por caer en risco de exclusión social, subscribirase un convenio entre a administración actuante e a persoa propietaria, no que quedará reflectida a fórmula de devolución das cantidades asumidas no proceso de substitución e o tipo de xuro aplicable ás cantidades aprazadas, non sendo de aplicación a minoración do dereito da propiedade previsto neste capítulo.

Artigo 35. *Procedemento da venda ou substitución forzosas*

1. A resolución da declaración de incumprimento determinará, no seu caso, a aplicación da venda ou substitución forzosas.

2. Cando o procedemento determine a adxudicación por aplicación da venda ou substitución forzosas, unha vez resolto, a administración actuante expedirá unha certificación da devandita adxudicación, que será título inscribible no Rexistro da Propiedade, na que se farán constar as condicións e prazos aos que quede obrigada a persoa adquirinte, en calidade de resolutorias da adquisición.

Artigo 36. *Venda forzosa*

1. O concello, no prazo máximo de 6 meses desde a declaración de incumprimento, sacará os inmobles ou terreos a poxa pública. O tipo de licitación será o que resulte da valoración do inmoble. O prezo obtido entregarase á persoa propietaria, unha vez deducidos os gastos ocasionados e, de ser o caso, o importe correspondente á redución do dereito da propiedade previsto no artigo 25 e, no seu caso, as sancións aplicables.

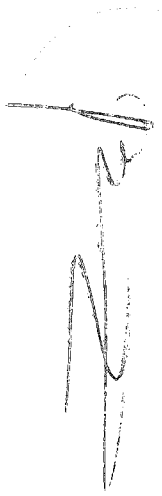
2. Se a poxa se declarase deserta, convocarase de novo no prazo de tres meses, cunha rebaixa do 25 % sobre o tipo de licitación inicial. Se tamén esta quedase deserta, convocarase unha nova poxa, no prazo de tres meses, cunha rebaixa do 50% sobre o tipo de licitación inicial.

3. Se esta última poxa tamén quedase deserta, o concello, no prazo de seis meses, poderá adquirila para o patrimonio público de solo, ao 50% do tipo de licitación inicial.

4. Transcorridos os anteriores prazos sen que se producira a venda, quedará sen efecto o procedemento de venda forzosa, debendo notificarse ao Rexistro da Propiedade para a cancelación da nota marxinal estendida.

Artigo 37. *Obrigas da persoa adquirente*

A persoa adquirente de inmobles polo procedemento sinalado nos apartados 1 e 2 do artigo anterior quedará obrigada a iniciar as obras no prazo de nove meses a partir da toma de posesión do predio e a edificalo no prazo fixado na licenza.

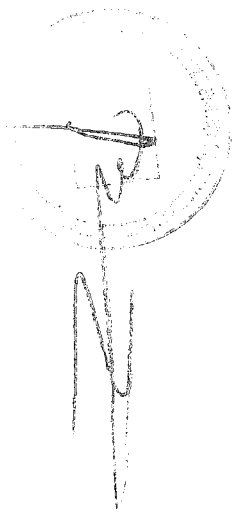


Artigo 38. Substitución forzosa

No caso de substitución forzosa, as bases do procedemento de adxudicación determinarán os criterios aplicables para a súa adxudicación, as penalizacións e indemnizacións ás que houbera lugar en caso de incumprimento, a orde de puntuación que determinará, de ser o caso, a posterior adxudicación e a porcentaxe mínima de teito edificado a atribuír á persoa ou persoas propietarias do inmoble obxecto da substitución forzosa.

Artigo 39. *Obrigas da persoa adxudicataria da substitución forzosa*

A persoa que resultase adxudicataria no procedemento de substitución forzosa deberá cumprir as súas obrigas nos prazos e termos establecidos nas bases do procedemento e na resolución de adxudicación. No caso de incumprimentos que deran lugar á resolución da adxudicación, realizarase unha nova adxudicación a favor dos/as seguintes licitadores/as de acordo coa orde de puntuación acadada.



CAPÍTULO V

As intervencións nos edificios incluídos no ámbito territorial das categorías de bens definidos na lei de Patrimonio Cultural de Galicia e ámbitos obxecto de planeamento especial de protección

Sección 1ª. Normas de aplicación directa

Artigo 40. *Ámbitos afectados*

1. As determinacións previstas nesta sección serán de aplicación aos edificios incluídos no ámbito territorial das categorías de bens definidos na lei de Patrimonio Cultural de Galicia, ou dos seus contornos de protección e zonas de amortecemento, así como a aqueles outros edificios incluídos en ámbitos sobre os que exista a obrigación legal de redactar un plan especial de protección do patrimonio cultural, estea ou non aprobado. Porén, non serán de aplicación aos inmobles individualmente declarados bens de interese cultural nin aos catalogados que teñan un nivel de protección integral.

2. Estas determinacións prevalecerán sobre o que establezan os plans xerais de ordenación municipal, o Plan Básico Autonómico, o planeamento de desenvolvemento e os catálogos aprobados con anterioridade á entrada en vigor da presente lei e serán incorporados nos que se aproben con posterioridade. En todo caso, os plans especiais de protección que se tramiten con posterioridade á entrada en vigor desta lei, con carácter excepcional, poderán excluír da aplicación dalgunha destas normas as actuacións sobre determinados inmobles, parcelas ou rueiros, sempre que se xustifique detaiadamente a súa necesidade por motivos específicos de protección do patrimonio cultural.

3. En tanto os concellos non teñan aprobado un catálogo de protección adaptado ás determinacións la Lei 5/2016, do 4 de maio, dos bens situados no ámbito, será de aplicación o previsto na disposición transitoria primeira.

Artigo 41. *Edificios con nivel de protección ambiental ou nivel de protección asimilable*

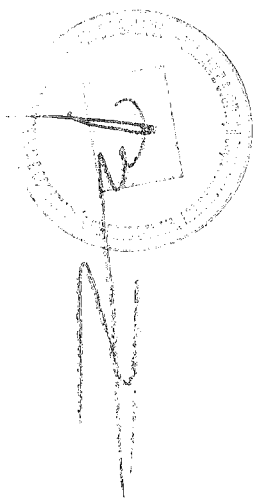
1. Nos edificios con nivel de protección ambiental ou con outro nivel de protección asimilable, estará permitida calquera actuación no interior sempre que se respecten:

a) A imaxe exterior do edificio.

b) A posición dos forxados. Non será preciso respectar esta condición cando a altura libre entre forxados da edificación sexa inferior a 2,40 m.

c) A estrutura do parcelario orixinal.

2. Así mesmo, estarán permitidas as demolicións e reforma da fachada e dos elementos visibles dende a vía pública, cando o proxecto que contemple as actuacións supoña unha axeitada restauración, unha fiel reconstrución ou planee unha remodelación ou construción alternativa cun deseño que respecte o carácter do inmoble e do contorno protexido e sempre que non afecte a fachadas ou elementos singulares especificamente protexidos pola ficha do catálogo ou do documento de catalogación do ben.



Artigo 42. *Edificios con nivel de protección estrutural ou nivel de protección asimilable*

1. Nos edificios con nivel de protección estrutural ou con outro nivel de protección asimilable, cando esta non afecte aos elementos ou características singulares do edificio que deben ser conservados ou repostos e non entren en contradición con eles, estarán permitidas as mesmas actuacións que nos edificios con nivel de protección ambiental sinaladas no artigo anterior.

2. Nos edificios con protección estrutural ou con outro nivel de protección asimilable, permitiranse os baleirados parciais que non afecten aos elementos que xustificaron a necesidade de protección estrutural. Cando estes elementos sexan exclusivamente elementos de fachada permitiranse baleirados totais da edificación.

Artigo 43. *Parcelario*

1. Nos edificios con nivel de protección ambiental ou estrutural ou con outros niveis de protección asimilable, respectando os elementos, materiais e características da edificación singularmente protexidos, e sempre que se manteña a referencia á estrutura parcelaria orixinal, permitirase:

a) A utilización conxunta dos portais e dos núcleos de comunicación vertical de xeito que poidan servir a un máximo de tres edificios.

b) A regularización de parcelas cando a súa configuración actual sexa o resultado dunha distorsión da tipoloxía do parcelario do ámbito.

c) Agregar parcelas cando un dos edificios teña unha superficie ou configuración que fagan inviable resolver axeitadamente os seguintes parámetros:

1º. A accesibilidade universal ás vivendas.

2º. O cumprimento das condicións das normas de habitabilidade de vivendas de Galicia.

3º. A posibilidade de que a vivenda teña un mínimo de tres estancias destinadas a salón e dous dormitorios.

4º. O cumprimento dos estándares establecidos no Código Técnico da Edificación, admitíndose solucións alternativas que garantan os mesmos niveis de prestacións.

d) Permitir unir locais de negocio en plantas baixas de varias edificacións, mantendo a lectura da estrutura parcelaria do ámbito.

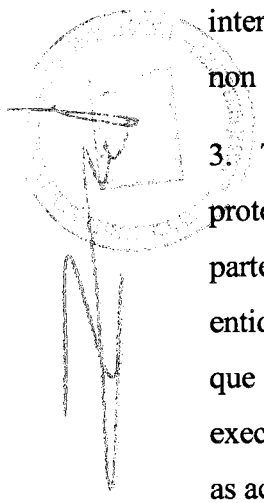
e) Permitir a redacción de proxectos que afecten a varios edificios que poidan agrupar, como espazos comúns do conxunto da promoción, as superficies non ocupadas polas edificacións. Nestes casos, permitirase a ocupación dos patios de rueiro, sen computar edificabilidade, para garantir a accesibilidade de varios inmobles ou parcelas a través dun único ascensor accesible, sempre que a actuación non afecte aos elementos dos inmobles ou á súas características que estean especificamente protexidas nin comprometa a habitabilidade das vivendas.

Sección 2ª. Licenzas directas

Artigo 44. *Licenzas directas*

1. As actuacións que non afecten á envolvente exterior dos edificios incluídos no ámbito dos bens de carácter territorial das categorías definidas na Lei do Patrimonio Cultural de Galicia ou no contorno de protección ou na zona de amortecemento de inmobles singulares declarados ben de interese cultural ou catalogados, exista ou non plan especial de protección ou con independencia do disposto neste, poderán ser obxecto de licenza directa por parte do concello sen necesidade de autorización da consellería competente en materia de protección do patrimonio cultural, sempre que non afecten a inmobles especificamente protexidos polo seu valor cultural e sen prexuízo, no seu caso, do cumprimento das esixencias que se poidan derivar da protección arqueolóxica ao que poida estar afecto.

2. Non obstante o sinalado no apartado anterior, poderán ser obxecto de licenza directa por parte do concello, sen necesidade de autorización da consellería competente en materia de protección do patrimonio cultural, as intervencións sobre bens catalogados con protección ambiental ou estrutural ou nivel de protección asimilable consistentes en actuacións no interior, nas carpinterías exteriores, acabados de fachada ou cambios de cuberta sempre que non afecten aos seus valores culturais nin aos seus elementos especificamente protexidos.



3. Tampouco precisarán da autorización previa da consellería competente en materia de protección do patrimonio cultural e, polo tanto, poderán ser obxecto de licenza directa por parte do concello as actuacións puntuais de mantemento ou uso ordinario, de moi escasa entidade técnica e construtiva, xustificadas pola deterioración material dos elementos sobre os que se propón a intervención, cun alcance moi concreto e parcial e que requiran dunha rápida execución pola ameaza que pode supoñer para a súa conservación ou apreciación, sempre que as actuacións manteñan ou respecten os materiais e sistemas construtivos orixinais.

Sección 3ª. Plans especiais de protección

Artigo 45. *Modelo de plan especial de protección*

1. Regulamentariamente aprobarase un modelo de plan especial de protección que deberá servir de guía para a redacción dos plans especiais de protección.

2. O modelo de plan especial de protección conterá as determinacións básicas que se deberán incluír nos plans especiais que se redacten así como as normas de elaboración e redacción dos plans, de xeito que se unifiquen para todo o territorio de Galicia os criterios relativos a:

a) As definicións e terminoloxía a empregar.

b) As determinacións para establecer os niveis de protección dos bens afectados.

c) As ordenanzas e normativa básica a aplicar segundo os distintos niveis de protección

e) Un anexo de adaptación da normativa de habitabilidade que estableza o limiar mínimo de habitabilidade que deberán acadar as vivendas obxecto de actuacións de remodelación, rehabilitación, ou reconstrución das edificacións existentes.

d) A documentación a incluír e o modo en que dita documentación deberá ser presentada.

TÍTULO II

Áreas de intervención no medio urbano declaradas pola Administración autonómica

CAPÍTULO I

Áreas de intervención no medio urbano declaradas pola Administración autonómica

Artigo 46. *Concepto, declaración e contido.*

1. Enténdese por área de intervención no medio urbano declarada pola Administración autonómica, o conxunto edificatorio urbano ou rural, continuo ou descontinuo, que debe ser sometido a unha intervención pública na que se atenda á rehabilitación ou substitución dos edificios e á calidade ambiental e urbanística do ámbito.

2. A declaración destas áreas corresponderá á Administración autonómica por solicitude do concello correspondente.

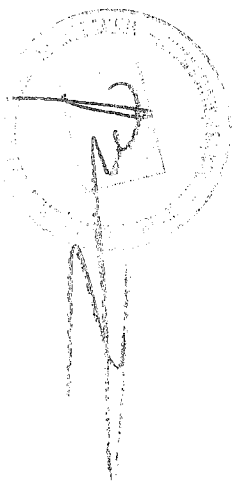
3. A intervención nestas áreas poderá comprender actuacións de renovación e mellora da urbanización, dos espazos públicos e demais dotacións urbanísticas ou das infraestruturas e servizos urbanos, así como articular medidas sociais, ambientais e económicas que estean enmarcadas nunha estratexia administrativa global, integrada e unitaria.

Artigo 47. *Clases de áreas de intervención no medio urbano declaradas pola Administración autonómica*

As áreas de intervención no medio urbano declaradas pola Administración autonómica, en función do ámbito de actuación e das características do mesmo, poderán ser:

1. Área de Rehabilitación Integral (ARI)

2. Área de Rexeneración Urbana de interese autonómico (Rexurbe), que poderá incluír no seu ámbito unha Zona de Especial Necesidade de Rehabilitación (ZER).



Artigo 48. *Efectos da declaración dun área de intervención no medio urbano declarada pola Administración autonómica*

A declaración pola Administración autonómica dunha área de intervención no medio urbano posibilita ademais da aplicación das medidas previstas nesta lei, o acceso ao financiamento dos plans e programas de axudas autonómicos ou estatais sempre que se cumpran os demais requisitos esixidos en cada plan ou programa ou mediante a sinatura de acordos específicos de financiamento que poderán referirse a todo o ámbito declarado ou a unha parte del.

CAPÍTULO II

Áreas de Rehabilitación Integral

Sección 1ª. Disposicións xerais

Artigo 49. *Áreas de Rehabilitación Integral*

1. As áreas de rehabilitación integral (en diante ARI) son ámbitos de actuación conxunta que se declararán por resolución da Presidencia do Instituto Galego da Vivenda e Solo, por solicitude dos concellos interesados.

2. Estas áreas poderán afectar a ámbitos clasificados como solo urbano ou de núcleo rural que se atopen en estado de deterioración e posibilitarán o acceso ao financiamento previsto nesta lei e na normativa de desenvolvemento, para a realización conxunta de obras de rehabilitación en edificios e vivendas, incluídas as unifamiliares, de urbanización e reurbanización de espazos públicos e, no seu caso, de edificación de edificios ou vivendas en substitución doutros demolidos.

Artigo 50. *Clases de áreas de rehabilitación integral*

1. As ARI clasifícanse nas seguintes categorías:

a) ARI de conxuntos históricos, cando o seu ámbito comprenda un conxunto histórico que teña declaración de ben de interese cultural ou estea integrado como tal no catálogo do patrimonio cultural de Galicia e que conten cun plan especial de protección. Neste suposto, o ámbito delimitado deberá ter como mínimo 50 vivendas.

b) ARI rurais, cando o seu ámbito pertenza a concellos con menos de 5.000 habitantes e a súa configuración sexa predominantemente rural. Neste suposto, o ámbito delimitado deberá ter como mínimo 20 vivendas.

c) ARI de ámbitos urbanos, cando o seu ámbito non pertenza a ningunha das categorías consideradas nos apartados anteriores. Neste suposto, o ámbito delimitado deberá ter como mínimo 50 vivendas.

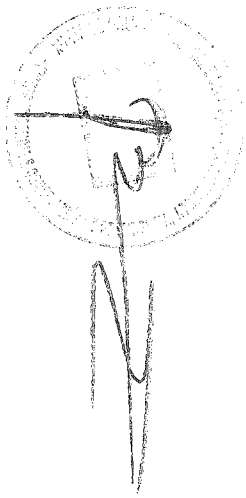
2. Por resolución da Presidencia do IGVS, poderán modificarse os límites mínimos de vivendas de cada clase, sempre que as características do ámbito así o xustifiquen pola tipoloxía das súas edificacións, o interese arquitectónico específico do conxunto, o grado de deterioración das edificacións unido a baixos niveis de renda das persoas titulares das vivendas ou á extensión do ámbito catalogado polo planeamento.

3. No suposto de que se pretenda declarar unha área de rehabilitación integral para acollerse ao financiamento estatal dos plans de vivenda, deberán cumprirse os límites mínimos de vivendas e demais requisitos establecidos na correspondente normativa reguladora do plan.

Artigo 51. *Xestión das áreas de rehabilitación integral*

1. As ARI xestionaranse a través do concello no que se atopen e baixo as directrices do IGVS en canto ás actuacións subvencionables, os procedementos de cualificación da actuación de rehabilitación e, no seu caso, de concesión de axudas que sexan da competencia do referido instituto.

2. No caso de que se acollan ao financiamento estatal a través dos plans de vivenda, deberán seguirse ademais, as directrices que fixe a normativa reguladora do plan correspondente.



Sección 2ª. Áreas de rehabilitación integral supramunicipal

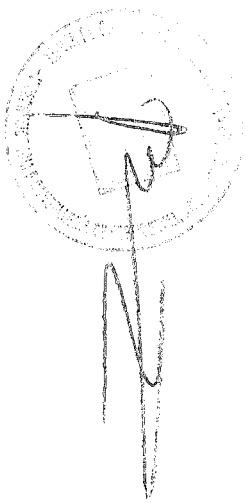
Artigo 52. *Áreas de rehabilitación integral supramunicipal*

A Presidencia do IGVS poderá declarar área de rehabilitación integral, de oficio ou por solicitude dos concellos, un ámbito que afecte a diferentes municipios que respondan a criterios de proximidade xeográfica, características arquitectónicas e problemática similares, sempre que exista un nexo de unión entre os devanditos ámbitos xa sexa de carácter histórico, xeográfico, cultural ou ambiental, que motive que deba ser tratado como un conxunto.

Artigo 53. *Xestión das áreas de rehabilitación integral supramunicipais*

1. A xestión das ARI supraminicipais corresponderá directamente ao IGVS por si mesmo ou a través de encomenda a unha entidade do sector público autonómico que teña a consideración de medio propio.

2. O IGVS poderá convir coas deputacións provinciais, con entidades locais de carácter supramunicipal, ou ben coas entidades locais afectadas pola área de rehabilitación e rexeneración declarada, a dotación e coordinación dos recursos necesarios para a información, xestión e asesoramento, nas condicións de financiamento que no seu caso se determinen mediante o oportuno convenio de colaboración.



CAPÍTULO III

Áreas de rexeneración urbana de interese autonómico (Rexurbe)

Sección 1ª: Delimitación e declaración das áreas de rexeneración urbana de interese autonómico (Rexurbe)

Artigo 54. *Delimitación das áreas de rexeneración urbana de interese autonómico (Rexurbe)*

1. A Comunidade Autónoma de Galicia por solicitude do concello correspondente, poderá declarar área de rexeneración urbana de interese autonómico (Rexurbe) aqueles ámbitos coa consideración de conxuntos históricos con declaración de ben de interese cultural (BIC), que se atopen na seguinte situación:

a) Un proceso de degradación arquitectónica, urbanística ou ambiental motivada, entre outros factores, pola obsolescencia do parque edificado, inadecuación ás necesidades poboacionais, déficits notorios e xeneralizados na calidade das vivendas, equipamentos, dotacións e servizos públicos do ámbito, degradación ambiental da zona e falta de conservación de bens e conxuntos edificatorios suxeitos a calquera réxime de protección do patrimonio cultural.

b) Situacións demográficas delicadas, derivadas dunha perda substancial ou envellecemento xeneralizado da poboación, ou por un crecemento excesivo non asumible urbanisticamente.

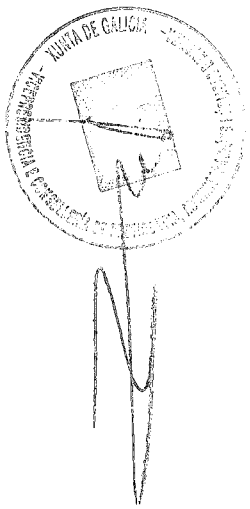
c) Existencia de graves problemas económicos e sociais, desaceleración constante da taxa de actividade económica e porcentaxes significativas de poboación que perciba pensións asistenciais ou non contributivas ou en risco de exclusión social.

2. O ámbito territorial de actuación poderá ser continuo ou descontinuo. En todo caso, o ámbito incluirá un mínimo de 50 inmobles con necesidades de intervención.

3. Sen prexuízo do sinalado nos apartados anteriores, poderá ser declarada área Rexurbe unha zona concreta especificamente delimitada e continua, comprendida nun BIC e incluída previamente nunha ARI, cando unicamente nesta zona concorran as circunstancias sinaladas no apartado 1, e as súas dimensións espaciais e económicas sexan especialmente significativas en relación co conxunto, mantendo o resto do ámbito a súa declaración orixinaria.

4. Excepcional e motivadamente, poderanse declarar áreas Rexurbe outros ámbitos urbanos,

que sen ter a consideración de BIC, se atopen especialmente obsoletos e degradados nas condicións sinaladas no apartado 1, e que polas súas características, especial incidencia no ámbito urbano e necesidade urxente de actuación, así sexa acordado polo Consello da Xunta de Galicia.

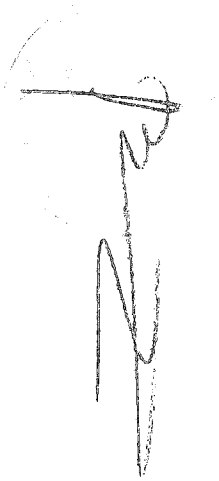


Artigo 55. *Declaración das áreas Rexurbe*

1. A solicitude de declaración dun área Rexurbe presentarase por parte do concello ante o IGVS cunha proposta que delimitará o ámbito e comprenderá, de xeito detallado, a estratexia social, económica, urbanística e arquitectónica que se pretende levar a cabo, para conseguir a efectiva recuperación e dinamización do ámbito.

2. O Consello da Xunta de Galicia, por proposta da consellería con competencias en materia de vivenda e logo dos informes sectoriais oportunos acordará, no seu caso, a declaración do ámbito como área Rexurbe.

3. Esta declaración permitirá que dentro do ámbito da área se poida optar ás medidas e aos instrumentos de financiamento previstos nesta lei e na normativa de desenvolvemento especificamente para as áreas Rexurbe.



Sección 2ª: Zonas de especial necesidade de rehabilitación

Artigo 56. *Declaracións de zona de especial necesidade de rehabilitación nas áreas Rexurbe*

1. Dentro dunha área Rexurbe o IGVS poderá declarar, de oficio ou por solicitude do concello, zona de especial necesidade de rehabilitación (en adiante, ZER) a edificios específicos ou conxuntos deles, cando sexa preciso realizar unha intervención urxente debido ao seu estado de deterioración, a súa especial incidencia para a recuperación do ámbito ou veña motivado polo interese xeral de certas actuacións para facilitar a instalación de dotacións ou equipamentos que teñan unha especial relevancia ou constitúan un importante impulso para a recuperación económica ou social do ámbito.

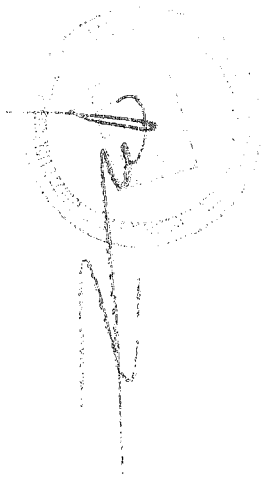
2. A declaración dunha ZER implicará a identificación illada ou delimitación dos terreos da área como ámbito de actuación conxunta, segundo proceda, e deberá ir acompañada dunha descrición da solución técnica e da valoración económica de cada un dos inmobles afectados, para proceder a súa rehabilitación.

3. A declaración dunha ZER levará implícita a declaración de utilidade pública e de necesidade de ocupación dos bens e dereitos precisos, incluíndo a imposición das servidumes legais precisas para a súa execución, para os efectos da aplicación pola Administración local ou a autonómica do réxime de expropiación, venda ou substitución forzosa.

4. Nos casos de excepcional interese público ou de inminente necesidade de actuación, e sempre que se trate de actuacións promovidas por órganos das administracións públicas ou de dereito público, incluídos os pertencentes á administración municipal, a declaración dunha ZER determinará a posibilidade de que se poidan executar proxectos de obras que sexan desconformes co planeamento urbanístico de aplicación, a través do procedemento previsto na Lei 3/2016, do 1 de marzo, de medidas en materia de proxectos públicos de urxencia ou de excepcional interese.

Artigo 57. *Xestión anticipada nas ZER*

Unha vez declarada a ZER a administración pública actuante poderá iniciar anticipadamente a preparación da execución das actuacións previstas.

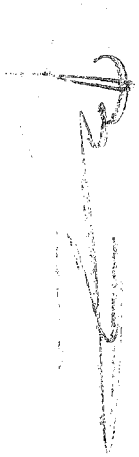


Sección 3ª. Plan de dinamización das áreas Rexurbe

Artigo 58. *Concepto e obxecto dos plans de dinamización das áreas Rexurbe*

1. O plan de dinamización é un instrumento de planificación que, no marco dunha área Rexurbe, formulará un programa plurianual referido á totalidade do ámbito ou a algunhas das súas áreas, integrando actuacións a nivel arquitectónico dirixidas a fomentar políticas de rehabilitación de edificios e vivendas e a mellora do espazo público, con outras a nivel económico e social.

2. Os plans de dinamización teñen como obxecto coordinar as actuacións públicas e privadas destinadas á dinamización e rexeneración destes ámbitos, impulsando a recuperación da actividade económica, fomentando a mellora da habitabilidade das vivendas e das condicións de vida das persoas residentes, procurando atraer novos habitantes e garantindo a conservación dos valores patrimoniais do conxunto e dos seus elementos singulares.



Artigo 59. *Contido dos plans de dinamización*

1. Os plans de dinamización elaboraranse tomando como base a proposta de actuación presentada para a declaración do ámbito como áreas Rexurbe e conterán, cando menos, as seguintes determinacións:

a) Delimitación do ámbito obxecto da actuación, que poderá ser continuo ou descontinuo, de acordo co establecido na declaración da área.

b) Descrición dos obxectivos que se perseguen na formulación do plan.

c) Análise do ámbito de actuación e diagnose dos problemas existentes que obstaculicen ou impidan a súa rexeneración. Esta análise deberá, como mínimo, abarcar os seguintes aspectos:

1º Estudo da edificación existente no que se terán en conta o estado de conservación das edificacións e as súas condicións de habitabilidade e capacidade ou carencias para acoller usos residenciais; o seu grao de ocupación; usos e actividades; os valores singulares do ámbito no seu conxunto e dos seus elementos singulares merecedores de protección e posta en valor do patrimonio cultural.

2º Estudo das dotacións e equipamentos no que se indiquen os valores e deficiencias existentes e se analicen as posibilidades de incluír novas dotacións co obxectivo de potenciar a renovación e rexeneración do ámbito.

3º Estudo dos espazos libres, de carácter público e privado, así como das características dos servizos urbanísticos existentes e se analicen os déficits que poidan existir.

4º Análise da poboación residente que deberá recoller, como mínimo, os aspectos relativos á idade, ocupación e réxime de tenza das vivendas.

5º Análise das actividades económicas que se desenvolven e das potencialidades que se poidan detectar para xerar novas actividades.

6º Estudo do comercio de proximidade, déficits e carencias.

d) Proposta de intervención, na que se especificarán as medidas que o programa propón adoptar nos campos social, económico e de intervención na edificación e renovación e rexeneración urbanas.

A proposta de intervención deberá recoller a relación e localización das obras e actuacións integradas no plan e a estimación dos custos das devanditas obras e actuacións.

e) Memoria de viabilidade económica que conterá a formulación do programa de investimentos públicos e privados que prevé o plan. Este programa deberá reflectir os recursos directos e indirectos cos que se pretenda financiar as obras e actuacións incluídas no plan; establecer a orde de prioridades para a súa execución e a programación temporal para a iniciación das obras e actuacións que inclúe. Neste programa de investimentos, o financiamento público deberá prever necesariamente achegas do concello que contribúan a financiar dunha forma significativa as actuacións recollidas no plan. As previsións de achegas de fondos da comunidade autónoma que se inclúan no plan deberán estar amparadas nos diferentes plans ou programas de actuación dos que dispoñan os diferentes departamentos da Xunta de Galicia, para a finalidade prevista en cada unha das accións propostas e poderán estar supeditados á resolución das oportunas convocatorias públicas. O investimento privado deberá incluír, cando menos, a previsión das actuacións a realizar polas persoas particulares como resultado das medidas de fomento adoptadas e os acordos de colaboración que se poidan establecer para actuacións ou medidas singulares.

f) Análise da eventual eficacia das medidas propostas para conseguir os fins establecidos, indicando a coherencia entre as normas e actuacións propostas.

Artigo 60. *Procedemento de formulación e aprobación dos plans de dinamización*

1. Os plans de dinamización serán formulados polos concellos.

2. A tramitación dos plans de dinamización axustarase ao seguinte procedemento:

a) Tras a declaración da área Rexurbe, o concello elaborará o proxecto do plan de dinamización, consonte cos obxectivos, criterios básicos da intervención, proposta das medidas a adoptar e avaliación económica das actuacións públicas e privadas que se prevexan na declaración, indicando o organismo ou organismos encargados do seu financiamento. Así mesmo, cando o documento contemple a posibilidade de que outras administracións participen no financiamento ou na adopción das medidas propostas, deberá acreditarse a dispoñibilidade ou a posibilidade da súa obtención.

b) O IGVS será o organismo encargado da tramitación do plan de dinamizacion. Recibida a documentación correspondente enviada polo concello o citado organismo remitirá o documento aos distintos departamentos da Xunta de Galicia afectados polo plan para a emisión de informe no prazo dun mes. Estes informes deberán pronunciarse sobre a viabilidade técnica ou a posibilidade de financiamento das actuacións que lle corresponden, proporán os programas de actuación ou actividades e formularán, no seu caso, as propostas de modificación ou observacións e alternativas que estimen convenientes. No devandito informe estableceranse as condicións ás que se deberán axustar os programas incluídos no plan de dinamización para garantir a participación do organismo correspondente.

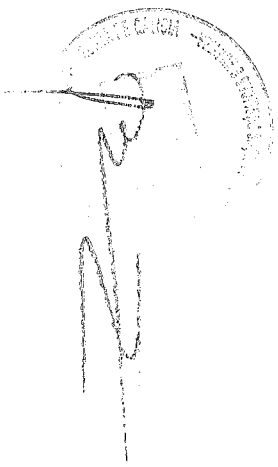
c) Recibidos os informes, o IGVS propoñerá, no seu caso, ao concello que elaborou o plan as correccións que se deberán introducir no documento. No caso de que non sexan realizadas, o IGVS procederá ao arquivo do expediente.

d) Realizadas as correccións, ou no caso de que non foran necesarias, o plan será sometido a aprobación do Consello da Xunta de Galicia, por proposta da consellería competente en materia de vivenda.

e) No caso de que o Consello da Xunta de Galicia acorde a aprobación do plan, determinará así mesmo, as consellerías e organismos da Xunta de Galicia que deberán participar nel.

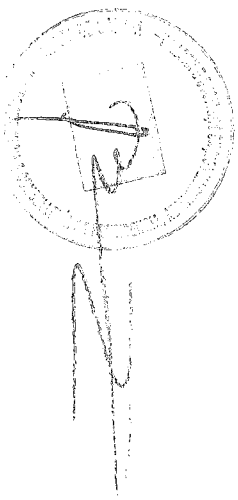
f) O acordo publicarase no *Diario Oficial de Galicia* e nas páxinas web do IGVS e do

concello.



Artigo 61. *Modificacións e revisións dos plans de dinamización*

As modificacións de carácter substancial e as revisións dos plans de dinamización requirirán a mesma tramitación que a sinalada nos artigos precedentes para a súa aprobación.



CAPÍTULO IV

Núcleos rurais en estado de abandono

Artigo 62. *Declaración de núcleo rural en estado de abandono*

1. Os concellos poderán declarar núcleo rural en estado de abandono aos núcleos constituídos pola agrupación de varias edificacións con uso de vivenda xunto co espazo público que as aglutina e lles confire o seu carácter, ou ben estruturados de acordo con algunha das tipoloxías características dos núcleos rurais tradicionais e no que todas, ou a meirande parte das edificacións residenciais están desocupadas e en estado de ruína.

2. Esta declaración terá como finalidade facilitar as actuacións integrais de rehabilitación polo que o concello deberá indagar a identidade das persoas propietarias dos inmobles para os efectos de contar coa súa conformidade para ofertalos para a venda. A declaración non obstará ao necesario cumprimento dos seus deberes legais por parte das persoas propietarias.

Artigo 63. *Rexistro de núcleos rurais abandonados*

1. Os concellos poderán crear un Rexistro de núcleos rurais en estado de abandono no que se inscribirán, de forma voluntaria, as edificacións residenciais que conforman o núcleo que se declara en estado de abandono.

2. O rexistro será público e accesible coa finalidade de que calquera persoa poida consultalo e obter información dos inmobles incluídos e das determinacións urbanísticas que lles afecten.

3. As persoas propietarias dos inmobles poderán solicitar, en calquera momento, a baixa na inscrición.

4. Os concellos poderán habilitar unha sección neste rexistro para que as persoas propietarias de vivendas abandonadas, que non se atopen incluídas nun núcleo declarado abandonado, soliciten a súa inscrición co fin de incluílas no procedemento de venda establecido no artigo seguinte.

Artigo 64. *Procedemento de venda*

1. O concello poderá convocar, de oficio ou por solicitude de persoa interesada, un procedemento para a venda de todos ou parte dos inmobles residenciais inscritos no rexistro de forma voluntaria, indicando, cando menos, as seguintes condicións:

a) Prezo base da oferta do inmoble ou inmobles.

b) Prazo máximo para a execución da rehabilitación e, no seu caso, das obras de urbanización.

c) Garantía do cumprimento do deber de rehabilitar.

2. O procedemento consistirá na oferta dos inmobles, podendo as persoas interesadas na adquisición realizar a oferta que consideren oportuna que, en todo caso, deberá ser aceptada pola persoa propietaria. Como resultado do procedemento porase en contacto ás persoas vendedoras e compradoras para que, no seu caso, formalicen a venda.

3. Neste casos, o concello poderá articular medidas específicas de fomento para a rehabilitación destes núcleos.

Artigo 65. *Difusión a nivel autonómico*

1. O IGVS creará unha plataforma informática a nivel autonómico que porá a disposición dos concellos para que se inclúan os datos dos rexistros municipais co fin de difundir os procedementos públicos de venda dos inmobles incluídos nestes rexistros.

2. O acceso aos datos da plataforma será público coa finalidade de que calquera persoa poida consultalo e obter información dos procedementos incluídos nela.

TÍTULO III

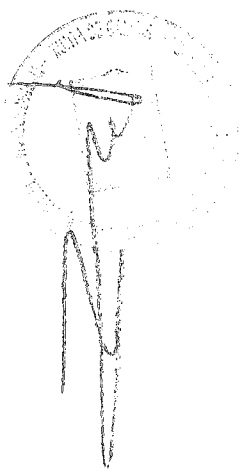
Coordinación administrativa para a rehabilitación edificatoria e a rexeneración e renovación urbanas

CAPÍTULO I

Disposición xerais

Artigo 66. *Coordinación administrativa*

Co fin de garantir a coherencia, a eficiencia e a eficacia das actuacións públicas previstas nesta lei, as diferentes administracións públicas con competencias na materia deberán actuar conxunta e coordinadamente, para facilitar o cumprimento e execución das diferentes actuacións, plans e programas en materia de rehabilitación edificatoria e rexeneración e renovación urbanas, especialmente a través das oficinas de rehabilitación e dos centros Rexurbe.



CAPÍTULO II

Oficinas de rehabilitación

Artigo 67. *Concepto*

1. A oficina de rehabilitación é o punto de información, asesoramento, apoio á xestión, seguimento e difusión das ARI para facilitar a execución das actuacións nas citadas áreas.

2. Cada concello deberá contar cunha única oficina de rehabilitación cos medios materiais e persoais adecuados e proporcionados para desenvolver a actividade, que exercerá as súas funcións e competencias na totalidade dos ámbitos do municipio con área de rehabilitación integral declarada ou que se declare.

Os concellos poderán celebrar convenios entre eles para a creación dunha oficina de rehabilitación que xestione conxuntamente a totalidade das áreas de rehabilitación declaradas neses municipios e corresponderalle a xestión aos concellos asinantes.

3. Nas áreas de ámbito municipal a oficina será creada e xestionada polo concello correspondente e nas áreas de ámbito supramunicipal a oficina será creada e xestionada polo IGVS, sen prexuízo da colaboración dos concellos implicados.

Artigo 68. *Funcións das oficinas de rehabilitación*

1. As oficinas de rehabilitación terán as seguintes funcións:

a) Propoñer as medidas necesarias para desenvolver as actuacións derivadas da declaración de ARI, así como o seguimento e control anual da evolución dos indicadores, e, no seu caso, as medidas correctoras ou de impulso que melloren o funcionamento da devandita área.

b) Prestar unha atención directa, persoal e especializada á cidadanía facilitando a información e apoio técnico-xurídico necesario para poder levar a cabo as actuacións de rehabilitación edificatoria e de rexeneración e renovación urbanas.

c) Fomentar a rehabilitación urbana mediante:

1ª. O impulso e xestión de actuacións de rehabilitación edificatoria e de rexeneración e renovación urbanas.

2º. A asistencia técnica e administrativa para a correcta orientación dos expedientes de rehabilitación de edificios, co fin de lograr a maior adecuación posible dos edificios á normativa de accesibilidade, eficiencia enerxética e habitabilidade.

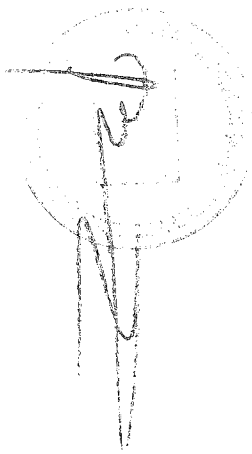
3º. A tramitación, no seu caso, dos expedientes de axudas públicas á rehabilitación de edificios e vivendas e calquera outras asociadas á ARI.

2. As oficinas de rehabilitación poderán asumir aquelas funcións que, sendo competencia do propio concello ou doutras administracións, se acorde que poidan ser desenvolvidas por estas oficinas co fin de simplificar e axilizar a tramitación administrativa e mellorar a atención ao cidadán. En todo caso, estas oficinas deberán contar cos medios medios humanos e materiais suficientes para asumir estas funcións. Nestes casos, os obxectivos, competencias, regulación, composición e funcionamento das devanditas oficinas concretarase mediante a sinatura do correspondente convenio de colaboración.

Artigo 69. *Rede de oficinas de rehabilitación*

1. Para mellorar a eficacia e coordinación das diferentes oficinas de rehabilitación, o IGVS, en colaboración cos diferentes concellos, creará unha rede de oficinas de rehabilitación.

2. A través desta rede difundirase o material e apoio para cumprir os obxectivos de cada área, propiciarase o acceso a formación específica en materia de rehabilitación, rexeneración e renovación e implantarase unha Plataforma Informática de Rehabilitación (en diante, PIR) con acceso compartido para todas as oficinas na que se poderán fixar directrices, realizar as consultas, compartir solucións técnicas, dispoñer dun sistema de información xeográfica que facilite programar as actuacións, tramitar as axudas, así como calquera outra información que se considere oportuna.



CAPÍTULO III

Centros Rexurbe e Comisións de seguimento das áreas Rexurbe

Sección 1ª. Centros Rexurbe

Artigo 70. *Concepto*

1. O centro Rexurbe é o punto de información, asesoramento, xestión, seguimento e difusión da área Rexurbe, co obxectivo de impulsar as actuacións de recuperación, rexeneración e dinamización da área.

2. Por Orde da consellería competente en materia de vivenda poderán determinarse os estándares mínimos dos medios materiais e humanos así como os criterios, requisitos e solvencia técnica que deban cumprir os centros Rexurbe.

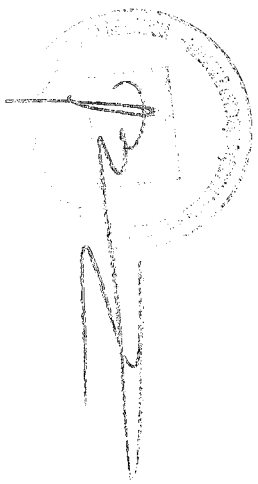
Artigo 71. *Ámbito de actuación dos centros Rexurbe*

1. En cada concello deberá existir, adscrito á Administración municipal, un único centro Rexurbe que exercerá as súas funcións na totalidade dos ámbitos do municipio con área Rexurbe declaradas ou que se declaren.

2. O ámbito de actuación e competencias do centro Rexurbe poderá estenderse ás edificacións catalogadas existentes no concello, con independencia de que estas non se atopen situadas nalgunha das zonas indicadas anteriormente.

3. Cando nun mesmo ámbito municipal existan diferentes clases de áreas de intervención no medio urbano declaradas pola Administración autonómica, o centro Rexurbe poderá asumir as funcións e competencias previstas nesta lei para as oficinas de rehabilitación.

4. Os centros Rexurbe poderán integrarse na rede de oficinas de rehabilitación prevista no artigo 69.



Artigo 72. *Procedemento de creación dos centros Rexurbe*

1. Os centros Rexurbe crearanse polo concello. Por convenio entre o Concello e o IGVS precisaranse os obxectivos, financiamento e o funcionamento destes centros así como os mecanismos de actuación conxunta e coordinada para facilitar o cumprimento e execución das diferentes actuacións, plans e programas en materia de rehabilitación edificatoria e rexeneración e renovación urbanas.

2. Na declaración da área Rexurbe determinarase a composición e os medios persoais mínimos dos que debe dispoñer o devandito centro, nos termos e condicións que, no seu caso, se determinen na normativa prevista no artigo 70.

Artigo 73. *Financiamento dos centros Rexurbe*

1. O IGVS financiará os centros Rexurbe ata o 60 % dos gastos de persoal do devandito centro. Así mesmo, achegarase unha cantidade igual, como máximo, do 10% da cantidade antes indicada, en concepto de financiamento dos gastos correntes. Este financiamento realizarase sempre nas condicións e cos límites establecidos, no seu caso, na normativa prevista no artigo 70.

2. Esta achega poderase modular en función dos obxectivos alcanzados anualmente no ámbito de actuación.

Artigo 74. *Atribucións de funcións aos centros Rexurbe*

1. As Administracións local ou autonómica atribuirán aos centros Rexurbe aquelas funcións que, sendo de competencia das devanditas administracións, se considere conveniente que sexan asumidas por estes centros co fin de simplificar e axilizar a tramitación administrativa e mellorar a atención á cidadanía.

2. No exercicio das súas funcións, os centros Rexurbe procurarán en todo momento a coordinación das súas actuacións coa Administración municipal e cos órganos competentes da Administración autonómica co fin de lograr a maior coherencia e eficiencia nas actuacións que leven a cabo.

Artigo 75. *Funcións dos centros Rexurbe*

Os centros Rexurbe deberán asumir, cando menos, as seguintes funcións:

1. A elaboración ou dirección dos estudos que se pretenden realizar para o coñecemento da situación real do parque edificado no seu ámbito de actuación e nas distintas áreas de rexeneración urbana do concello e a actualización destes datos.

2. A análise dos problemas e vulnerabilidades da área ou áreas urbanas que constitúen o seu ámbito de actuación e a proposta das medidas que se deberán adoptar.

3. A prestación dunha atención directa, persoal e especializada á cidadanía, facilitando a información e apoio técnico-xurídico necesario para poder levar a cabo as actuacións de rexeneración e de renovación urbanas.

4. A asistencia técnica, xurídica e administrativa para a correcta orientación dos expedientes de rehabilitación de edificios para lograr a maior adecuación posible dos edificios á normativa de accesibilidade, eficiencia enerxética e habitabilidade e para protexer os elementos construtivos con protección patrimonial.

5. A tramitación e xestión dos distintos programas e expedientes de axudas á rehabilitación de acordo cos plans de impulso á rehabilitación da Administración municipal, autonómica e estatal.

6. O impulso e xestión de medidas e actuacións que atraian o investimento privado facilitando a rehabilitación, rexeneración e renovación urbanas con criterios de eficiencia enerxética, accesibilidade e mellora da imaxe urbana, incluso a través da tramitación de convenios con persoas particulares afectadas, fomentando a dinamización do ámbito e a diversidade de usos e actividades.

7. A elaboración das propostas ou dos informes técnicos relativos á protección do patrimonio cultural en asunción das funcións que poida encomendar a consellería competente en materia do patrimonio cultural.

8. O desenvolvemento do labor de intervención administrativa na edificación e usos do solo

no seu ámbito de actuación mediante:

a) A tramitación e o informe das licenzas de obra, autorizacións administrativas que procedan e de ser o caso, a realización das actuacións e trámites oportunos no suposto de obras sometidas ao réxime de intervención municipal de comunicación previa.

b) O asesoramento, a resolución de consultas e a proposta de modificacións sobre o plan de desenvolvemento vixente nas áreas.

c) A tramitación das declaracións de incumprimento e as ordes de execución, que incluirán a supervisión do estado dos inmobles e, no seu caso, a tramitación dos requirimentos ás persoas propietarias de inmobles para que realicen as obras necesarias para o cumprimento dos deberes de edificación, conservación e rehabilitación

d) A tramitación das declaracións de ruínas, analizar o estado das edificacións e propoñer, de ser o caso, a ruína estrutural, funcional ou económica dos inmobles para a súa substitución ou rehabilitación conforme ás previsións urbanísticas.

e) O impulso e tramitación dos expedientes de venda forzosa, substitución forzosa ou expropiación forzosa necesarios para levar a cabo as actuacións de rehabilitación edificatoria e de rexeneración e renovación urbanas.

f) A elaboración e tramitación de plans especiais que teñan por obxecto a mellora da accesibilidade, para facilitar a instalación de ascensores en edificios de vivendas e a accesibilidade dos espazos urbanos.

10. A proposta das medidas necesarias para a protección do patrimonio cultural.

11. A elaboración das propostas e informes que se someten á Comisión de Seguimento da Área Rexurbe.

12. A elaboración das propostas ou dos informes relativos á mellora da accesibilidade.

13. Calquera outra función que as Administracións local ou autonómica poidan encomendar ao centro Rexurbe para a mellor consecución dos obxectivos fixados.

Sección 2ª. Comisións de seguimento das áreas Rexurbe

Artigo 76. *Comisións de seguimento*

1. Crearase unha comisión paritaria de seguimento para cada área Rexurbe co obxectivo de elaborar os plans e programas de actuación nas citadas áreas, coordinar os criterios das funcións doutras administracións atribuídas aos centros Rexurbe e realizar o seguimento e a coordinación dos plans de financiamento para o impulso da rehabilitación, rexeneración e renovación das áreas afectadas.

2. Nas devanditas comisións participarán un mínimo de dúas persoas representantes por cada administración implicada e estarán presididas por unha persoa representante da Administración autonómica.

3. Ás xuntanzas destas comisións poderán asistir as persoas que, sen prestar servizos en ningunha das administracións afectadas, poidan ser propostas por estas en virtude dos seus coñecementos técnicos ou experiencia profesional. Así mesmo, poderán asistir persoas representantes de colexios profesionais, asociacións ou institucións cuxa participación se considere oportuna.

Artigo 77. *Funcións das Comisións de Seguimento*

1. A Comisión de Seguimento exercerá as seguintes funcións:

a) Velar polo funcionamento do centro Rexurbe con arranxo a criterios de eficacia e eficiencia que impulsen a consecución dos fins da área Rexurbe.

b) Propor á autoridade competente do concello o nomeamento e cesamento da persoa responsable do centro Rexurbe, e realizar o seguimento e avaliación da a súa actividade .

c) Propor a aceptación das funcións encomendadas ao centro Rexurbe por parte das diferentes administracións públicas.

d) Aprobar os plans e programas de actuación e o investimento previsto anualmente en aplicación do Plan de dinamización.

e) Propoñer ás administracións implicadas as modificacións no Plan de dinamización que se considere oportuno realizar para a mellor obtención da finalidade perseguida, aprobando, no seu caso, as modificacións non substanciais na forma e cos límites que se prevexan no indicado Plan.

f) O seguimento, valoración e control da actividade do centro Rexurbe e do cumprimento dos compromisos adoptados, realizando, cando menos, as seguintes actuacións:

1º. Seguimento da evolución dos indicadores fixados no plan de dinamización.

2º. Auditoría anual para comprobar total ou parcialmente o grao de cumprimento dos compromisos, o seguimento dos indicadores e a xestión das accións definidas ao longo do ano polas persoas responsables.

TÍTULO IV

Financiamento das actuacións de rehabilitación edificatoria e de rexeneración e renovación urbanas

CAPÍTULO I

Das medidas de fomento da rehabilitación edificatoria e da rexeneración e renovación urbanas

Sección 1ª Disposicións xerais

Artigo 78. *Programas de financiamento*

1. Mediante orde da persoa titular da consellería competente en materia de vivenda poderán aprobarse programas de financiamento para as actuacións de rehabilitación edificatoria e de rexeneración e renovación urbanas previstas nesta lei, así como as bases reguladoras das ditas axudas con suxeición ao previsto na normativa de subvencións.

2. A Xunta de Galicia establecerá programas de axudas que faciliten o cumprimento das obrigas de rehabilitación e conservación previstos nesta lei, así como para fomentar a participación nas actuacións de rehabilitación das persoas propietarias dos inmobles que superen o límite do deber de conservación e estean incluídos nun ámbito previamente delimitado.

3. Os programas de axudas autonómicos serán compatibles con calquera outra axuda pública, sempre e cando a suma de todas elas non supere o custo total da actuación concreta e sempre que a normativa reguladora desas axudas non estableza a incompatibilidade.

Artigo 79. *Acordos para o financiamento das actuacións de rehabilitación edificatoria e de rexeneración e renovación urbanas*

O IGVS, para facilitar a xestión e execución das actuacións de rehabilitación edificatoria e de rexeneración e renovación urbanas, poderá asinar os seguintes contratos:

a) Contrato de cesión de inmobles para a súa rehabilitación polo IGVS, coa facultade de arrendamento ou outorgamento de dereito de explotación a terceiras persoas, por un tempo determinado, transcorrido o cal, o inmoble reverterá á persoa propietaria, podendo establecerse opcións de compra a favor do organismo.

b) Contrato de permuta ou cesión de terreos ou de parte da edificación suxeita a rehabilitación por determinada edificación futura, ou de venda con pagamento aprazado do prezo do solo e/ou a edificación.

c) Contrato de arrendamento ou cesión de uso de local, vivenda ou calquera outro elemento dun edificio por prazo determinado a cambio do pago pola persoa arrendataria ou cesionaria de todos ou dalgún dos seguintes conceptos: impostos, taxas, cotas á comunidade ou agrupación de comunidades de propietarios/as ou da cooperativa, gastos de conservación e obras de rehabilitación, rexeneración e renovación urbanas.

d) Convenio de explotación conxunta ou de parte do inmoble.

Artigo 80. *Convenios para a implantación de programas específicos de financiamento das actuacións*

1. O IGVS poderá asinar convenios de colaboración con outras administracións públicas, con outras entidades do sector público autonómico e con fundacións e entidades sen ánimo de lucro, para a implantación conxunta de programas de financiamento das actuacións de reforma, mellora ou rehabilitación de edificios, vivendas e locais.

2. Así mesmo, o IGVS poderá asinar convenios coas entidades financeiras co obxecto de incentivar a concesión de financiamento para as actuacións de rehabilitación.

Artigo 81. *Axudas para a elaboración e tramitación do planeamento urbanístico*

A Xunta de Galicia fomentará a elaboración e tramitación do planeamento urbanístico necesario para executar as actuacións de rehabilitación edificatoria e de rexeneración e renovación urbanas previstas nesta lei mediante a aprobación de programas de axudas propios ou ben garantindo un acceso preferente destas actuacións nos programas existentes que sexan financiados con fondos propios da Comunidade Autónoma de Galicia.

Sección 2ª. Fondo de cooperación

Artigo 82. *Fondo de cooperación para o apoio ao financiamento de actuacións de rehabilitación e conservación do patrimonio construído en concellos de menos de 50.000 habitantes*

1. O Fondo de cooperación para o apoio ao financiamento de actuacións de rehabilitación e conservación do patrimonio construído (en diante, fondo de cooperación) é un fondo sen personalidade xurídica propia, para a xestión do instrumento financeiro de préstamo aos concellos con poboación inferior a cincuenta mil habitantes.

2. Poderán acollerse ao financiamento do fondo os concellos que reúnan o requisito de poboación sinalado no punto 1, co obxecto de financiar, mediante préstamo concedido por resolución da Presidencia do IGVS, as seguintes actuacións:

a) Actuacións promovidas polos concellos no desenvolvemento das competencias que lles atribúe esta lei ou a lexislación urbanística, en relación cos deberes de conservación e rehabilitación.

b) Actuacións de rehabilitación e rexeneración urbanas realizadas polo concello dentro das propias políticas municipais en materia de conservación e recuperación do patrimonio construído.

c) Adquisición de inmobles para a súa posterior rehabilitación.

d) A elaboración de plans especiais de protección,

e) Calquera outra actuación de rehabilitación e rexeneración urbana que se acorde por resolución da Presidencia do IGVS.

3. O fondo dotarase co importe que, previa autorización pola consellería competente en materia de facenda, se estableza por resolución da Presidencia do IGVS.

4. O devandito fondo será xestionado polo IGVS e contará cunha contabilidade separada da do ente instrumental, coa que presentará os seus estados orzamentarios e contables de xeito consolidado.

5. Os recursos asignados ao fondo e os seus rendementos deberán estar vinculados a unha conta operativa propia e separada das do IGVS

6. Mediante orde da consellería competente en materia de Facenda desenvolverase a súa operativa orzamentaria- contable e de rendición de contas. En todo caso estará sometido ao réxime de auditoría, control e rendición de contas que lle resulte aplicable ao IGVS.

Artigo 83. *Disposición e funcionamento do Fondo de Cooperación para o apoio ao financiamento de actuacións dos concellos na rehabilitación e conservación do patrimonio construído.*

1. A dotación inicial procederá dos depósitos procedentes das fianzas de arrendamento co importe máximo que estableza a Resolución da Presidencia do IGVS á que se refire o artigo anterior

2. As devolucións efectuadas polos concellos pasarán novamente a formar parte do fondo de cooperación para que poida ser reutilizado en novas disposicións por parte dos concellos.

3. Tendo en conta a procedencia e afectación das cantidades que dotan o fondo de cooperación, os concellos non poderán compensar as amortizacións pendentes coas contías que, por calquera outro concepto, puidese deberlles a Administración xeral da Comunidade Autónoma de Galicia ou outras entidades públicas instrumentais pertencentes ao sector público autonómico.

4. As cantidades dispostas e non reintegradas ao IGVS, chegada a data de vencemento parcial ou total do préstamo, consideraranse vencidas, líquidas e esixibles, para os efectos da súa compensación con cargo ao Fondo de Cooperación Local.

CAPÍTULO II

Das medidas específicas de fomento e financiamento das áreas Rexurbe

Sección 1ª. Programas de financiamento das áreas Rexurbe

Artigo 84. *Actuacións protexibles nas áreas Rexurbe*

1. Os proxectos de intervención nas áreas Rexurbe poderán recibir financiamento para actuacións nalgúns dos ámbitos seguintes:

a) Ámbito urbanístico.

b) Ámbito arquitectónico e de vivenda.

c) Ámbito económico.

d) Ámbito social.

2. Son actuacións protexibles nas áreas de rexeneración urbana de interese autonómico as seguintes:

a) A rehabilitación de edificios e vivendas.

b) O fomento da accesibilidade e da sustentación do desenvolvemento urbano, especialmente no referente a eficiencia enerxética, o aforro no consumo de auga e a reciclaxe de residuos.

c) A urbanización ou reurbanización para a mellora das zonas urbanas públicas, da súa accesibilidade e dotación dos espazos libres e equipamentos públicos.

d) A instalación de redes e servizos, implantación, renovación e mellora das infraestruturas básicas con especial atención ao soterramento das redes de servizos de telefonía e de electricidade, así como a introdución das tecnoloxías da información nos edificios e nos espazos urbanos

e) O realoxo e retorno das persoas habitantes das áreas Rexurbe.

f) A implantación de actividades económicas estables así como o acceso a infraestruturas de formación ocupacional e educación permanente para conseguir a inserción laboral de persoas en situación de desemprego.

g) O fomento da participación da iniciativa privada na recuperación destes ámbitos con especial incidencia na conservación e potenciación da implantación da pequena empresa de proximidade integrada na trama urbana.

h) A implantación de programas de fomento do envellecemento activo e a convivencia interxeneracional.

i) As actuacións de promoción social que beneficien os colectivos desfavorecidos da zona.

j) Calquera outra medida ou programa que se aprobe polo Consello da Xunta de Galicia.

Artigo 85. *Medidas de financiamento nas áreas Rexurbe*

1. Ademais das medidas previstas no capítulo anterior, as actuacións nas áreas Rexurbe que contarán con financiamento cualificado poderán consistir en:

a) Actuacións directas polo IGVS

b) Financiamento das actuacións de iniciativa privada

c) Axudas para a adquisición e alugamento de vivendas nas áreas Rexurbe

d) Medidas de fomento do realoxo e retorno das persoas habitantes das áreas Rexurbe

e) Programas para implantar plans de promoción do envellecemento activo e da convivencia interxeracional.

f) Axudas para a rehabilitación de edificios destinados a equipamento de carácter social, cultural ou educativo

g) Destinar os locais do IGVS para o fomento de iniciativas empresariais, sociais e dinamizadoras do ámbito

h) Axudas para a instalación de redes e servizos, mellora de espazos públicos e realización de excavacións arqueolóxicas

i) Bonificacións fiscais

j) Financiamento mediante o Fondo Rexurbe

k) Calquera outra que se determine motivadamente pola Presidencia do IGVS ou se aprobe polo Consello da Xunta de Galicia.

2. En todo caso, as actuacións que se realicen dentro dun área Rexurbe terán a consideración de preferentes nos programas financiados con fondos propios da Comunidade Autónoma de Galicia e acceso prioritario aos fondos estatais e europeos no marco dos respectivos programas e sempre que os ditos programas non establezan outras prioridades como requisito de acceso aos ditos fondos.

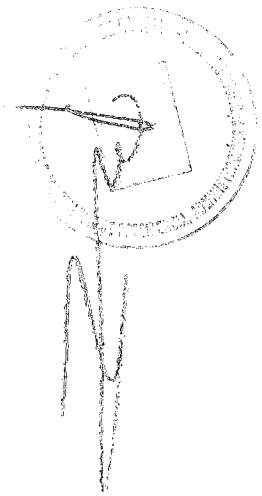
3. As actuacións nas áreas Rexurbe poderán financiarse cos ingresos derivados da recadación do canon de inmobles declarados en estado de abandono.

Artigo 86. *Actuacións directas polo IGVS*

1. O IGVS poderá adquirir terreos e/ou edificacións no ámbito das áreas Rexurbe para a súa edificación e/ou rehabilitación directa polo organismo.

2. O IGVS poderá aprobar programas de financiamento polos que o organismo adquira terreos e/ou edificacións no ámbito das áreas Rexurbe e os poña a disposición de empresas promotoras, cooperativas ou persoas particulares para a súa edificación e /ou rehabilitación en réxime de dereito de superficie, cesión, permuta de cousa futura, arrendamento con ou sen opción de compra ou venda. As condicións de acceso e financiamento estableceranse nos respectivos programas.

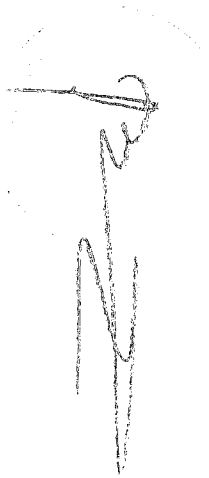
3. O IGVS poderá tamén concertar con persoas promotoras, públicas ou privadas, a execución das obras de construción e/ou rehabilitación dos inmobles adquiridos para ser destinadas a vivenda de promoción pública concertada.



Artigo 87. *Financiamento das actuacións de iniciativa privada*

1. O IGVS aprobará programas de financiamento para fomentar a participación da iniciativa privada no ámbito das áreas Rexurbe, con destino á promoción inmobiliaria, cooperativas de vivendas e outros tipos de aloxamentos.

2. O financiamento poderá consistir en axudas directas á rehabilitación ou edificación, na adquisición ou alugamento dunha parte das vivendas rehabilitadas con destino a vivendas protexidas ou en subvención para que unha porcentaxe das vivendas rehabilitadas sexan destinadas á venda ou alugueiro a prezos taxados. As condicións de acceso, importe, porcentaxes e prezos de adquisición e renda estableceranse nos respectivos programas.



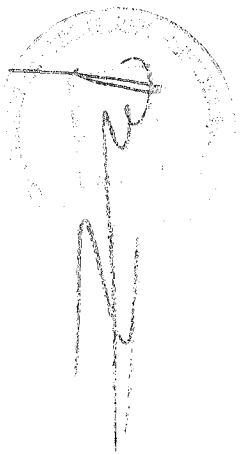
Artigo 88. *Axudas para a adquisición e alugamento de vivendas nas áreas Rexurbe*

O IGVS poderá establecer axudas para a adquisición ou alugamento de vivendas previamente rehabilitadas, co obxecto de impulsar as actuacións de rexeneración e renovación urbanas e de facilitar o acceso á vivenda a aquelas persoas que máis o necesitan.

Artigo 89. *Medidas de fomento do realoxo e retorno das persoas habitantes das áreas Rexurbe*

1. Para facilitar o realoxo das persoas que habitan nos edificios das área Rexurbe, o IGVS poderá aprobar programas de axudas ao alugueiro para estas persoas.

2. Así mesmo, poderán tamén aprobarse programas destinados a facilitar o retorno das persoas arrendatarias residentes nestas áreas.



Artigo 90. *Programas para implantar plans de promoción do envellecemento activo e da convivencia interxeracional.*

1. O IGVS poderá aprobar programas que teñan por obxecto a dinamización das áreas Rexurbe, mediante accións dirixidas a implantar plans de promoción do envellecemento activo e da convivencia interxeracional no ámbito.

2. Estes programas poderán consistir en medidas de fomento a través da cesión de uso, do dereito de superficie, compravenda con pago aprazado ou arrendamento dun conxunto de vivendas, xa sexa nun inmoble único ou separadamente en distintos edificios, para a súa rehabilitación. Así mesmo poderán consistir en liñas de axudas ou programas de préstamos a través de entidades financeiras, coa posibilidade de subsidiar os xuros, así como a posta a disposición ou o financiamento do acondicionamento de locais destinados a actividades dirixidas ás persoas maiores e á convivencia interxeracional.

Artigo 91. *Axudas para a rehabilitación de edificios destinados a equipamento de carácter social, cultural ou educativo*

1. Poderanse establecer axudas para as actuacións relativas á rehabilitación de edificios públicos ou privados con destino a equipamento de carácter social, cultural ou educativo dentro das áreas Rexurbe.

2. Os programas de axudas para a adecuación de edificios de equipamentos terán en conta o emprazamento urbano dentro da área de rexeneración, a súa contribución á mellora da citada área, as características arquitectónicas do edificio para rehabilitar, a coherencia técnica da intervención e a potenciación das actividades que implique o dito equipamento.

Artigo 92. *Xestión de locais do IGVS no ámbito*

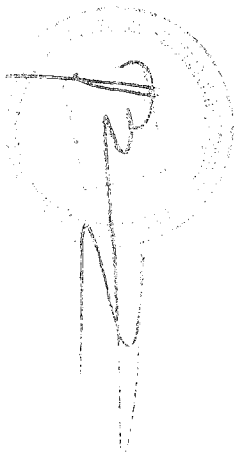
1. O IGVS apoiará a implantación de actividades dinamizadoras do ámbito nos locais da súa propiedade, con especial atención ao impulso da iniciativa empresarial, o apoio a persoas emprendedoras ou para uso daqueles como viveiros de empresa, así como para proxectos que promovan o desenvolvemento económico e/ou cultural da área.

2. A mesma consideración terán aquelas iniciativas empresariais nas que se acredite a contratación ou a permanencia no seu posto de traballo de mulleres embarazadas, aquelas que garantan a conciliación da vida familiar e laboral e as iniciativas de fomento do emprego e inserción laboral das mulleres, con especial atención ás vítimas de violencia de xénero. As ditas circunstancias teranse en conta como preferentes para a adxudicación.

Artigo 93. *Axudas para a instalación de redes e servizos*

1. A Xunta de Galicia fomentará a instalación de redes e servizos nas actuacións que se realicen dentro dun área Rexurbe mediante a aprobación de programas de axudas propios ou ben garantindo un acceso preferente destas actuacións nos programas existentes que sexan financiados con fondos propios da Comunidade Autónoma de Galicia ou, no caso de redes ou servizos para os que exista normativa sectorial específica que regule a concesión de axudas á súa instalación, mediante os instrumentos que recolla a dita normativa sectorial.

2. Estas actuacións terán tamén acceso prioritario aos fondos estatais e europeos no marco dos respectivos programas sempre que non establezan outras prioridades como requisito de acceso aos ditos fondos.



Artigo 94. *Axudas para espazos públicos*

Os programas de axudas nas áreas Rexurbe poderán contemplar tamén axudas específicas para a urbanización, a reubarnización, o acondicionamento e a mellora da accesibilidade nos espazos públicos

Artigo 95. *Axudas para actuacións arqueolóxicas*

As intervencións de investigación, documentación, protección ou posta en valor do patrimonio arqueolóxico que poidan establecerse como exixencia previa á obtención da licenza para a rehabilitación ou renovación de edificios de vivendas, poderán ser obxecto de axudas ou subvencións nas condicións que se establezan no respectivo programa subvencionador

Artigo 96. *Bonificacións fiscais municipais e recadación de multas coercitivas*

1. Os concellos, con suxeición á súa normativa reguladora, poderán establecer bonificacións fiscais específicas para fomentar as actuacións de rehabilitación edificatoria e de rexeneración e renovación urbanas previstas nesta lei, así como a ocupación dos inmobles e locais nos ámbitos delimitados.

2. Así mesmo, os concellos nos que se declare un área Rexurbe poderán, con suxeición á súa normativa reguladora, destinar todo ou parte da recadación das multas coercitivas impostas no ámbito declarado Rexurbe para financiar actuacións de rehabilitación e rexeneración urbana nestas áreas.

Sección 2ª. Fondo Rexurbe

Artigo 97. *Fondo Rexurbe para o apoio ao financiamento de proxectos de intervención integral nas áreas Rexurbe.*

1. Créase o Fondo Rexurbe para o apoio ao financiamento de proxectos de intervención integral nas áreas Rexurbe como un fondo sen personalidade xurídica propia, para a xestión de instrumentos financeiros de préstamos aos concellos que teñan delimitada a área Rexurbe.

2. Poderán acollerse ao fondo os concellos nos que se delimite un área Rexurbe, co obxecto de financiar, mediante préstamo concedido por resolución da Presidencia do IGVS, a mellora destas áreas dende o punto de vista urbanístico, social, económico e ambiental incluíndo a elaboración do plan de dinamización e os plans urbanísticos para o desenvolvemento da área.

3. O fondo dotarase co importe que, previa autorización pola consellería competente en materia de facenda, se estableza por resolución da Presidencia do IGVS.

4. O devandito fondo será xestionado polo IGVS e contará cunha contabilidade separada da do ente instrumental, coa que presentará os seus estados orzamentarios e contables de xeito consolidado.

5. Os recursos asignados ao fondo e os seus rendementos deberán estar vinculados a unha conta operativa propia e separada das do IGVS

6. Mediante orde da consellería competente en materia de facenda desenvolverase a súa operativa orzamentaria- contable e de rendición de contas. En todo caso estará sometido ao réxime de auditoría, control e rendición de contas que lle resulte aplicable ao IGVS.

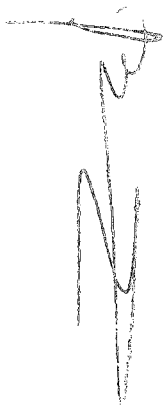
Artigo 98. Disposición e funcionamento do Fondo Rexurbe para o apoio ao financiamento de proxectos de intervención integral nas áreas Rexurbe.

1. A dotación inicial procederá dos depósitos procedentes das fianzas de arrendamento co importe máximo que estableza a Resolución da Presidencia do IGVS a que se refire o artigo anterior.

2. As devolucións efectuadas polos concellos pasarán novamente a formar parte do fondo Rexurbe para que poida ser reutilizado en novas disposicións por parte dos concellos.

3. Tendo en conta a procedencia e afectación das cantidades que dotan o fondo Rexurbe os concellos non poderán compensar as amortizacións pendentes coas contías que, por calquera outro concepto, puidese deberlles a Administración xeral da Comunidade Autónoma de Galicia ou outras entidades públicas instrumentais pertencentes ao sector público autonómico.

4. As cantidades dispostas e non reintegradas ao IGVS, chegada a data de vencemento parcial ou total do préstamo, consideraranse vencidas, líquidas e esixibles, para os efectos da súa compensación con cargo ao Fondo de Cooperación Local.



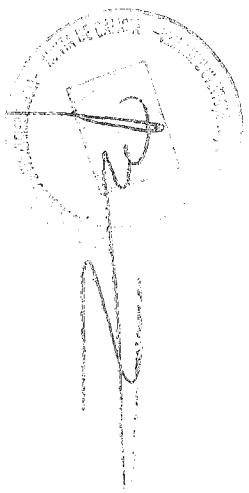
CAPÍTULO III

Do canon de inmobles en estado de abandono

Sección 1ª. Disposicións xerais

Artigo 99. *Creación, natureza e obxecto do canon de inmobles declarados en estado de abandono*

Créase o canon de inmobles declarados en estado de abandono como tributo propio da Comunidade Autónoma de Galicia, con natureza de imposto, de carácter real e finalidade extrafiscal, que somete a gravame aos inmobles declarados en estado de abandono nos ámbitos nos que estea declarada un área Rexurbe.



Artigo 100. *Finalidade do canon*

O canon de inmobles en estado de abandono ten como finalidade impulsar as actuacións de rehabilitación nas áreas Rexurbe e evitar o estado de abandono das edificacións existentes nestas áreas, reducindo consecuentemente o número de inmobles en estado de abandono.

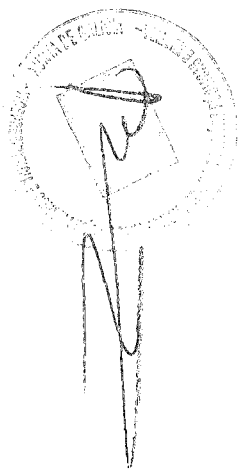
Artigo 101. *Ámbito de aplicación*

O canon de inmobles declarados en estado de abandono aplicarase no ámbito territorial da Comunidade Autónoma de Galicia no que estea declarada un área Rexurbe.

Artigo 102. *Afectación da recadación*

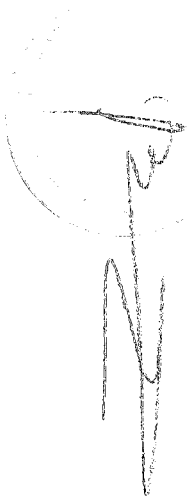
1. Os ingresos efectivamente obtidos pola recadación deste tributo, deducidos os custos de xestión, destinaranse a financiar as actuacións e medidas de dinamización e protección da área Rexurbe na que se recaden.

2. As leis de orzamentos da Comunidade Autónoma de Galicia poderán establecer os criterios de afectación dos ingresos recadados por este imposto.



Artigo 103. *Normativa de aplicación*

O canon rexerase polas disposicións desta lei e as normas regulamentarias ditadas no seu desenvolvemento e, no non previsto nelas, polo disposto nas disposicións xerais en materia tributaria.



Artigo 104. *Inmoble declarado en estado de abandono*

1. Entenderase por inmoble declarado en estado de abandono, aquel ben inmoble que estea en estado ruinoso ou aquel cuxas persoas propietarias desatenderan a súa obriga de conservación e de rehabilitación.

2. O IGVS declarará, por solicitude do concello, a situación de inmoble en estado de abandono cando concorrera calquera das seguintes circunstancias:

a) Que o inmoble estea declarado en estado de ruína polo concello no que se sitúa.

b) Que a persoa propietaria do inmoble tivera incumprida unha orde de execución ditada polo concello no que se sitúa.

c) Que mediara a declaración de incumprimento regulada no Capítulo IV do Título I .

3. A declaración da situación en estado de abandono terá efectos dende a data de notificación á persoa propietaria e ata o momento no que se inicien as obras de rehabilitación ou se produza a transmisión do ben inmoble.

4. Para os efectos do disposto no punto anterior, os concellos nos que exista un área Rexurbe remitirán ao IGVS a solicitude de declaración do inmoble en estado de abandono, xunto coa declaración de ruína, a orde de execución incumprida ou a declaración de incumprimento, no prazo de tres meses a contar dende a data da notificación á persoa propietaria da declaración de ruína ou de incumprimento ou da data na que se produciu o incumprimento da orde de execución.

Artigo 105. *Censo de inmobles declarados en estado de abandono*

1. O IGVS manterá un censo de inmobles declarados en estado de abandono, que estará a disposición dos órganos aos que se refire o artigo 115 para a xestión deste tributo. O IGVS incluirá, de oficio, no censo os inmobles que se declararan en estado de abandono.

2. Os concellos, no prazo máximo de tres días a contar dende a emisión da solicitude de declaración do inmoble en estado de abandono, remitirán por medios telemáticos ao IGVS os seguintes datos:

a) Dirección postal do inmoble, referencia catastral e valor catastral.

b) Identificación da persoa titular que consta no Rexistro da Propiedade e no Catastro.

c) De ser o caso, data de inicio das obras de rehabilitación.

3. Os concellos serán responsables de comunicar ao IGVS a variación que se produza nestes datos durante a vixencia da declaración do inmoble en estado de abandono.

4. No censo, ademais dos datos reflectidos anteriormente, figurará a causa que motiva a declaración de ben inmoble en estado de abandono, a data da citada declaración e a dos seus efectos, así como a data na que cesen no suposto de que se comunique o inicio das obras ou a transmisión do inmoble.

5 O IGVS dará de baixa os inmobles tras a comunicación e xustificación polo concello das seguintes circunstancias:

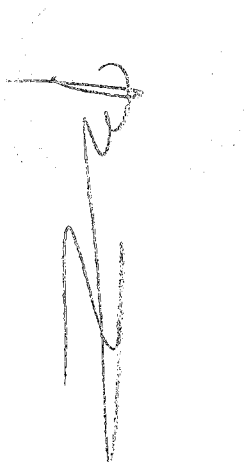
a) O inicio das obras de rehabilitación

b) A transmisión do inmoble por calquera título xurídico que determine un cambio na súa titularidade.

Sección 2ª. Elementos do tributo

Artigo 106. *Feito impoñible*

Constitúe o feito impoñible do canon de inmobles declarados en estado de abandono ter declarado un inmoble en estado de abandono nun área Rexurbe.



Artigo 107. *Suxeitos pasivos*

1. Son suxeitos pasivos a título de contribuíntes as persoas físicas, xurídicas ou as entidades do artigo 35.4 da Lei 58/2003, de 17 de decembro, xeral tributaria, que sexan propietarias dun inmoble declarado en estado de abandono.

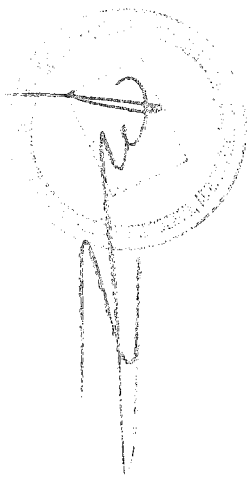
2. Responden solidariamente da cota deste imposto, e en proporción ás súas respectivas participacións, as persoas copartícipes ou cotitulares se figuran inscritos como tales no Catastro Inmobiliario. De non figurar inscritos, a responsabilidade esixirase por partes iguais en todo caso.

3. Os suxeitos pasivos non residentes en territorio español virán obrigados a nomear unha persoa física ou xurídica con domicilio en España para que os represente ante a Administración tributaria da Comunidade Autónoma de Galicia en relación coas súas obrigas por este tributo. O nomeamento deberá comunicarse á Administración tributaria.

Artigo 108. *Base impoñible*

1. Constitúe a base impoñible o valor catastral dos bens inmobles en estado de abandono na data de devindicación.

2. Se á data de devindicación do imposto o ben inmoble carecera de valor catastral ou este non se lle notificara á persoa titular, tomarase como base impoñible o valor polo que debería computarse para os efectos do imposto de patrimonio.



Artigo 109. *Tipo de gravame e cota tributaria*

1. O tipo de gravame deste imposto será o resultado de aplicar a porcentaxe do 0'6 % sobre a base impoñible en inmobles que teñan declaración de ruína e do 0'4 % sobre o resto.

2. A cota tributaria incrementarase nun 10 % por ano de permanencia na situación de estado de abandono, sen que poida superar dúas veces o importe inicial.

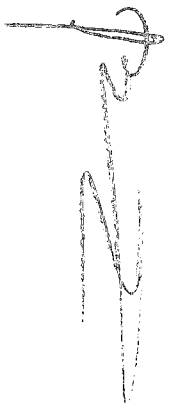
Artigo 110. *Exención fiscal*

Estarán exentas do imposto as persoas físicas que acrediten, nas condicións que se establezan nas normas de aplicación do tributo ás que fai referencia o artigo 112, estar en situación de exclusión social, consonte coa lexislación en materia de servizos sociais e inclusión social de Galicia. A exención terá efectos no período impositivo no que se acredite a dita situación pola consellería competente en materia de servizos sociais.

Artigo 111. *Período impositivo e devindicación*

1. O período impositivo coincidirá co ano natural.

2. A devindicación producirase o último día do período impositivo.



Sección 3ª. Aplicación do canon

Artigo 112. *Normas de aplicación*

A consellería competente en materia de facenda aprobará as normas de aplicación do tributo.

Artigo 113. *Xestión do canon*

1. O canon xestionarase a partir da información contida no censo de inmobles declarados en estado de abandono ao que se refire o artigo 106. O censo, que se formará anualmente, conterá a información relativa aos bens inmobles declarados en estado de abandono que estiveran nesta situación o 31 de decembro do ano anterior, separadamente para os de cada clase e será posto á disposición da Administración tributaria no mes de xaneiro de cada ano.

2. A Administración tributaria porá a disposición dos suxeitos pasivos o censo na forma, lugar e prazos que estableza a orde da consellería competente en materia de facenda. A dita exposición ao público comunicarase mediante a inserción de anuncios no *Diario Oficial de Galicia* e na sede electrónica da Administración tributaria e producirá os efectos de notificación colectiva á que se refire o artigo 102.3 da Lei 58/2003, do 17 de decembro, xeral tributaria.

3. A Administración tributaria practicará e notificará a liquidación do canon correspondente ao primeiro ano natural que teña efectos a declaración do inmoble en estado de abandono na forma, lugar e prazos que estableza a orde da consellería competente en materia de facenda.

4. Practicada a primeira liquidación, o canon xestionarase mediante recibo nos anos sucesivos. Os recibos para facer efectiva a débeda tributaria poranse a disposición dos suxeitos pasivos nos prazos, forma e lugar que estableza a orde da consellería competente en materia de facenda.

5. A Administración tributaria poderá acumular as contías do canon correspondentes a cada un dos inmobles que estean declarados en situación de estado de abandono dun mesmo suxeito pasivo nun único recibo.

Artigo 114. *Prazos, forma e lugar de presentación*

1. As liquidacións ás que se refire o punto 3 do artigo anterior deberán facerse efectivas nos prazos, forma e lugar que estableza a orde da consellería competente en materia de facenda.

2. Os recibos aos que se refire o artigo anterior deberán facerse efectivos nos prazos, forma e lugar que estableza a orde da consellería competente en materia de facenda.

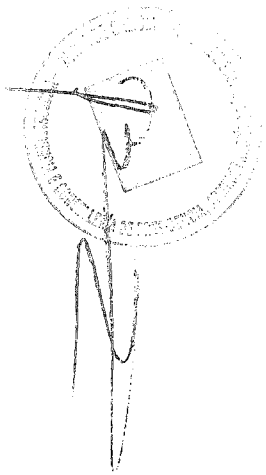
3. Os suxeitos que domicilien o pagamento das liquidacións ou dos recibos poderán optar por facer efectivo o canon de forma fraccionada na forma, lugar e prazos que determine a orde da consellería competente en materia de facenda. Este fraccionamento e aprazamento non precisará de achega e/ou constitución de garantía ningunha nin devindicará xuros de mora.

4. Non será posible aprazar ou fraccionar os pagamentos fraccionados aos que se refire o apartado anterior. A presentación da solicitude non impedirá o inicio do período executivo nin a devindicación das recargas correspondentes e dos xuros de mora, e considerarase incumprimento das obrigas tributarias para todos os efectos. O incumprimento do pagamento de calquera pagamento fraccionado terá os efectos sinalados na normativa xeral tributaria.

5. Tanto a domiciliación como, de ser o caso, o fraccionamento do canon, terán validez por tempo indefinido en tanto non sexan anulados pola persoa interesada, rexeitados pola entidade colaboradora autorizada pola consellería competente en materia de facenda ou a Administración tributaria dispoña expresamente a súa invalidez por razóns xustificadas. Neste último caso, a Administración tributaria notificará aos contribuíntes o acordo de invalidez da domiciliación. Será razón suficiente para que a Administración tributaria declare a invalidez da domiciliación, a non atención pola entidade financeira dos recibos domiciliados e enviados ao cobro, por inexistencia de saldo na conta de domiciliación.

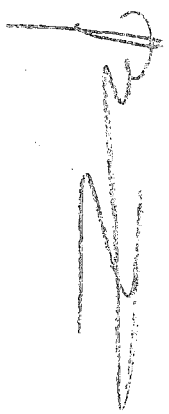
Artigo 115. *Utilización de tecnoloxías informáticas e electrónicas*

A consellería competente en materia de facenda poderá dispoñer que o cumprimento das obrigas tributarias referidas ao imposto se efectúe mediante os programas informáticos de axuda que, de ser o caso, se aproben.



Artigo 116. *Liquidacións provisionais*

Os órganos da Administración tributaria poderán ditar a liquidación provisional que proceda de conformidade co disposto na Lei Xeral Tributaria.



Artigo 117. *Potestade sancionadora*

1. A potestade sancionadora en materia tributaria exercerase conforme aos principios reguladores dela en materia administrativa e coas especialidades contempladas na Lei Xeral Tributaria, sendo de aplicación as disposicións xerais contidas nela.

2. A clasificación das infraccións e sancións tributarias e o procedemento sancionador tributario rexeranse polo establecido na Lei Xeral Tributaria e demais disposicións que a desenvolvan e complementen.

Artigo 118. *Revisión*

1. Os actos e actuacións de aplicación deste tributo, así como os actos de imposición de sancións tributarias, serán revisables consonte ás disposicións contidas na Lei Xeral Tributaria.

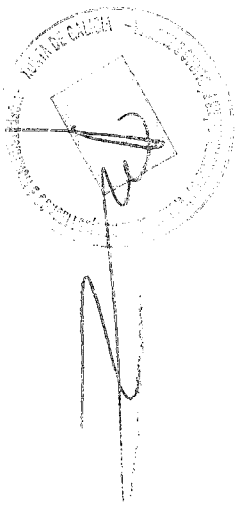
2. O coñecemento das reclamacións económico-administrativas corresponderá con exclusividade aos órganos económico-administrativos da Comunidade Autónoma, sen prexuízo da vía contencioso-administrativa.

Artigo 119. *Órganos competentes*

O exercicio das funcións de aplicación e de revisión do imposto así como o exercicio da potestade sancionadora en materia tributaria corresponderán aos órganos ou unidades administrativas competentes da Administración tributaria da consellería competente en materia de facenda que determine a súa norma organizativa.

Artigo 120. *Órganos de colaboración*

Sen prexuízo do establecido no artigo anterior, os órganos administrativos competentes na materia de urbanismo, vivenda e servizos sociais auxiliarán aos órganos de aplicación deste tributo e colaborarán con eles, no marco das súas respectivas competencias, para a liquidación, comprobación e investigación do tributo, mediante, entre outras actuacións, a elaboración de informes a petición de estes, a expedición de certificados oficiais dos datos necesarios para a liquidación do tributo, o mantemento do censo a que fai referencia o artigo 105 e/ou a cesión informática dos datos sinalados.



CAPÍTULO IV

Das medidas de apoio á recuperación de aldeas no rural e dos núcleos rurais en estado de abandono

Artigo 121. *Actuacións impulsadas pola Xunta de Galicia*

1. A Xunta de Galicia impulsará programas de financiamento ou de actuacións integradas e conxuntas de varios dos seus departamentos para impulsar a recuperación de aldeas no rural e de núcleos rurais en estado de abandono tales como programas de incentivos e promoción turística, ocupacional ou con destino a vivenda libre ou protexida.

2. Así mesmo, fomentarase a recuperación destas aldeas e núcleos por parte das persoas propietarias, concellos ou entidades públicas e privadas, mediante a aprobación de programas de axudas propios ou ben garantindo un acceso preferente destas actuacións nos programas existentes que sexan financiados con fondos propios da Comunidade Autónoma de Galicia.

3. Estas actuacións terán tamén acceso prioritario aos fondos estatais e europeos no marco dos respectivos programas sempre que neles non establezan outras prioridades como requisito de acceso aos ditos fondos.

Disposición adicional primeira. *Adquisición directa de terreos e/ou edificacións polo IGVS*

1. O IGVS poderá adquirir bens e dereitos por calquera título, podendo concluír calquera contrato, típico ou atípico.

2. O IGVS poderá así mesmo concertar negocios xurídicos que teñan por obxecto a constitución ao seu favor dun dereito á adquisición de bens ou dereitos. Nestes casos, o expediente de gasto tramitarase unicamente polo importe correspondente á prima que, de ser o caso, se establecera para conceder a opción. No momento do exercicio da opción tramitarase o expediente de gasto correspondente á adquisición do ben o dereito.

3. A adquisición terá lugar mediante procedementos que garantan o respecto dos principios de igualdade, publicidade e concorrencia, salvo nos seguintes supostos, en que pode acudirse á adquisición directa sen publicidade:

a) Cando así o requiran as peculiaridades dos bens, as necesidades do servizo ou da función que se vai satisfacer, a afectación ou limitacións do mercado inmobiliario na localidade onde estean situados, a urxencia extrema da adquisición ou a importancia ou singularidade do ben para a consecución da recuperación do ámbito a rexenerar.

b) Cando a vendedora fose outra administración pública ou, en xeral, calquera persoa xurídica pertencente ao sector público.

c) Cando fose declarado deserto o procedemento promovido con publicidade para a adquisición, e sempre que non se modificasen as condicións orixinais do contrato, salvo o prezo e a superficie, que poderán alterarse nun 10%.

d) Cando a adquisición se efectuase en virtude do exercicio dun dereito de adquisición preferente.

e) Cando se adquira a un copropietario unha cota dun ben, en caso de condominio.

f) Cando o valor de taxación do ben o dereito fora inferior a 50.000 euros. Neste caso solicitaranse un mínimo de tres ofertas sempre que as circunstancias o permitan.

Disposición adicional segunda. *Aplicación das medidas específicas de fomento e financiamento das áreas Rexurbe a outros ámbitos*

As medidas específicas de fomento e financiamento das áreas Rexurbe previstas no capítulo II do título IV, poderán aplicarse a calquera outro ámbito delimitado de renovación e rexeneración urbana ou actuación de rehabilitación edificatoria cando así se acorde pola consellería competente en materia de vivenda nos supostos nos que quede acreditada a urxente necesidade de actuación a través dalgún dos instrumento previstos no citado capítulo, e resulte axustada as dispoñibilidades orzamentarias que estiveran vixentes nese exercicio.

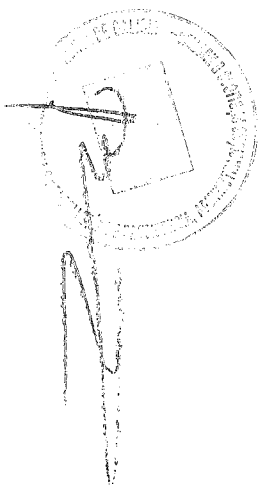
Disposición transitoria primeira. *Homoxeneización de catálogos de protección*

Para a aplicación do establecido na sección 1ª, do capítulo V do título I, en tanto os concellos non teñan aprobado un catálogo de protección adaptado ás determinacións la Lei 5/2016, do 4 de maio, do patrimonio cultural de Galicia, a homoxeneización dos niveis de protección se realizará mediante resolución da dirección xeral competente en materia de Patrimonio Cultural, por solicitude do concello correspondente.

Disposición transitoria segunda. *Áreas de rehabilitación declaradas*

1.As áreas de rehabilitación declaradas á data de entrada en vigor desta lei, manterán a súa vixencia para os efectos previstos nesta lei.

2. No suposto de que as ditas áreas cumpran os requisitos para ser declaradas áreas Rexurbe, deberán solicitar a correspondente declaración conforme ao establecido nesta Lei.



Disposición transitoria terceira. *Oficinas de rehabilitación existentes*

1. As oficinas das áreas de rehabilitación declaradas á data de entrada en vigor desta lei quedarán asimiladas ás oficinas de rehabilitación previstas nesta lei, logo da solicitude do concello.

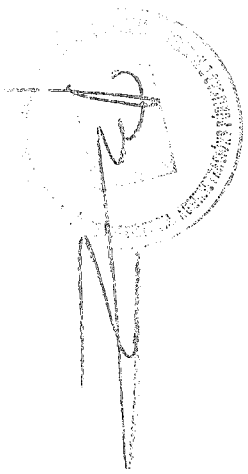
2. No suposto de que se declare área Rexurbe a un área de rehabilitación integral existente, o concello poderá solicitar que a oficina de rehabilitación existente se declare Centro Rexurbe sempre que cumpran os requisitos previstos no Título III.

Disposición transitoria cuarta. *Consorcio do Casco Vello de Vigo*

En tanto manteña a súa vixencia o Consorcio do Casco Vello de Vigo poderá asumir, no seu ámbito de actuación, as funcións dun centro Rexurbe, debendo dispoñer dos medios e solvencia técnica que se determinen na normativa prevista no artigo 70.

Disposición derrogatoria

Quedan derrogadas cantas disposicións de igual ou inferior rango se opoñan ao disposto nesta Lei.



Disposición derradeira primeira. *Modificación da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia*

Uno. Modifícase o artigo 137 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia, que queda redactado nos seguintes termos:

"Artigo 137. Rexistro de Soares

1. Os municipios poderán crear un Rexistro de Soares, no que se incluirán os soares e as construcións en ruína ou aquelas sobre as que non se realizasen as obrigas contidas nos artigos anteriores, logo de que se constatase que as medidas de execución forzosa resultan ineficaces para o seu cumprimento.

2. A inscrición no Rexistro de Soares será comunicada pola administración actuante ao rexistro da propiedade.

3. Nos concellos nos que exista Rexistro de Soares será de aplicación o disposto nos artigos 138 e 139 desta lei."

Dos. Modifícase o punto 4 do artigo 158 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia, que queda redactada nos seguintes termos:

"4. Consideraranse infraccións leves as infraccións do ordenamento urbanístico que non teñan o carácter de graves ou moi graves, o incumprimento do deber de cumprimentar en tempo e forma o Informe de Avaliación do Edificio e, en todo caso, a execución de obras ou instalacións realizadas sen licenza, comunicación previa ou orde de execución, cando sexan legalizables por seren conformes co ordenamento urbanístico, así como o incumprimento das ordes de execución ou demolición.

Considérase tamén como leve a infracción consistente na inexactitude, falsidade ou omisión, de carácter non esencial, en calquera dato ou documento que se achega ou consta na comunicación previa."

Disposición derradeira segunda. *Modificación da Lei 5/2016, do 4 de maio, do patrimonio cultural de Galicia*

Uno. Modifícase o apartado 3 do artigo 65 que queda coa seguinte redacción:

3 A dita habilitación concretarase, en cada caso, nun convenio de colaboración específico entre o Concello e a consellería competente en materia de patrimonio cultural que recolla, como mínimo, os compromisos de asesoramento autonómico e os recursos técnicos de supervisión e seguimento de carácter municipal, para determinar o alcance da habilitación. Non será necesario este convenio no caso de plans especiais de protección de bens catalogados, polo que os concellos serán competentes para autorizar as intervencións que deles se deriven tras a súa aprobación definitiva, nas condicións establecidas no artigo 58.

Dos. Modifícase o artigo 129 *Infraccións leves* engadindo dous novos supostos:

"y) A realización de calquera intervención nun ben declarado de interese cultural ou catalogado ou no seu contorno de protección ou na súa zona de amortecemento, sen a autorización previa da consellería competente en materia de patrimonio cultural, cando esta sexa preceptiva ou contravindo os termos da autorización concedida."

"z) A realización de pintadas, incisións e outros actos vandálicos que causen danos ou deterioracións en bens sitos no contorno de protección dun ben declarado de interese cultural ou catalogado."

Tres. Modifícase o artigo 130 Infraccións graves engadindo un novo suposto:

z bis) A realización de pintadas, incisións e outros actos vandálicos que causen danos ou deterioracións nun ben declarado de interese cultural ou catalogado agás que o dano ou deterioración teña a consideración de infracción moi grave conforme ao establecido no artigo 131, sen prexuízo do recollido no apartado a) deste mesmo artigo".

Disposición derradeira terceira. *Modificación da Lei 8/2012, do 29 de xuño, de vivenda de Galicia*

Uno. Modifícase o apartado 3 do artigo 33 da Lei 8/2012, do 29 de xuño, de vivenda de Galicia que terá a seguinte redacción:

"3. O importe das fianzas depositadas poderá ser destinado a investimentos para a promoción, construción e rehabilitación de vivendas protexidas de promoción pública, a actuacións directas en núcleos antigos ou suxeitos a un proceso de renovación urbana, á dotación de fondos de cooperación cos concellos para o impulso de actuacións de rehabilitación, rexeneración ou renovación urbana, á medidas de fomento do alugueiro e a políticas de fomento do dereito á vivenda previstas nesta lei, sempre que quede garantida a devolución das fianzas que sexan reclamadas no tempo e na forma que proceda."

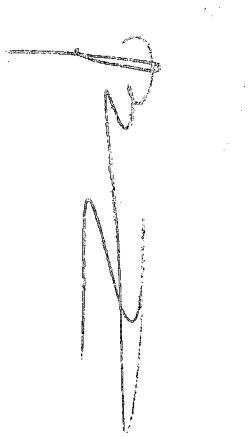
Dos. Modifícase o artigo 96 da Lei 8/2012, do 29 de xuño, de vivenda de Galicia que terá a seguinte redacción:

"Sen prexuízo das axudas e subvencións que se establezan en cada programa específico, as actuacións de rehabilitación, rexeneración ou renovación poderán levarse a cabo directamente polo Instituto Galego da Vivenda e Solo, e as vivendas resultantes poderán ser tanto libres como protexidas."

Tres. O artigo 100 da Lei 8/2012, do 29 de xuño, de vivenda de Galicia queda sen contido.

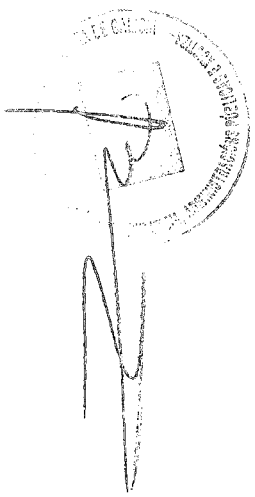
Disposición derradeira cuarta. *Habilitación para a Lei de Orzamentos Xerais da Comunidade Autónoma de Galicia*

A Lei de Orzamentos Xerais da Comunidade Autónoma de Galicia poderá modificar calquera elemento do canon de inmobles en estado de abandono.



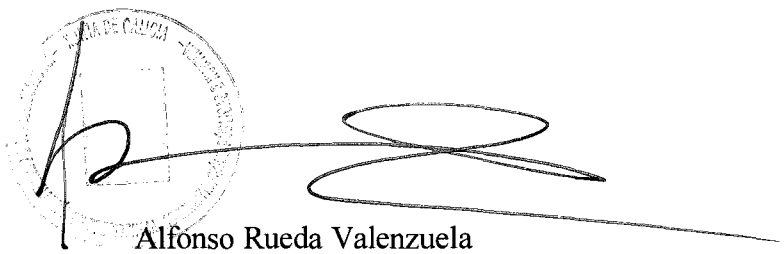
Disposición derradeira quinta. *Desenvolvemento regulamentario*

Habilítase o Consello da Xunta de Galicia para desenvolver regulamentariamente o contido desta lei, autorizándose á consellería competente en materia de facenda para aprobar as disposicións que sexan precisas para a aplicación do canon de inmobles en estado de abandono.



Disposición derradeira sexta. *Entrada en vigor*

Esta lei entrará en vigor aos vinte días da súa publicación no *Diario Oficial de Galicia* e o canon de inmobles en estado de abandono comezará a exixirse dende o 1 de xaneiro de 2020.



Alfonso Rueda Valenzuela

Vicepresidente e conselleiro de Presidencia,

Administracións Públicas e Xustiza

ESTRUTURA DO BOLETÍN OFICIAL DO PARLAMENTO DE GALICIA

1. PROCEDEMENTOS PARLAMENTARIOS

1.1. PROCEDEMENTOS DE NATUREZA NORMATIVA

1.1.1. NORMAS APROBADAS

1.1.2. PROPOSTAS DE NORMAS

1.2. PROCEDEMENTOS ESPECIAIS DE CARÁCTER INSTITUCIONAL

1.2.1. INVESTIDURA

1.2.2. MOCIÓN DE CENSURA

1.2.3. CUESTIÓN DE CONFIANZA

1.3. PROCEDEMENTOS DE CONTROL E IMPULSO

1.3.1. CONTROL SOBRE AS DISPOSICIÓNS DA XUNTA CON FORZA DE LEI

1.3.2. COMUNICACIÓNS DA XUNTA DE GALICIA

1.3.3. EXAME DE PROGRAMAS E PLANS

1.3.4. ACORDOS, RESOLUCIÓNS OU PROPOSTAS DE COMISIÓNS ESPECIAIS OU DE INVESTIGACIÓN

1.3.5. MOCIÓNS

1.3.6. PROPOSICIÓNS NON DE LEI

1.3.7. OUTRAS PROPOSTAS DE RESOLUCIÓN E ACORDOS

1.3.8. PROCEDEMENTOS DE CONTROL ECONÓMICO E ORZAMENTARIO

1.4. PROCEDEMENTOS DE INFORMACIÓN

1.4.1. INFORMACIÓNS REMITIDAS POLA XUNTA DE GALICIA

1.4.2. SOLICITUDES DE COMPARECENCIA

1.4.3. INTERPELACIÓNS

1.4.4. PREGUNTAS

1.4.5. RESPOSTAS A PREGUNTAS

1.4.6. SOLICITUDES DE DATOS, INFORMES E DOCUMENTOS DE DEPUTADOS E DE COMISIÓNS

1.4.7. RECONVERSIÓNS POR FINALIZACIÓN DO PERÍODO DE SESIÓNS

1.5. PROCEDEMENTOS RELATIVOS A OUTRAS INSTITUCIÓNS E ÓRGANOS

1.6. PROCEDEMENTOS DE ELECCIÓN, DESIGNACIÓN E PROPOSTA DE NOMEAMENTO

1.7. PROCEDEMENTOS RELATIVOS AO DEREITO DE PETICIÓN

2. ELECCIÓN E COMPOSICIÓN DO PARLAMENTO, RÉXIME E GOBERNO INTERIOR, ORGANIZACIÓN E FUNCIONAMENTO

2.1. ELECCIÓN DO PARLAMENTO

2.2. COMPOSICIÓN DO PARLAMENTO E DOS SEUS ÓRGANOS

2.3. RÉXIME E GOBERNO INTERIOR

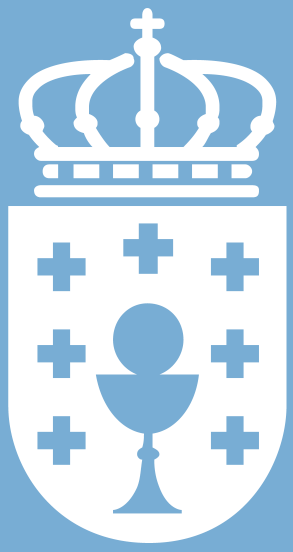
2.4. ORGANIZACIÓN E FUNCIONAMENTO DO PARLAMENTO

3. ADMINISTRACIÓN DO PARLAMENTO DE GALICIA

4. INFORMACIÓNS E CORRECCIÓNS DE ERROS

4.1. INFORMACIÓNS

4.2. CORRECCIÓNS DE ERROS



PARLAMENTO
DE GALICIA

BOLETÍN OFICIAL DO **PARLAMENTO DE GALICIA**

Edición e subscricións:
Servizo de Publicacións do Parlamento de Galicia. Hórreo, 63. 15702. Santiago de Compostela.
Telf. 981 55 13 00. Fax. 981 55 14 25
Dep. Leg. C-155-1982. ISSN 1133-2727

SISTEMA EDUCATIVO inmoley.com DE FORMACIÓN CONTINUA PARA PROFESIONALES INMOBILIARIOS. ©

CURSO/GUÍA PRÁCTICA
REHABILITACIÓN URBANÍSTICA
El agente rehabilitador y edificador.

Índice

¿QUÉ APRENDERÁ? 15

PARTE PRIMERA. 16

Políticas europeas de rehabilitación. 16

Capítulo 1. La rehabilitación como opción de futuro en la construcción. 16

1. La rehabilitación como alternativa a la obra nueva. 16

2. La rehabilitación y la política energética. 17

3. La rehabilitación como política social en barrios degradados. 17

TALLER DE TRABAJO. 18

El problema de la vivienda y la rehabilitación urbanística integral. 18

1. La rehabilitación urbanística como problema. 18

2. La rehabilitación urbanística como solución. 19

Capítulo 2. La rehabilitación en Europa. 21

1. El porcentaje que representa la rehabilitación respecto de la construcción. (Europa el doble que España). 22

2. Sistema alemán de rehabilitación edificatoria. 22

3. Sistema británico de rehabilitación edificatoria. 23

4. Sistema danés de rehabilitación edificatoria. 24

5. Sistema francés de rehabilitación edificatoria. 25

PARTE SEGUNDA 27

La rehabilitación en España. 27

Capítulo 3. La rehabilitación en España. 27

Ayudas a la rehabilitación urbanística 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. 27

1. Rehabilitación urbanística. Programa de fomento de la regeneración y renovación urbana y rural 27

2. Ayudas del programa de fomento de la regeneración y renovación urbana y rural 27

Realización conjunta de obras de rehabilitación en edificios y viviendas, incluidas las viviendas unifamiliares, de urbanización o reurbanización de espacios públicos 27

Requisitos de las áreas de regeneración y renovación. 28

Acuerdo para la gestión de las áreas de regeneración y renovación urbana o rural. 28

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. 30

Obras de demolición de edificios, de viviendas e infraviviendas y de edificación de edificios de viviendas y viviendas de nueva construcción. 31

TALLER DE TRABAJO 35

Rehabilitación edificatoria y urbanística en España. Informe GTR 35

Rehabilitación edificatoria y Rehabilitación urbanística. 35

Informe GTR ciudades por un cambio en las políticas públicas de fomento de la

rehabilitación residencial: los municipios, pieza clave en un marco de cooperación institucional ____ 35

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. ____ 81

1. Contenido del derecho de propiedad del suelo: deberes y cargas. ____ 81

2. El deber de conservación. ____ 82

3. Límites del deber de conservación. La ruina edificatoria. ____ 83

4. Regulación de las actuaciones de transformación urbanística. ____ 84
a. Actuaciones de transformación urbanística y actuaciones edificatorias. ____ 84
b. Actuaciones sobre el medio urbano. ____ 86

5. Planes de rehabilitación urbanística. ____ 88

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. ____ 91

7. Modalidades de gestión directa e indirecta en la rehabilitación urbanística. ____ 98

PARTE TERCERA ____ 103

La rehabilitación urbanística. ____ 103

Capítulo 5. El régimen legal de la rehabilitación urbanística. ____ 103

1. ¿Qué es la rehabilitación urbanística?. ____ 103

2. Rehabilitación y urbanismo autonómico. ____ 106

3. Plan Especial de Reforma Interior. PERI de rehabilitación sectorial. ____ 108

4. Las ordenanzas de estética. ____ 110

Capítulo 6. Áreas de rehabilitación. ____ 112

1. Área de rehabilitación. ____ 112
a. Área de Rehabilitación Integral. ____ 112
b. Área de Rehabilitación de Centro Histórico. ____ 112

2. Ayudas a la rehabilitación urbanística. Actuaciones subvencionables. ____ 113
a. Actuaciones en los elementos comunes del edificio. ____ 113
b. Actuaciones en la adecuación de habitabilidad de las viviendas. ____ 113

3. Beneficiarios de las subvenciones de rehabilitación. ____ 113
a. Requisitos de la edificación. ____ 113
b. Requisitos de las actuaciones (tipo de obras). ____ 114

4. Procedimiento de gestión de las ayudas a la rehabilitación. ____ 114
a. Solicitud de Informe Técnico. ____ 114
b. Visita del técnico. ____ 114
c. Contrato de obra. Constructor. Agente de la edificación. Licencias. ____ 114
d. Tramitación de las ayudas a la rehabilitación. Expedientes. ____ 115

TALLER DE TRABAJO. ____ 117

Áreas de Rehabilitación Integral (ARI) y Áreas de Renovación Urbana (ARU). ____ 117

CHECK-LIST ____ 118
¿Qué es la rehabilitación urbanística? ____ 118
Desarrollar en qué consiste la rehabilitación integral. ____ 118
Desarrolle los diferentes pasos a dar en caso de rehabilitación de un barrio. ____ 118
La Gestión de la Rehabilitación: ____ 118
Encargo de gestión ____ 118
La memoria de la rehabilitación: Estudio social del área a rehabilitar. ____ 118

Aspectos técnicos de la misma: 118
- Delimitación del área 118
- Detección de patologías y carencias 118
- Subsanación de las patologías e implementación de soluciones a las carencias detectadas 118
- Evaluación económica de la ejecución de obras y honorarios de proyectos y dirección de obras 118
Evaluación económica global de la actuación y programación temporal de la misma 118

Capítulo 7. La rehabilitación urbanística integral. 119

1. La rehabilitación urbanística integral de barrios. 119

2. Órdenes de conservación por motivos de seguridad, salubridad y ornato público. 120

3. La inspección técnica de edificaciones o construcciones. 121

4. La disciplina urbanística. 121

5. Expediente BIC. Zonas históricas. Legislación sectorial cultural. 122

6. Plan Especial de Reforma Interior. Los PERI históricos. 123

7. Las disposiciones sobre estética. 125

8. Fondos públicos de un plan de rehabilitación integral de un área. 126

9. La rehabilitación urbanística integral. 127

TALLER DE TRABAJO 131

Características de la rehabilitación integral. 131

TALLER DE TRABAJO 133

La rehabilitación urbanística integral de las ciudades. 133

1. ¿Por qué es tan lenta la reforma interior de un núcleo histórico? 133

2. El reto de corregir con urbanismo defectos edificatorios históricos. Diferentes alturas. 134
a. Insalubridad, inseguridad edificatoria e inhabitabilidad. 134
b. La inspección técnica de edificaciones. 135
c. La disciplina urbanística. Expropiaciones. 136
c. Legislación sectorial cultural. Expediente del BIC. 136
d. Plan Especial de Reforma Interior. PERI. Programa URBAN. 137
e. Estética urbana. Ordenanzas de estética edificatoria. 141
f. La rehabilitación como medida social de acceso a la vivienda. 142

3. La rehabilitación integral dentro del planeamiento urbanístico. 143

4. La rehabilitación integral de áreas y la gestión urbanística. 146
a. Gestión directa. 146
b. El agente rehabilitador o edificador. 148

TALLER DE TRABAJO 153

La insuficiencia de las soluciones rehabilitadoras actuales. 153

1. Las órdenes de conservación. 153

2. La inspección técnica de edificaciones (ITE). 154

3. Las sanciones por falta de conservación. 155

4. Patrimonio histórico. BIC. 156

TALLER DE TRABAJO 156

La rehabilitación en el patrimonio cultural. Bienes de interés cultural (BIC). 156

TALLER DE TRABAJO 161

Plan Especial de Protección y Reforma Interior (PEPRI) del casco histórico. Modelo de ordenanzas municipales. 161

TALLER DE TRABAJO 164

Rehabilitación y estética municipal. 164

TALLER DE TRABAJO 166

La rehabilitación de un barrio post-industrial. 166

TALLER DE TRABAJO. 170

Los complejos inmobiliarios privados y su rehabilitación. 170

Capítulo 8. Ayudas públicas a la rehabilitación de edificios y a la inspección técnica de edificios. 173

1. Órganos competentes en materia de rehabilitación. 173

2. Relación entre administraciones competentes. 174

3. Instrumentos de gestión para la rehabilitación: las oficinas comarcales de rehabilitación de edificios (OCRES) y los convenios de rehabilitación. 174

4. Ayudas a la realización de la inspección técnica de edificios. 176

5. Ayudas públicas a la rehabilitación de áreas urbanas, edificios y viviendas. 177

TALLER DE TRABAJO 178

Como solicitar ayudas públicas para rehabilitar la fachada un edificio de viviendas. 178

TALLER DE TRABAJO 181

Ordenanza municipal de ayudas a la rehabilitación integral del casco antiguo y fachadas de la ciudad. 181

TÍTULO I – DISPOSICIONES GENERALES 182
Artículo 1º. Objeto. 182
Artículo 2º. Recursos Económicos Municipales. 182
Artículo 3º. Criterios de preferencia para la concesión de ayudas Artículo 4º. Suspensión de las Ayudas. 182
Artículo 5º: Tramitación y gestión. 182
Artículo 6º. Ayuda mixtas por convenio. 182
Artículo 7º. Ayudas no económicas. 182
TITULO II –AYUDAS A LA PROMOCIÓN DE OBRAS DE REHABILITACIÓN Y DE RENOVACIÓN EN EDIFICIOS DEL CASCO ANTIGUO. 182
Artículo 8º. Condiciones generales 182
Artículo 9º. Concepto de obras para la adecuación estructural y funcional Artículo 10º. Concepto de presupuesto protegible. 182
Artículo 11º. Límite de las ayudas municipales. 182
Artículo 12º. Ayudas económicas municipales 182
Artículo 13º. Realojos municipales 182
Artículo 14º. Subvenciones a rentas a satisfacer por realojos municipales 182
Artículo 15º. Ayudas a propietarios sin recursos económicos 182
Artículo 16º. Ayudas a actuaciones singulares. 182
Artículo 17º. Condiciones para la percepción de las ayudas 182
Artículo 18º. Pérdidas de las ayudas 182
Artículo 19º. Tramitación de ayudas económicas personales 182

PARTE CUARTA. 210

El agente rehabilitador y el agente edificador. 210

Capítulo 9. ¿Cómo gestionar la rehabilitación urbanística?. 210

1. Gestión directa de la rehabilitación desde el ayuntamiento. 210

2. Gestión indirecta por un agente rehabilitador. 211
Capítulo 10. El agente rehabilitador en la gestión urbanística. 213
1. Antecedentes al agente rehabilitador. 213
2. Una aproximación a la rehabilitación desde la normativa estatal y autonómica. 218
TALLER DE TRABAJO. 223
El agente rehabilitador. 223
Capítulo 11. ¿Por qué hace falta un agente edificador y un agente rehabilitador?. 227
1. El agente edificador y rehabilitador. 227
2. El agente rehabilitador desde la perspectiva de la contratación administrativa. 229
TALLER DE TRABAJO. 235
El agente rehabilitador. Regenerar y edificar. 235
TALLER DE TRABAJO 256
El agente rehabilitador en la contratación administrativa. 256
TALLER DE TRABAJO 260
Ejecución sustitutoria en actuaciones edificatorias y rehabilitadoras. 260
1. El régimen de edificación y rehabilitación de las parcelas en suelo urbano. 260
2. Inspección urbanística para detectar deficiencias técnicas o estructurales constructivas que exijan su reparación. 261
3. Edificación y rehabilitación sustitutoria de los inmuebles. 261
4. Procedimiento para imponer el régimen de ejecución por sustitución por causa del incumplimiento de los plazos fijados para edificar 263
5. Expedientes de actuaciones edificatorias o rehabilitadoras. 266
Proyecto básico de edificación o rehabilitación. 266
Memoria de Calidades de las obras. 266
Propuesta financiera. Costes de Ejecución y las disposiciones relativas al modo de financiación y retribución del adjudicatario. 267
Coeficiente del aprovechamiento edificatorio que le corresponde al edificador o rehabilitador. 268
Convenio urbanístico de compromisos, plazos, garantías y penalizaciones por la adjudicación de la actuación edificatoria o rehabilitadora. 268
6. Pliego de condiciones de convocatoria y tramitación del concurso para la adjudicación de actuaciones edificatorias o rehabilitadoras. 268
7. Aprobación y adjudicación de la actuación edificatoria o rehabilitadora. 270
CHECK-LIST 271
¿Qué es el agente rehabilitador? 271
¿Qué es el agente edificador?. Ventajas e inconvenientes de ambas figuras. 271
¿Qué son los Programas de Actuación Urbanística, los de Actuación Edificatoria y los de Actuación Rehabilitadora? 271
¿Se puede rehabilitar un edificio y rentabilizar aumentando su edificabilidad? 271
Capítulo 12. Regímenes autonómicos de rehabilitación edificatoria y urbanística. 272
1. Andalucía. 272
El agente edificador andaluz. 272
TALLER DE TRABAJO 276

Ordenanza reguladora del registro municipal de solares y edificaciones ruinosas así como del concurso para la sustitución del propietario incumplidor de los deberes de edificación, conservación y rehabilitación. 276
Artículo 1.- Objeto 278
TÍTULO PRIMERO.- DEL CUMPLIMIENTO DEL DEBER DE EDIFICAR 278
Artículo 2.- Presupuestos de la edificación 278
Artículo 3.- Cumplimiento del deber de edificar 278
Artículo 4.- Edificación inadecuada 279
Artículo 5.- Caducidad de la licencia e incumplimiento del deber de edificar 280
TÍTULO SEGUNDO.- DEL CUMPLIMIENTO DEL DEBER DE CONSERVACIÓN 280
Artículo 6- Deber de conservación y rehabilitación.- 280
Artículo 7.- Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato público 280
Artículo 8.- Edificación deficiente 280
Artículo 9.- Incumplimiento del deber de conservación y rehabilitación 281
Artículo 10- Declaración de Incumplimiento del deber de conservación y Rehabilitación 281
Artículo 11.- Expropiación y venta forzosa 282
TÍTULO TERCERO.- DEL CONCURSO PARA LA SUSTITUCIÓN DEL PROPIETARIO INCUMPLIDOR 283
Artículo 12.- Inicio del concurso 283
Artículo 13.- Formas de inicio del concurso 283
Artículo 14.- Requisitos de la solicitud de inicio de concurso a instancia de interesado. 283
Artículo 15.- Plazo de convocatoria del concurso 284
Artículo 16.- Requisitos de la convocatoria 284
Artículo 17.- Incumplimiento de las condiciones de adjudicación del concurso 285
TÍTULO CUARTO.- DEL REGISTRO MUNICIPAL DE SOLARES Y EDIFICACIONES RUINOSAS 285
Artículo 18- Contenido del Registro 285
Artículo 19.- De la forma de llevar el Registro 286
Artículo 20.- De la publicidad del Registro 287
Artículo 21.- De la coordinación con el Registro de la Propiedad 287

2. Aragón. 288

1. Actuaciones de rehabilitación urbana. 288

2. Programa de rehabilitación urbana. 289

3. Edificación forzosa de solares y construcciones en ruina. 290

4. Ejecución sustitutoria del deber de edificar. 290

TALLER DE TRABAJO 293

Las Juntas de Rehabilitación en el Decreto 210/2018, de 3 de diciembre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de Entidades Urbanísticas Colaboradoras. 293

1. Concepto de juntas de rehabilitación. 293

2. Organización 294

3. Funciones 294

4. Régimen jurídico 294

5. Constitución 295

6. Funcionamiento 295

TALLER DE TRABAJO 297

Caso real. Modelo de resolución municipal de orden de ejecución de obras de conservación de una edificación. 297

TALLER DE TRABAJO 299

Informe de tramitación de los procedimientos administrativos del deber de conservación de edificios y declaraciones de ruina. 299

3. Asturias. 314
El agente edificador o rehabilitador asturiano. 314
Programas de edificación forzosa 323

TALLER DE TRABAJO 336

Las áreas prioritarias de edificación y rehabilitación forzosa en Asturias. 336

TALLER DE TRABAJO 344

El agente rehabilitador en Asturias. 344

TALLER DE TRABAJO 346

Plan de edificación forzosa de Avilés 346

El ayuntamiento saca a subasta los solares del Plan de Edificación que no tengan proyecto 346
I. MEMORIA 348
1. Justificación, conveniencia y oportunidad de la aprobación del programa de edificación forzosa 348
2. Finalidad del programa de edificación forzosa 348
3. Marco jurídico 348
4. Contenido del programa de edificación forzosa 348
II. DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS PRIORITARIAS DE EDIFICACIÓN FORZOSA 348
III. ACREDITACIÓN DE LA COHERENCIA CON EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO Y SECTORIAL 348
IV. FICHAS INDIVIDUALIZADAS 348
V. PROPUESTAS DE CONCERTACIÓN DE ACTUACIONES CON OTRAS ADMINISTRACIONES TERRITORIALES 348
VI. BASES DE LA ACTUACIÓN POR INICIATIVA PRIVADA Y CRITERIOS DE SELECCIÓN DEL AGENTE URBANIZADOR 348
VII. ANEXOS 348
1. Notas registrales. 348
2. Certificaciones Catastrales 348
3. Nuevos datos propiedad. 348

4. Baleares. 448

TALLER DE TRABAJO 448

El agente edificador en la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears. 448

1. La ejecución sustitutoria en la edificación o rehabilitación. 448

2. Operador privado (empresario-edificador o rehabilitador) 448

3. Procedimiento de ejecución sustitutoria forzosa y concertada mediante el concurso para la adjudicación de programas de rehabilitación edificatoria. 449

4. Procedimiento para el desarrollo de la ejecución sustitutoria forzosa 449
a. Declaración de incumplimiento 449
b. Convocatoria de un concurso de programas de actuación edificatoria o rehabilitadora en la ejecución sustitutoria 450

5. Agente rehabilitador. Programas de actuación edificatoria o rehabilitadora en la ejecución sustitutoria. 451

TALLER DE TRABAJO 453

El deber de edificar en el Reglamento general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca. 453

Derechos y deberes de las personas propietarias de suelo urbano y de suelo urbanizable. 453
Derechos y deberes de las personas propietarias de suelo urbano. 453

Derecho de edificación en suelo urbano. 453
Deber de urbanización y de edificación en plazo. 454
Deber de urbanización en ámbitos no sujetos a actuaciones urbanísticas. 454
Deberes de las personas propietarias de suelo urbano incluido en ámbitos de actuaciones urbanísticas. 454
Derechos y deberes de las personas propietarias de suelo urbanizable. 457
Derechos de las personas propietarias de suelo urbanizable. 457
Deberes de las personas propietarias de suelo urbanizable. 457

TALLER DE TRABAJO 460

Las actuaciones de reforma interior (ARI) y regeneración urbanas. 460

1. Actuaciones de reforma interior y regeneración urbana. 460

2. Desarrollo de las actuaciones de reforma interior y regeneración urbana. 460

TALLER DE TRABAJO 462

Ley 2/2009 de 19 de marzo, de rehabilitación y mejora de barrios de los municipios de las Illes Balears. 462

1. Señalada como ejemplo por la norma estatal Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas: hacia el "agente rehabilitador". 462

2. Ley 2/2009 de 19 de marzo, de rehabilitación y mejora de barrios de los municipios de las Illes Balears. 462

5. Canarias. 464

1. Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias 464

2. Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias. 464
a. La intervención administrativa sobre usos del suelo. 464
b. Rehabilitación de edificaciones con valores arquitectónicos o etnográficos 464
c. Órdenes de ejecución de obras de conservación o de intervención. 465

6. Cantabria. 466

7. Castilla-La Mancha. 467

TALLER DE TRABAJO 471

Decreto 71/2014, de 24/07/2014, por el que se regula el Plan de Fomento del Alquiler de Viviendas, la Rehabilitación Edificatoria, y la Regeneración y Renovación Urbanas 2013-2016 de Castilla-La Mancha. 471

TALLER DE TRABAJO 506

Ordenanza de conservación e informe de evaluación de edificios. 506

8. Castilla y León 515

9. Cataluña. 516

TALLER DE TRABAJO. 521

El Decreto 64/2014, de 13 de mayo aprueba el Reglamento sobre protección de la legalidad urbanística de Cataluña. 521

TALLER DE TRABAJO. 532

Urbanizaciones con déficits urbanísticos en Cataluña. Ley 3/2009, de 10 de marzo, de regularización y mejora de urbanizaciones con déficits urbanísticos. 532
a. Ley 3/2009, de 10 de marzo, de regularización y mejora de las urbanizaciones con déficits urbanísticos en Cataluña. 535
b. Deberes urbanísticos esenciales. Cesiones obligatorias 535
c. Viviendas de protección pública 537

d. Servicios urbanísticos básicos 538
e. Ámbitos discontinuos 539
f. El programa de adecuación para la regularización de la urbanización y la comisión de seguimiento 539
g. Medidas económicas de la Ley. 540
h. Urbanizaciones que no pueden regularizarse. 541

10. Extremadura. 542

TALLER DE TRABAJO 542

Deber edificador y Agente edificador en la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura. 542

1. Deber de uso, conservación y rehabilitación. 542
a. Deberes de uso, conservación y rehabilitación. 542
b. Expropiación por incumplimiento del deber de edificar e intervención del agente edificador. 543
c. Informe de Evaluación del Edificio 543

2. Órdenes de ejecución 544

TALLER DE TRABAJO 546

Agente rehabilitador en Extremadura 546
Orden de 5 de junio de 2013 por la que se regula el régimen y funcionamiento de los agentes rehabilitadores en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Extremadura. ORDEN de 1 de septiembre de 2014 por la que se modifica la Orden de 5 de junio de 2013 por la que se regula el régimen y funcionamiento de los agentes rehabilitadores en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Extremadura. 546

TALLER DE TRABAJO 548

Ley de Barrios: Ley 16/2010, de 21 de diciembre, de actuación integral en zonas de atención especial de la Comunidad Autónoma de Extremadura. 548

11. Galicia. 550

Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia. Lei do solo. 550
a. El deber de conservación. 550
b. Las órdenes de ejecución. 551
c. Registro de Solares. 551
d. Venta forzosa 552

TALLER DE TRABAJO 553

Regulación del régimen de edificación forzosa y del deber de conservación. 553

1. El deber de edificar, rehabilitar y conservar. 553

2. Ejecución forzosa o subsidiaria por el ayuntamiento. 553
a. Registro de solares. 554
b. Órdenes de ejecución municipales. 554

TALLER DE TRABAJO 561

El agente edificador de Galicia. 561

12. Madrid. 563

TALLER DE TRABAJO 564

El agente rehabilitador en Madrid. Ordenanza de Conservación, Rehabilitación y Estado Ruinoso de los inmuebles. 564

TALLER DE TRABAJO 571

Rehabilitación urbanística del barrio del aeropuerto. Esquemas. 571
Plan urgencia social 571

Iniciativa privada 571
Realojo trabajadores industrias próximas 571
36 edificios 3 tipologías 571
50m2 por vivienda 571
Falta urbanización e inundaciones periódicas 571
Aparcamiento invasión de los vehículos del barrio terciario colindante 571
Movilidad barrio desconectado 571
Termografía y test de infiltraciones 571
- insuficiencia de aislamientos térmicos. 571
Criterios de intervención - consolidación - envolvente térmica - 571
Accesibilidad 571
Fachadas 571
13. Murcia. 578

14. Navarra. 579

TALLER DE TRABAJO 580

Deberes legales de uso, conservación y rehabilitación en Navarra. 580

TALLER DE TRABAJO 583

La rehabilitación urbanística en Navarra. Planes Especiales de Actuación Urbana (rehabilitación, regeneración y renovación urbanas en el Plan Especial de Actuación Urbana). Decreto Foral Legislativo 1/2017, de 26 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo. 583

15. País Vasco. 587

Incumplimiento por el propietario. Agente rehabilitador. 587

1. Ejecución subsidiaria por la Administración, a cargo del propietario 589

2. Imposición de multas coercitivas a los propietarios 589

3. Incoación de un expediente de expropiación forzosa 589

4. Formulación de un programa de rehabilitación y adjudicación a un agente rehabilitador 590

5. Imposición de sanciones por comisión de infracción consistente en incumplimiento de lo dispuesto por una orden de ejecución 590

TALLER DE TRABAJO 591

La rehabilitación urbanística en el País Vasco. 591
Área de Rehabilitación Integrada (ARI); Plan Especial de Rehabilitación y Reforma Interior del Área de Bilbao La Vieja (PERRI); Proyecto Piloto Urban Bilbao Puerta Abierta; Plan Integral de Rehabilitación de Bilbao La Vieja, San Francisco y Zabala 2000-2004 (PIR 2000-2004); Plan Especial de Bilbao La Vieja, San Francisco y Zabala 2005-2009; Plan Global Comunitario de Acción en los Barrios de Bilbao La Vieja, San Francisco y Zabala 2012-2016. 591

16. Rioja 600

17. C. Valenciana 601

1. El deber de edificación 601

2. Deber de conservación y rehabilitación e inspección periódica de edificaciones. 602

3. Deber de dotación de servicios urbanísticos básicos y de incorporación de medidas de integración paisajística 603

1. Límite del deber de conservación y rehabilitación. 604

6. Órdenes de ejecución de obras de conservación y de obras de intervención y expropiación de los inmuebles que incumplan estas órdenes. 605

7. Órdenes de adaptación al entorno. 606

TALLER DE TRABAJO 607

Decreto 53/2018, de 27 de abril, del Consell, por el que se regula la realización del informe de evaluación del edificio de uso residencial de vivienda y su Registro autonómico en el ámbito de la Comunitat Valenciana 607

1. Sujetos 608

2. Registros e inscripciones (Documentación) 609

3. Obligaciones y responsabilidades 609

4. Métodos de control 609

TALLER DE TRABAJO 612

Régimen de edificación y rehabilitación forzosa y en sustitución del propietario. 612

Declaración de incumplimiento y régimen de edificación forzosa 612

Declaración de incumplimiento del deber de edificar o rehabilitar por iniciativa privada 614

Programa de actuación aislada en sustitución del propietario 614

Modalidades de participación de los propietarios 616

Venta forzosa 617

Expropiación forzosa por incumplimiento del deber de edificar 618

Iniciación de las actuaciones para la edificación forzosa y subrogación de la Generalitat 618

Actuación fuera de las áreas de actuación delimitadas 619

PARTE QUINTA 620

Las órdenes de ejecución en la restauración edificatoria. 620

Capítulo 13. Técnicas administrativas de intervención restauradora: las órdenes de ejecución. 620

1. Caracteres de las órdenes de ejecución. 620

2. Finalidades de las órdenes de ejecución. 621

a. De conservación de los edificios. 621

b. Por motivos turísticos o estéticos. 621

c. De rehabilitación de los edificios. 622

TALLER DE TRABAJO. 623

Incumplimiento de las órdenes de ejecución o de rehabilitación. 623

a. Ejecución subsidiaria a cargo de la persona obligada hasta el límite del deber de conservación. 623

b. Imposición de multas coercitivas por Comunidades Autónomas. 624

c. Expropiación del inmueble o ejecución por sustitución. 624

d. Expropiación por incumplimiento de la función social. 625

Capítulo 14. El deber de conservación y ejecución de obras por ruina urbanística. 626

1. Deber de conservación 626

2. ¿Hasta dónde deben llegar las obras de conservación?. 628

3. Si no se rehabilita: Órdenes de ejecución. 631

4. Clases de órdenes de ejecución 635

5. Finalidades de las órdenes de ejecución. 635
TALLER DE TRABAJO 637
Los edificios en ruina y la necesidad de rehabilitación. 637
1. ¿Qué es un edificio en ruina?. El estado ruinoso de un edificio. 637
2. Características del estado de ruina. 641
3. La ruina de un edificio: una clasificación administrativa. 643
Capítulo 15. El procedimiento en la orden de ejecución. 644
1. Generalidades e iniciación. 644
2. El expediente 646
3. Instrucción. 646
4. Audiencia de propietarios y ocupantes del edificio 647
5. Informes periciales 648
6. Conclusión del expediente: elevación de propuesta. 649
7. La resolución u orden de ejecución 650
8. Efectos de la orden de ejecución 651
9. Caducidad del expediente. 652
10. Especialidades autonómicas en el procedimiento de declaración de ruina. 652
Aragón 653
1. Deber de conservación. 653
2. Inspección periódica de edificaciones. 653
Baleares 657
Canarias 658
Cantabria 662
Castilla-La Mancha 663
Castilla y León 664
Extremadura 665
Galicia 666
Madrid 671
Murcia 672
Navarra 673
País Vasco 674
Comunidad Valenciana 675
TALLER DE TRABAJO 678
El perito judicial. 678
Redacción de informes periciales en caso de patología de la edificación. 678
INFORMES, DICTÁMENES Y PERICIALES 683
FASE DE PREPARACIÓN 684
REDACCIÓN DEL DOCUMENTO 685
REPORTAJE FOTOGRÁFICO 685
CRITERIOS DE OBJETIVIDAD E IMPARCIALIDAD (CUMPLIMIENTO CON CÓDIGO TÉCNICO DE LA EDIFICACIÓN). 685
RECOMENDACIONES RESPECTO A LA PATOLOGÍA EDIFICATORIA. 686
ETAPAS DEL ESTUDIO PATOLÓGICO 686
RECONOCIMIENTO E INSPECCIÓN OCULAR 687
ANÁLISIS SOBRE SEGURIDAD EDIFICATORIA 688
1. Análisis de la organización estructural 688
2. Análisis de los daños 688
REDACCIÓN DEL DOCUMENTO 689

PRESENTACIÓN 690
1. Portada 690
2. Índice 690
3. Derechos de propiedad intelectual. 690
4. Descripción del edificio 690

TALLER DE TRABAJO. 694

Modelo de informe de evaluación de edificio a efectos de analizar un posible situación de ruina edificatoria. 694

TALLER DE TRABAJO. 724

Todo lo que hay que saber de las órdenes de ejecución. 724

TALLER DE TRABAJO. 746

La ejecución forzosa. 746

1. La ejecución forzosa de los actos administrativos 746

2. La ejecución subsidiaria 747

3. La vía de apremio y otros medios de ejecución forzosa 748

4 Las órdenes de ejecución en el ordenamiento urbanístico estatal y autonómico. 748
a. Introducción 748
b. El deber de vigilancia de la Administración autonómica y local. 761
c. Las órdenes de ejecución por motivos de interés turístico o estético. 765

TALLER DE TRABAJO 768

Esquemas de expedientes urbanísticos y licencias urbanísticas de rehabilitación. 768

1. Ordenes de Ejecución para la Conservación de la Edificación 768

2. Licencia Urbanística de Obra Mayor (Reforma, Restauración y Ampliación de edificios). 773

3. Licencia Urbanística de Obra Mayor (Rehabilitación Integral de edificios). 777

4. Licencia de Demolición. 783

¿QUÉ APRENDERÁ?

- **¿Qué es la rehabilitación urbanística?**
- **Incentivos a la rehabilitación con criterios de eficiencia energética**
- **Rehabilitación y urbanismo autonómico.**
- **Áreas de rehabilitación. Área de Rehabilitación de Centro Histórico.**
- **Áreas de Rehabilitación Integral (ARI) y Áreas de Renovación Urbana (ARU).**
- **El agente rehabilitador o edificador.**
- **El agente rehabilitador en la contratación administrativa.**
- **Ejecución sustitutoria en actuaciones edificatorias y rehabilitadoras.**
- **Proyecto básico de edificación o rehabilitación.**
- **Regímenes autonómicos de rehabilitación edificatoria y urbanística.**
- **Las órdenes de ejecución en la restauración edificatoria.**
- **El perito judicial. Redacción de informes periciales en caso de patología de la edificación.**
- **Expedientes urbanísticos y licencias urbanísticas de rehabilitación.**

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.