

NOVEDADES URBANÍSTICAS

LA LEY DE REHABILITACIÓN, REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANAS

(Ley 8/2013, de 26 de junio)

1-. EL DEBER DE CONSERVACIÓN. 3 Límites.

- a) Básico o estricto: Las contempladas en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 3.1 LOE.
- b) De adaptación progresiva de las edificaciones y de las instalaciones a las normas legales que vayan siendo exigibles en cada momento y
- c) Referencia a las llamadas obras de mejora. Se cita expresamente las del art. 122 del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público aprobado por Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, entre otras.

2-. EL INFORME DE EVALUACIÓN DE LOS EDIFICIOS (IEE).

Trata de superar las insuficiencias de la Inspección Técnica de los Edificios (ITE) de carácter obligatorio desde la aparición del RDL 8/2011, de 1 de julio, para los municipios de más de 25.000 habitantes en viviendas que cuenten con una antigüedad superior a 50 años.

Particularidades del IEE:

- Los propietarios de viviendas residenciales podrán ser requeridos por la Administración, en relación al estado de conservación del edificio y cumplimiento de la normativa sobre accesibilidad universal, así como el grado de eficiencia energética.
- Contenido del Informe: referencia catastral, estado de conservación, evaluación condiciones de accesibilidad universal, certificación de eficiencia energética.
- Periodicidad mínima de 10 años.
- Su incumplimiento tendrá consideración de infracción urbanística.
- Plazos:
 - Tipología residencial vivienda colectiva con antigüedad sup. a 50 años: máximo 5 años desde que alcancen dicha antigüedad, salvo, que cuenten con ITE en vigor (en este caso se exigirá el IEE cuando corresponda con la primera revisión del ITE).
 - Edificios que pretendan acogerse ayudas públicas estatales (para acometer obras de conservación, accesibilidad) con anterioridad a dicha petición.
 - Resto de edificios, cuando lo determine la normativa autonómica.

3.- ACTUACIONES SOBRE EL MEDIO URBANO.

Objeto (Art.7):

- **Obras de rehabilitación.** (situaciones de insuficiencia, degradación de requisitos básicos de funcionalidad, habitabilidad y seguridad de las edificaciones)
- **Obras de regeneración y renovación.** (deterioro, pobreza energética, pudiendo incluir obras de nueva edificación)

Sujetos obligados (Art. 8):

- Propietarios y titulares de derechos otorgados por ellos.
- Comunidad de propietarios y en su caso, agrupaciones de comunidades de propietarios, cooperativas de viviendas.
- Administraciones Públicas.

Gestión de las actuaciones (Art. 13 a 19):

a. Reglas comunes. Las Administraciones Públicas podrán utilizar todas las modalidades de gestión directa e indirecta admitidas por la legislación. En todo caso:

- En la expropiación: no será preciso el consentimiento del propietario a la hora de pagar el justiprecio en especie, la liberación de la expropiación no tendrá carácter excepcional y podrá ser acordada discrecionalmente por la Administración.
- En la ejecución subsidiaria a cargo de la Administración Pública, ésta sustituirá al titular o titulares del inmueble o inmuebles, asumiendo la facultad de edificar o de rehabilitarlos con cargo a aquéllos.

b. Ejecución de obras por concurso público. Sometidas a las siguientes reglas:

1. Bases que determinen los criterios para la adjudicación y el porcentaje mín. de techo que se atribuirá a los propietarios.
2. Oferta: podrá presentarla cualquier persona física o jurídica.
3. La adjudicación, será preferente la oferta que proponga términos más ventajosos para los propietarios.

c. Ejecución de obras por consorcio público o sociedad de capital mixto.

4.- SUJETOS LEGITIMADOS.

- Administraciones Públicas competentes,
- Entidades públicas adscritas o dependientes de las mismas,
- Comunidades y agrupaciones de comunidades de propietarios,
- Cooperativas de viviendas y las asociaciones administrativas constituidas al efecto,
- Propietarios de terrenos, construcciones, edificaciones y fincas urbanas,
- Titulares de derechos reales o de aprovechamiento,
- Empresas, entidades o sociedades que intervengan por cualquier título en dichas operaciones,
- y las asociaciones administrativas.

5.- FACULTADES DE LOS SUJETOS LEGITIMADOS EN FUNCIÓN DE SU NATURALEZA:

- Actuar en el mercado inmobiliario con plena capacidad jurídica para todas las operaciones, relacionadas con el cumplimiento del deber de conservación, rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.
- Constituirse en asociaciones administrativas para participar en los concursos público que la Administración convoque a los efectos de adjudicar la ejecución de las obras correspondientes.
- Asumir, por sí mismos o en asociación con otros sujetos, públicos o privados, intervinientes, la gestión de las obras.
- Constituir un fondo de conservación y de rehabilitación,
- Ser beneficiarios directos de cualesquiera medidas de fomento establecidas por los poderes públicos, así como perceptoras y gestoras de las ayudas otorgadas a los propietarios de fincas.
- Otorgar escrituras públicas de modificación del régimen de propiedad horizontal.

- Ser beneficiarios de la expropiación de aquellas partes de pisos o locales de edificios destinados predominantemente a uso de vivienda que sean indispensables para instalar los servicios comunes que haya previsto la Administración en planes, delimitación de ámbitos y órdenes de ejecución, por resultar inviable, técnica o económicamente cualquier otra solución.
- Solicitar créditos para las obras de conservación y las actuaciones.