

TEXTO DEL ANTEPROYECTO DE LEY	TEXTO DEL PROYECTO DE LEY
<p>Artículo 1. Objeto de la Ley.</p> <p>Esta Ley tiene por objeto regular las condiciones básicas que garanticen un desarrollo sostenible, competitivo y eficiente del medio urbano, mediante el impulso y el fomento de las actuaciones conducentes a la rehabilitación de los edificios y la regeneración y renovación de los tejidos urbanos existentes, cuando sea necesaria para asegurar a los ciudadanos una adecuada calidad de vida y la efectividad de su derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada.</p>	<p>Artículo 1. Objeto de la Ley.</p> <p>Esta Ley tiene por objeto regular las condiciones básicas que garanticen un desarrollo sostenible, competitivo y eficiente del medio urbano, mediante el impulso y el fomento de las actuaciones que conduzcan a la rehabilitación de los edificios y a la regeneración y renovación de los tejidos urbanos existentes, cuando sean necesarias para asegurar a los ciudadanos una adecuada calidad de vida y la efectividad de su derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada.</p>
<p>Artículo 2. Definiciones.</p> <p>A los efectos de lo dispuesto en esta Ley, y siempre que de la legislación específicamente aplicable no resulte otra definición más pormenorizada, los conceptos incluidos en este artículo serán interpretados y aplicados, con el significado y el alcance siguientes:</p> <ol style="list-style-type: none"> Vivienda habitual: la que constituye el domicilio de la persona que la ocupa durante un período superior a 183 días al año. Infravivienda: la edificación, o parte de ella, destinada a vivienda, que no reúne las condiciones mínimas exigidas de conformidad con la legislación aplicable. En todo caso, se entenderá que no reúnen dichas condiciones las que incumplan los requisitos de superficie, número, dimensión y características de las piezas habitables, las que presenten deficiencias graves en sus dotaciones e instalaciones básicas y las que no cumplan los requisitos mínimos de seguridad y habitabilidad exigibles a la edificación. Sobreocupación de vivienda: la vivienda en la que se alojan un número de personas que excede del máximo considerado adecuado en relación a la superficie, número, dimensión y características de las piezas habitables y condiciones de seguridad, salubridad y habitabilidad de la vivienda, de conformidad con la legislación aplicable. Reurbanización: la creación, junto con las correspondientes infraestructuras y dotaciones públicas, de una o más parcelas aptas para la edificación o uso independiente y conectadas funcionalmente con la red de los servicios exigidos por la ordenación territorial y urbanística, en el suelo en situación de urbanizado. Valor de reposición a nuevo: el valor actual de construcción de un inmueble de nueva planta, equivalente al original en relación con las características constructivas y la superficie útil, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable o, en su caso, quede en condiciones de ser legalmente destinada al uso que le sea propio. 	<p>Artículo 2. Definiciones.</p> <p>A los efectos de lo dispuesto en esta Ley, y siempre que de la legislación específicamente aplicable no resulte otra definición más pormenorizada, los conceptos incluidos en este artículo serán interpretados y aplicados, con el significado y el alcance siguientes:</p> <ol style="list-style-type: none"> Residencia habitual: la que constituye el domicilio de la persona que la ocupa durante un período superior a 183 días al año. Infravivienda: la edificación, o parte de ella, destinada a vivienda, que no reúne las condiciones mínimas exigidas de conformidad con la normativa aplicable. En todo caso, se entenderá que no reúnen dichas condiciones las que incumplan los requisitos de superficie, número, dimensión y características de las piezas habitables. Coste de reposición de una construcción o edificación a nuevo: el valor actual de construcción de un inmueble de nueva planta, equivalente al original en relación con las características constructivas y la superficie útil, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable o, en su caso, quede en condiciones de ser legalmente destinada al uso que le sea propio. Ajustes razonables: las medidas de adecuación de un edificio para facilitar la accesibilidad universal de forma eficaz, segura y práctica, y sin que supongan una carga desproporcionada. Para determinar si una carga es o no proporcionada se tendrán en cuenta los costes de la medida, los efectos discriminatorios que su no adopción podría representar, la estructura y características de la persona u entidad que haya de ponerla en práctica y la posibilidad que tengan aquéllas de obtener financiación oficial o cualquier otra ayuda. Se entenderá que la carga es desproporcionada, en los edificios constituidos en régimen de propiedad horizontal, cuando el coste de las obras repercutido anualmente, y descontando las ayudas públicas a las que se pueda tener derecho, exceda de doce

<p>6. Ajustes razonables: las medidas de adecuación de un edificio para facilitar la accesibilidad de forma eficaz y práctica, y sin que suponga una carga desproporcionada. Para determinar si una carga es o no proporcionada se tendrán en cuenta los costes de la medida, los efectos discriminatorios que su no adopción podría representar, la estructura y características de la persona u entidad que haya de ponerla en práctica y la posibilidad que tengan aquéllas de obtener financiación oficial o cualquier otra ayuda.</p> <p>7. Complejos inmobiliarios:</p> <p>7.1. Complejo inmobiliario privado: el integrado, de conformidad con lo dispuesto por la Ley de Propiedad Horizontal y el artículo 17.6 de la Ley de Suelo, por dos o más edificaciones o parcelas independientes entre sí cuyo destino principal sea la vivienda o locales y caracterizado por participar los titulares de estos inmuebles, o de las viviendas o locales en que se encuentren divididos horizontalmente, con carácter inherente a dicho derecho, en una copropiedad indivisible sobre otros elementos inmobiliarios, viales, instalaciones o servicios.</p> <p>7.2. Complejo inmobiliario urbanístico: el integrado, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 17.4 de la Ley de Suelo, por superficies superpuestas, en la rasante y el subsuelo o el vuelo, destinadas a la edificación o uso privado y al dominio público.</p> <p>8. Edificio de tipología residencial de vivienda colectiva: el compuesto por más de una vivienda, sin perjuicio de que pueda contener, de manera simultánea, otros usos distintos del residencial.</p>	<p>mensualidades ordinarias de gastos comunes.</p> <p>5. Complejos inmobiliarios:</p> <p>5.1. Complejo inmobiliario privado: el régimen de organización unitaria de la propiedad inmobiliaria a que se refiere el artículo 17.6 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, y los regímenes especiales de propiedad establecidos por el artículo 24 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal.</p> <p>5.2. Complejo inmobiliario urbanístico: el integrado, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 17.4 del Texto Refundido de la Ley de Suelo, por superficies superpuestas, en la rasante y el subsuelo o el vuelo, destinadas a la edificación o uso privado y al dominio público.</p> <p>6. Edificio de tipología residencial de vivienda colectiva: el compuesto por más de una vivienda, sin perjuicio de que pueda contener, de manera simultánea, otros usos distintos del residencial. Con carácter asimilado se entiende incluida en esta tipología el edificio destinado a ser ocupado o habitado por un grupo de personas que, sin constituir núcleo familiar, compartan servicios y se sometan a un régimen común, tales como hoteles o residencias.</p>
<p>Artículo 3. Fines comunes de las políticas públicas para un medio urbano más sostenible, eficiente y competitivo.</p> <p>Los poderes públicos, de acuerdo con los principios de sostenibilidad económica, social y medioambiental, cohesión territorial, eficiencia energética y complejidad funcional formularán y desarrollarán las políticas de su respectiva competencia al servicio de un medio urbano que:</p> <p>a) Posibilite el uso residencial en viviendas constitutivas de domicilio habitual en un contexto urbano seguro, salubre, de calidad adecuada e integrado socialmente, provisto del equipamiento, los servicios, los materiales y productos que eliminen o, en todo caso, minimicen, por aplicación de la mejor tecnología disponible en el mercado a precio razonable, las emisiones contaminantes y de gases de efecto invernadero, el consumo de agua, energía y la producción de residuos, y mejoren su gestión.</p> <p>b) Mejore la calidad y la funcionalidad de las dotaciones, infraestructuras y espacios públicos al servicio de todos los ciudadanos y fomente unos servicios generales más eficientes económica y ambientalmente.</p> <p>c) Favorezca, con las infraestructuras, dotaciones, equipamientos y servicios que sean precisos, la localización de actividades de contenido económico generadoras de empleo estable,</p>	<p>Artículo 3. Fines comunes de las políticas públicas para un medio urbano más sostenible, eficiente y competitivo.</p> <p>Los poderes públicos, de acuerdo con los principios de sostenibilidad económica, social y medioambiental, cohesión territorial, eficiencia energética y complejidad funcional, formularán y desarrollarán las políticas de su respectiva competencia al servicio de un medio urbano que:</p> <p>a) Posibilite el uso residencial en viviendas constitutivas de domicilio habitual en un contexto urbano seguro, salubre, accesible, de calidad adecuada e integrado socialmente, provisto del equipamiento, los servicios, los materiales y productos que eliminen o, en todo caso, minimicen, por aplicación de la mejor tecnología disponible en el mercado a precio razonable, las emisiones contaminantes y de gases de efecto invernadero, el consumo de agua, energía y la producción de residuos, y mejoren su gestión.</p> <p>b) Favorezca la ocupación de las viviendas vacías o en desuso.</p> <p>c) Mejore la calidad y la funcionalidad de las dotaciones, infraestructuras y espacios públicos al servicio de todos los ciudadanos y fomente unos servicios generales más eficientes económica y ambientalmente.</p> <p>d) Favorezca, con las infraestructuras, dotaciones, equipamientos y servicios que sean</p>

<p>especialmente aquéllas que faciliten el desarrollo de la investigación científica y de nuevas tecnologías, mejorando los tejidos productivos, por medio de una gestión inteligente.</p> <p>d) Garantice el acceso universal de los ciudadanos a las infraestructuras, dotaciones, equipamientos y servicios, así como su movilidad.</p> <p>e) Integre en el tejido urbano cuantos usos resulten compatibles con la función residencial, con especial valoración de la perspectiva turística, para contribuir al equilibrio de las ciudades y los núcleos residenciales, favoreciendo la diversidad de usos, la aproximación de los servicios, las dotaciones y los equipamientos a la comunidad residente, así como la cohesión y la integración social.</p> <p>f) Fomente el uso de materiales, productos y tecnologías limpias que reduzcan las emisiones contaminantes y de gases de efecto invernadero del sector de la construcción, así como de materiales reutilizados y reciclados que contribuyan a mejorar la eficiencia en el uso de los recursos.</p> <p>g) Permita y mejore, en su caso, el uso turístico responsable.</p>	<p>precisos, la localización de actividades económicas generadoras de empleo estable, especialmente aquéllas que faciliten el desarrollo de la investigación científica y de nuevas tecnologías, mejorando los tejidos productivos, por medio de una gestión inteligente.</p> <p>e) Garantice el acceso universal de los ciudadanos a las infraestructuras, dotaciones, equipamientos y servicios, así como su movilidad</p> <p>f) Integre en el tejido urbano cuantos usos resulten compatibles con la función residencial, para contribuir al equilibrio de las ciudades y de los núcleos residenciales, favoreciendo la diversidad de usos, la aproximación de los servicios, las dotaciones y los equipamientos a la comunidad residente, así como la cohesión y la integración social.</p> <p>g) Fomente la protección de la atmósfera y el uso de materiales, productos y tecnologías limpias que reduzcan las emisiones contaminantes y de gases de efecto invernadero del sector de la construcción, así como de materiales reutilizados y reciclados que contribuyan a mejorar la eficiencia en el uso de los recursos.</p> <p>h) Valore especialmente, en su caso, la perspectiva turística y permita y mejore el uso turístico responsable.</p>
<p>Artículo 4. El deber legal de conservación de edificios, su exigencia y los límites.</p> <p>1. Los propietarios de construcciones y edificios tienen el deber de conservarlas en las condiciones legalmente exigibles y ejecutar los trabajos y obras que sean necesarios para mantener en todo momento dichas condiciones, así como realizar las obras adicionales de conservación, que se impongan por motivos de interés general, sean turísticos o culturales, o para la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano, con los límites a que hacen referencia el apartado siguiente.</p> <p>2. Los límites de la ejecución de los trabajos y obras que conforman el contenido del deber legal de conservación son los siguientes:</p> <p>a) Que el coste de las obras a realizar supere la mitad del valor de reposición a nuevo, de la edificación o construcción.</p> <p>b) Que las obras a realizar no sean autorizables en virtud del ordenamiento urbanístico en vigor, sin perjuicio de la obligación de ejecutar las que sean necesarias para satisfacer los requisitos básicos de seguridad y habitabilidad del inmueble, en el caso de que la Administración no opte por su demolición.</p> <p>3. Cuando el importe de los trabajos y obras a realizar exceda de los límites establecidos en el apartado anterior y no proceda la demolición del inmueble, la Administración resolverá la forma de costear, sin cargo para el propietario, la parte correspondiente a aquél exceso. A tales efectos, podrá establecer ayudas públicas, bonificaciones o firmar acuerdos de financiación de conformidad con lo previsto en el artículo 18, además de todas aquellas fórmulas que específicamente prevea la legislación aplicable.</p>	<p>TRASPASADO EN PARTE AL ARTÍCULO 9 TRLS. Deberes y cargas de los propietarios</p> <p>En particular, cuando se trate de edificaciones, el deber legal de conservación comprenderá, además, la realización de los trabajos y las obras necesarias para satisfacer, con carácter general, los requisitos básicos de la edificación establecidos en el artículo 3.1 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación y para adaptarlas y actualizar sus instalaciones a las normas legales que les sean explícitamente exigibles en cada momento. Las obras adicionales para la mejora de la calidad y sostenibilidad a que hace referencia el párrafo anterior podrán consistir en la adecuación parcial o completa a todas, o a algunas de las exigencias básicas establecidas en el Código Técnico de la Edificación, debiendo fijar la Administración, de manera motivada, el nivel de calidad que deba ser alcanzado para cada una de ellas. (LRRRU)</p> <p>2. La Administración competente podrá imponer en cualquier momento la realización de obras para el cumplimiento del deber legal de conservación, de conformidad con lo dispuesto en la legislación estatal y autonómica aplicables. El acto firme de aprobación de la orden administrativa de ejecución que corresponda determinará la afección real directa e inmediata, por determinación legal, del inmueble al cumplimiento de la obligación del deber de conservación. Dicha afección real se hará constar, mediante nota marginal, en el Registro de la Propiedad, con referencia expresa a su carácter de garantía real y con el mismo régimen de preferencia y prioridad establecido para la afección real, al pago de cargas de urbanización en las actuaciones de transformación urbanística.</p> <p>Conforme a lo dispuesto en la normativa aplicable, en los casos de inejecución</p>

<p>4. La Administración Pública puede imponer, de oficio o a instancia de parte, y sin necesidad de que estén previamente incluidas en instrumentos de ordenación o gestión urbanística, la concurren los requisitos y se persigan las finalidades previstas por esta ley y el resto de la legislación aplicable. El acto firme de aprobación de la orden administrativa de ejecución determinará la afección real directa e inmediata, por determinación legal, del inmueble al cumplimiento de la obligación del deber de conservación. Dicha afección real se hará constar en el Registro de la Propiedad, con referencia expresa a su carácter de garantía real.</p> <p>Conforme a lo dispuesto en la normativa aplicable, en los casos de inejecución injustificada de las obras ordenadas, dentro del plazo conferido al efecto, se procederá a su realización subsidiaria por la Administración Pública competente o a la aplicación de cualesquiera otras fórmulas de reacción administrativa a elección de ésta. En tales supuestos, el límite máximo del deber de conservación podrá elevarse, si así lo dispone la legislación autonómica, hasta el 75% del coste de reposición de la construcción o el edificio correspondiente. Cuando el propietario incumpla lo acordado por la Administración, una vez dictada resolución declaratoria del incumplimiento y acordada la aplicación del régimen correspondiente, la Administración actuante remitirá al Registro de la Propiedad certificación del acto o actos correspondientes para su constancia por nota al margen de la última inscripción de dominio.</p>	<p>injustificada de las obras ordenadas, dentro del plazo conferido al efecto, se procederá a su realización subsidiaria por la Administración Pública competente o a la aplicación de cualesquiera otras fórmulas de reacción administrativa a elección de ésta. En tales supuestos, el límite máximo del deber de conservación podrá elevarse, si así lo dispone la legislación autonómica, hasta el 75 % del coste de reposición de la construcción o el edificio correspondiente. Cuando el propietario incumpla lo acordado por la Administración, una vez dictada resolución declaratoria del incumplimiento y acordada la aplicación del régimen correspondiente, la Administración actuante remitirá al Registro de la Propiedad certificación del acto o actos correspondientes para su constancia por nota al margen de la última inscripción de dominio. (LRRRU)</p>
<p>Artículo 5. El Informe de Evaluación de los Edificios.</p> <p>1. Los propietarios de inmuebles ubicados en edificaciones con tipología residencial colectiva podrán ser requeridos por la Administración competente, en cualquier momento, para que acrediten la situación en la que se encuentran, al menos en relación con el estado de conservación del edificio y con el cumplimiento de la normativa vigente sobre accesibilidad, así como sobre el grado de eficiencia energética de los mismos.</p> <p>2. El Informe de Evaluación que determine los extremos señalados en el apartado anterior, identificará el bien inmueble, con expresión de su referencia catastral y contendrá, de manera detallada:</p> <p>a) La evaluación del estado de conservación del edificio.</p> <p>b) La evaluación las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización del edificio, de acuerdo con la normativa vigente, estableciendo si el edificio es susceptible o no de realizar ajustes razonables para satisfacerlas.</p> <p>c) La certificación de la eficiencia energética del edificio, con el contenido y mediante el procedimiento establecido para la misma por la normativa vigente y con independencia de su venta o alquiler, en todo o en parte.</p> <p>3. El Informe de Evaluación realizado por encargo de la comunidad o agrupación de comunidades de propietarios que se refieran a la totalidad de un edificio o complejo inmobiliario</p>	<p>Artículo 4. El Informe de Evaluación de los Edificios.</p> <p>1. Los propietarios de inmuebles ubicados en edificaciones con tipología residencial de vivienda colectiva podrán ser requeridos por la Administración competente, de conformidad con lo dispuesto en la Disposición Transitoria única, para que acrediten la situación en la que se encuentran aquéllos, al menos en relación con el estado de conservación del edificio y con el cumplimiento de la normativa vigente sobre accesibilidad universal, así como sobre el grado de eficiencia energética de los mismos.</p> <p>2. El Informe de Evaluación que determine los extremos señalados en el apartado anterior, identificará el bien inmueble, con expresión de su referencia catastral y contendrá, de manera detallada:</p> <p>a) La evaluación del estado de conservación del edificio.</p> <p>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, estableciendo si el edificio es susceptible o no de realizar ajustes razonables para satisfacerlas.</p> <p>c) La certificación de la eficiencia energética del edificio, con el contenido y mediante el procedimiento establecido para la misma por la normativa vigente y con independencia de su venta o alquiler, en todo o en parte.</p> <p>Cuando, de conformidad con la normativa autonómica o municipal, exista un Informe</p>

<p>extenderá su eficacia a todos y cada uno de los locales y viviendas existentes.</p> <p>4. Cuando se observen deficiencias en la evaluación del estado de conservación del edificio, el Informe las detallará y, en su caso, fijará un plazo apropiado para su subsanación, atendiendo a sus características, entidad y dificultad, de conformidad con lo que se establezca en la normativa específica que sea de aplicación.</p> <p>Si la Administración competente comprobase que las deficiencias observadas no han sido subsanadas dentro del plazo concedido al efecto, podrá ordenar su práctica o realizarlas en sustitución y a costa de los obligados, con independencia de la aplicación de las medidas disciplinarias y sancionadoras que procedan, de conformidad con lo establecido en la legislación urbanística aplicable. Idénticas medidas podrán adoptarse cuando se incumpla el deber de cumplimentar en tiempo y forma el Informe de Evaluación a que se refieren este artículo y la Disposición transitoria única.</p> <p>5. El Informe de Evaluación tendrá una periodicidad mínima de quince años, pudiendo establecer las Comunidades Autónomas y los Ayuntamientos una periodicidad menor.</p>	<p>de Inspección Técnica que ya permita evaluar los extremos señalados en las letras a) y b) anteriores, se podrá complementar con la certificación referida en la letra c), y surtirá los mismos efectos que el informe regulado por esta Ley. Asimismo, cuando contenga todos los elementos requeridos de conformidad con aquella normativa, podrá surtir los efectos derivados de la misma, tanto en cuanto a la posible exigencia de la subsanación de las deficiencias observadas, como en cuanto a la posible realización de las mismas en sustitución y a costa de los obligados, con independencia de la aplicación de las medidas disciplinarias y sancionadoras que procedan, de conformidad con lo establecido en la legislación urbanística aplicable.</p> <p>3. El Informe de Evaluación realizado por encargo de la comunidad o agrupación de comunidades de propietarios que se refieran a la totalidad de un edificio o complejo inmobiliario extenderá su eficacia a todos y cada uno de los locales y viviendas existentes.</p> <p>4. El Informe de Evaluación tendrá una periodicidad mínima de diez años, pudiendo establecer las Comunidades Autónomas y los Ayuntamientos una periodicidad menor.</p> <p>5. El incumplimiento del deber de cumplimentar en tiempo y forma el Informe de Evaluación regulado por este artículo y la Disposición Transitoria única tendrá la consideración de infracción urbanística, con el carácter y las consecuencias que atribuya la normativa urbanística aplicable al incumplimiento del deber de dotarse del informe de inspección técnica de edificios o equivalente, en el plazo expresamente establecido.</p>
<p>Artículo 6. Coordinación administrativa.</p> <p>Para asegurar los principios de información, coordinación y eficacia en la actuación de las Administraciones Públicas, y facilitar el conocimiento ciudadano, en relación con la sostenibilidad y calidad del medio urbano y el parque edificado, los Informes de Evaluación de los Edificios servirán para nutrir los censos de construcciones, edificios, viviendas y locales precisados de rehabilitación, a que se refiere la Disposición adicional primera.</p> <p>Además, en los términos previstos por la normativa catastral, la información básica de las características de cada inmueble, derivada de los correspondientes informes, se suministrará por la Administración competente a la Administración catastral.</p>	<p>Artículo 5. Coordinación administrativa.</p> <p>Para asegurar los principios de información, coordinación y eficacia en la actuación de las Administraciones Públicas, y facilitar el conocimiento ciudadano en relación con la sostenibilidad y calidad del medio urbano y el parque edificado, los Informes de Evaluación de los Edificios servirán para nutrir los censos de construcciones, edificios, viviendas y locales precisados de rehabilitación, a que se refiere la Disposición Adicional primera.</p>
<p>Artículo 7. Capacitación para el Informe de Evaluación de los Edificios.</p> <p>1. El Informe de la Evaluación de los Edificios podrá ser suscrito, tanto por los técnicos facultativos competentes como, en su caso, por las entidades de inspección registradas que pudieran existir en las Comunidades Autónomas.</p> <p>Cuando se trate de edificios pertenecientes a las Administraciones Públicas enumeradas en el artículo 2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, podrán suscribir los Informes de</p>	<p>Artículo 6. Capacitación para el Informe de Evaluación de los Edificios.</p> <p>1. El Informe de la Evaluación de los Edificios podrá ser suscrito tanto por los técnicos facultativos competentes como, en su caso, por las entidades de inspección registradas que pudieran existir en las Comunidades Autónomas, siempre que cuenten con dichos técnicos. A tales efectos se considera técnico facultativo competente el que esté en posesión de cualquiera de las titulaciones académicas y profesionales habilitantes para la redacción de proyectos o dirección de obras y dirección de ejecución de obras de edificación,</p>

<p>Evaluación, en su caso, los responsables de sus correspondientes servicios técnicos.</p> <p>2. Las deficiencias que se observen en relación con la evaluación de lo dispuesto en el artículo 5.2 se justificarán en el Informe bajo el criterio y la responsabilidad del técnico competente que lo suscriba.</p>	<p>según lo establecido en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación o haya acreditado la cualificación necesaria para la realización del Informe, según lo establecido en la disposición adicional tercera.</p> <p>Dichos técnicos, cuando lo estimen necesario, podrán recabar, en relación con los aspectos relativos a la accesibilidad universal, el criterio experto de las entidades y asociaciones de personas con discapacidad que cuenten con una acreditada trayectoria en el ámbito territorial de que se trate y tengan entre sus fines sociales la promoción de dicha accesibilidad.</p> <p>2. Cuando se trate de edificios pertenecientes a las Administraciones Públicas enumeradas en el artículo 2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, podrán suscribir los Informes de Evaluación, en su caso, los responsables de los correspondientes servicios técnicos que, por su capacitación profesional, puedan asumir las mismas funciones a que se refiere el apartado anterior.</p> <p>3. Las deficiencias que se observen en relación con la evaluación de lo dispuesto en el artículo 4.2 se justificarán en el Informe bajo el criterio y la responsabilidad del técnico competente que lo suscriba</p>
<p>Artículo 8. Tipos de actuaciones.</p> <p>1. A los efectos de lo dispuesto en esta Ley y en la legislación estatal sobre suelo y edificación, son:</p> <p>a) Actuaciones de rehabilitación edificatoria: las obras y trabajos de mantenimiento e intervención en los edificios existentes, sus instalaciones y espacios privativos vinculados a los mismos, en los términos dispuestos por la Ley de Ordenación de la Edificación.</p> <p>b) Actuaciones de regeneración urbana: la realización, junto a las obras y trabajos referidos en el apartado anterior, en su caso, de otras que afecten a la urbanización material del espacio público en el ámbito de que se trate, tales como pavimentación, jardinería, infraestructuras, instalaciones y servicios urbanos de abastecimiento de agua, saneamiento, suministro energético, alumbrado, recogida de residuos, telecomunicaciones y utilización del subsuelo.</p> <p>c) Actuaciones de renovación urbana: las que incluyan la reurbanización del ámbito correspondiente, así como las que consistan en la realización de obras que afecten a la urbanización material del ámbito referidas en el apartado anterior, vinculadas a la ejecución de obras de edificación en las que exista nueva construcción en sustitución de edificios previamente demolidos.</p>	<p>Artículo 7. Objeto de las actuaciones.</p> <p>1. De conformidad con lo dispuesto en esta Ley y en la legislación estatal sobre suelo y edificación, las actuaciones sobre el medio urbano se definen como aquéllas que tienen por objeto realizar obras de rehabilitación edificatoria, cuando existan situaciones de insuficiencia o degradación de los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad de las edificaciones, y de regeneración y renovación urbanas, cuando afecten, tanto a edificios, como a tejidos urbanos en los que existan problemas de obsolescencia, vulnerabilidad, degradación o deterioro, así como situaciones graves de pobreza energética, pudiendo llegar a incluir obras de nueva edificación en sustitución de edificios previamente demolidos.</p> <p>2. Las actuaciones de regeneración y renovación urbanas tendrán, además, carácter integrado cuando articulen medidas sociales, ambientales y económicas enmarcadas en una estrategia municipal global y unitaria.</p> <p>COMPLEMENTAR CON NUEVA REDACCIÓN DEL ARTÍCULO 14 TRLS (ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA Y EDIFICATORIAS)</p>

<p>Artículo 9. Sujetos obligados.</p> <p>La realización de las obras comprendidas en las actuaciones a que se refiere el artículo anterior corresponde a:</p> <p>a) Los propietarios y los titulares de derechos de uso otorgados por ellos, en la proporción acordada en el correspondiente contrato o negocio jurídico que legitime la ocupación. En ausencia de éste, o cuando el contrato no contenga cláusula alguna relativa a la citada proporción, corresponderá a unos u otros, en función de si las obras tienen o no el carácter de reparaciones menores motivadas por el uso diario de la vivienda, sus instalaciones y servicios. La determinación se realizará de acuerdo con la normativa reguladora de la relación contractual y, en su caso, con las proporciones que figuren en el Registro de la Propiedad, relativas al bien y a sus elementos anexos de uso privativo.</p> <p>b) Las comunidades de propietarios y, en su caso, las agrupaciones de comunidades de propietarios, así como las cooperativas de viviendas, con respecto a los elementos comunes de la construcción, el edificio o complejo inmobiliario en régimen de propiedad horizontal y de los condominios, sin perjuicio del deber de los propietarios de las fincas o elementos separados de uso privativo de contribuir, en los términos de los estatutos de la comunidad o agrupación de comunidades o de la cooperativa, a los gastos en que incurran estas últimas.</p> <p>c) Las Administraciones Públicas, cuando afecten a elementos propios de la urbanización y no exista el deber legal para los propietarios de asumir su coste, o cuando éstas financien parte de la operación con fondos públicos, en los términos establecidos en los apartados 4 y 5 del artículo 4.</p>	<p>Artículo 8. Sujetos obligados.</p> <p>La realización de las obras comprendidas en las actuaciones a que se refiere el artículo anterior corresponde a:</p> <p>a) Los propietarios y los titulares de derechos de uso otorgados por ellos, en la proporción acordada en el correspondiente contrato o negocio jurídico que legitime la ocupación. En ausencia de éste, o cuando el contrato no contenga cláusula alguna relativa a la citada proporción, corresponderá a unos u otros, en función de si las obras tienen o no el carácter de reparaciones menores motivadas por el uso diario de la vivienda, sus instalaciones y servicios. La determinación se realizará de acuerdo con la normativa reguladora de la relación contractual y, en su caso, con las proporciones que figuren en el Registro de la Propiedad, relativas al bien y a sus elementos anexos de uso privativo.</p> <p>b) Las comunidades de propietarios y, en su caso, las agrupaciones de comunidades de propietarios, así como las cooperativas de viviendas, con respecto a los elementos comunes de la construcción, el edificio o complejo inmobiliario en régimen de propiedad horizontal y de los condominios, sin perjuicio del deber de los propietarios de las fincas o elementos separados de uso privativo de contribuir, en los términos de los estatutos de la comunidad o agrupación de comunidades o de la cooperativa, a los gastos en que incurran estas últimas.</p> <p>c) Las Administraciones Públicas, cuando afecten a elementos propios de la urbanización y no exista el deber legal para los propietarios de asumir su coste, o cuando éstas financien parte de la operación con fondos públicos, en los supuestos de ejecución subsidiaria, a costa de los obligados.</p>
<p>Artículo 10. La iniciativa en la ordenación de las actuaciones.</p> <p>1. La iniciativa para proponer la ordenación de actuaciones de rehabilitación edificatoria y de regeneración y renovación urbanas, podrá partir de las Administraciones Públicas, las entidades públicas adscritas o dependientes de las mismas y los propietarios. En concreto, estarán legitimados para ello las comunidades y agrupaciones de comunidades de propietarios, las cooperativas de vivienda constituidas al efecto, los propietarios de terrenos, construcciones, edificaciones y fincas urbanas, los titulares de derechos reales o de aprovechamiento, y las empresas, entidades o sociedades que intervengan en nombre de cualesquiera de los sujetos anteriores.</p> <p>2. Las Administraciones Públicas adoptarán medidas que aseguren la realización de las obras de conservación, y la ejecución de las actuaciones de rehabilitación edificatoria, regeneración o renovación urbanas que sean precisas y, en su caso, formular y ejecutar los instrumentos que las establezcan, cuando existan situaciones de insuficiencia o degradación graves de los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad de las edificaciones, así como de</p>	<p>Artículo 9. La iniciativa en la ordenación de las actuaciones.</p> <p>1. La iniciativa para proponer la ordenación de las actuaciones de rehabilitación edificatoria y las de regeneración y renovación urbanas, podrá partir de las Administraciones Públicas, las entidades públicas adscritas o dependientes de las mismas y los propietarios. En concreto, estarán legitimados para ello las comunidades y agrupaciones de comunidades de propietarios, las cooperativas de vivienda constituidas al efecto, los propietarios de terrenos, construcciones, edificaciones y fincas urbanas, los titulares de derechos reales o de aprovechamiento, y las empresas, entidades o sociedades que intervengan en nombre de cualesquiera de los sujetos anteriores.</p> <p>2. Las Administraciones Públicas adoptarán medidas que aseguren la realización de las obras de conservación, y la ejecución de actuaciones de rehabilitación edificatoria, de regeneración y renovación urbanas que sean precisas y, en su caso, formularán y ejecutarán los instrumentos que las establezcan, cuando existan situaciones de insuficiencia o degradación graves de los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad de las edificaciones;</p>

obsolescencia o vulnerabilidad de barrios, de ámbitos, o de conjuntos urbanos homogéneos. Serán prioritarias, en tales casos, las medidas que procedan para eliminar situaciones de infravivienda, para garantizar la accesibilidad universal y un uso racional de la energía, así como todas aquellas que partan de la iniciativa de los propios particulares incluidos en el ámbito.

3. Las actuaciones de rehabilitación edificatoria, de regeneración y de renovación urbanas reguladas por esta Ley que impliquen la necesidad de alterar la ordenación urbanística vigente, observarán los trámites procedimentales requeridos por la legislación aplicable para realizar dicha alteración **y para proceder a su ejecución. En cualquier caso, incorporarán la memoria de viabilidad económica regulada en el artículo 13 y, cuando afecten a inmuebles declarados de interés cultural o sujetos a cualquier otro régimen de protección, deberán ser informadas favorablemente por el órgano competente para la gestión del régimen de protección aplicable, de acuerdo con su propia normativa.**

4. A los efectos de determinar los deberes vinculados a la promoción de la correspondiente actuación, no comportarán nuevos deberes de entrega de suelo destinado a redes de dotaciones y servicios, o al rescate de plusvalías urbanísticas el aumento de la densidad o edificabilidad que sean precisos para:

a) la necesaria sustitución de la infravivienda por vivienda que reúna los requisitos legalmente exigibles, con destino al realojamiento y el retorno que exija la correspondiente actuación, cuando el instrumento de ordenación o gestión correspondientes justifique que no cabe ninguna otra solución técnica o económicamente viable.

b) la realización de obras que consigan reducir al menos un 30 por ciento la demanda energética anual de calefacción o refrigeración del edificio y que consistan en la instalación de aislamiento térmico o fachadas ventiladas por el exterior del edificio, o el cerramiento o acristalamiento de las terrazas ya techadas.

c) la instalación de dispositivos bioclimáticos adosados a las fachadas o cubiertas cuando consigan reducir al menos en un 30 por ciento la demanda energética anual de calefacción o refrigeración del edificio.

d) la realización de las obras y la implantación de las instalaciones necesarias para la centralización o dotación de instalaciones energéticas comunes, así como para la instalación de captadores solares en la fachada o cubierta y cuando consigan reducir el consumo anual de energía primaria no renovable del edificio, al menos, en un 30%.

5. Será posible ocupar las superficies de espacios libres o de dominio público que resulten indispensables para la instalación de ascensores u otros elementos, así como las superficies comunes de uso privativo, tales como vestíbulos, descansillos, sobrecubiertas, voladizos y soportales, tanto si se ubican en el suelo, como en el subsuelo o en el vuelo, cuando no resulte viable, técnica o económicamente, ninguna otra solución para garantizar la accesibilidad universal y siempre que se asegure la funcionalidad de los espacios libres, dotaciones públicas y demás elementos del dominio público. A tales efectos, la legislación sobre ordenación territorial y urbanística garantizará la aplicación de dicha regla, bien permitiendo que aquéllas superficies no computen a efectos del volumen edificable, ni de distancias mínimas a linderos,

obsolescencia o vulnerabilidad de barrios, de ámbitos, o de conjuntos urbanos homogéneos; **o situaciones graves de pobreza energética.** Serán prioritarias, en tales casos, las medidas que procedan para eliminar situaciones de infravivienda, para garantizar la accesibilidad universal y un uso racional de la energía, así como aquellas que, con tales objetivos, partan de la iniciativa de los propios particulares incluidos en el ámbito.

Artículo 10. Reglas básicas para la ordenación y viabilidad de las actuaciones.

1. Las actuaciones de rehabilitación edificatoria y las de regeneración y renovación urbanas que impliquen la necesidad de alterar la ordenación urbanística vigente, observarán los trámites procedimentales requeridos por la legislación aplicable para realizar la correspondiente modificación. **No obstante, tal legislación podrá prever que, determinados programas u otros instrumentos de ordenación se aprueben de forma simultánea a aquélla modificación, o independientemente de ella, por los procedimientos de aprobación de las normas reglamentarias, con los mismos efectos que tendrían los propios planes de ordenación urbanística. En cualquier caso incorporarán el informe o memoria de sostenibilidad económica que regula el artículo 15.4 del Texto Refundido de la Ley de Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio.**

Las actuaciones que no requieran la alteración de la ordenación urbanística vigente, precisarán la delimitación y aprobación de un ámbito de actuación conjunta, o la identificación de la actuación aislada que corresponda, a propuesta de los sujetos mencionados en el artículo anterior, y a elección del Ayuntamiento.

2. Será posible ocupar las superficies de espacios libres o de dominio público que resulten indispensables para la instalación de ascensores u otros elementos, así como las superficies comunes de uso privativo, tales como vestíbulos, descansillos, sobrecubiertas, voladizos y soportales, tanto si se ubican en el suelo, como en el subsuelo o en el vuelo, cuando no resulte viable, técnica o económicamente, ninguna otra solución para garantizar la accesibilidad universal y siempre que se asegure la funcionalidad de los espacios libres, dotaciones públicas y demás elementos del dominio público. A tales efectos, los instrumentos de ordenación urbanística garantizarán la aplicación de dicha regla, bien permitiendo que aquéllas superficies no computen a efectos del volumen edificable, ni de distancias mínimas a linderos, 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.**

3. Lo dispuesto en el párrafo anterior será también de aplicación a los espacios que requiera la realización de obras que consigan reducir al menos un 30 por ciento la demanda energética anual de calefacción o refrigeración del edificio y que consistan en:

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

b) la instalación de dispositivos bioclimáticos adosados 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 captadores solares u otras fuentes de energía renovables, en las fachadas o cubiertas cuando consigan

<p>otras edificaciones o a la vía pública o alineaciones, bien estableciendo la aplicación de cualquier otra técnica urbanística.</p> <p>Lo dispuesto en el párrafo anterior será también de aplicación a los espacios que requiera la realización de las obras referidas en la letra b) del apartado 4, mediante el procedimiento y con los efectos previstos en el artículo 12, b).</p>	<p>reducir el consumo anual de energía primaria no renovable del edificio, al menos, en un 30 %.</p> <p>4. Cuando las actuaciones referidas en los apartados anteriores afecten a inmuebles declarados de interés cultural o sujetos a cualquier otro régimen de protección, deberán ser informadas favorablemente, o autorizadas, en su caso, por el órgano competente para la gestión del régimen de protección aplicable, de acuerdo con su propia normativa (ANTES EN EL 10.3 DEL APL)</p>
<p>Artículo 11. La gestión y ejecución de las actuaciones.</p> <p>1. Las actuaciones de rehabilitación edificatoria, de regeneración y de renovación urbanas que no requieran la alteración de la ordenación urbanística vigente, precisarán la delimitación y aprobación de un ámbito de actuación conjunta, o de manera aislada, a propuesta de los sujetos mencionados en el artículo anterior, y a elección del Ayuntamiento.</p> <p>Los ámbitos de actuación conjunta podrán tener carácter continuo o discontinuo y su delimitación y aprobación se ajustará a las reglas procedimentales establecidas por la legislación de ordenación territorial y urbanística.</p> <p>2. El acuerdo administrativo mediante el cual se delimiten los ámbitos de actuación conjunta o se identifiquen las actuaciones que deban ejecutarse de manera aislada, que en todo caso garantizará el trámite de información al público y las notificaciones requeridas por la legislación aplicable, contendrá, como mínimo, la delimitación espacial que corresponda, acompañada de los siguientes extremos:</p> <p>a) Justificación de los fines e intereses públicos que persigue, así como de la necesidad y conveniencia de la propuesta de intervención.</p> <p>b) Identificación de todos los inmuebles incluidos en el ámbito espacial de aplicación, incluyendo su referencia catastral, así como una certificación catastral descriptiva y gráfica de los mismos, así como de sus propietarios y ocupantes legales.</p> <p>c) Memoria que asegure su idoneidad técnica y su viabilidad económica, fijada ésta última en términos de rentabilidad y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivadas de la misma, para los propietarios incluidos en el ámbito de actuación, sea conjunta o aislada.</p> <p>d) Avance de la equidistribución que sea precisa, entendiéndose por tal la distribución, entre todos los afectados, de los costes derivados de la ejecución de la correspondiente actuación y de los beneficios imputables a la misma, incluyendo entre ellos las ayudas públicas y todos los que permitan generar algún tipo de ingreso vinculado a la operación.</p> <p>La equidistribución tomará como base las cuotas de participación que correspondan a cada uno de los propietarios en la Comunidad de Propietarios o en la Agrupación de Comunidades de Propietarios, 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 haya</p>	<p>Artículo 11. Reglas básicas para la ejecución de las actuaciones.</p> <p>1. Las actuaciones de rehabilitación edificatoria y las de regeneración y renovación urbanas podrán ejecutarse, a elección de la Administración actuante, de manera integrada, mediante la delimitación de un ámbito de actuación conjunta, que podrá tener carácter continuo o discontinuo, o de forma aislada; en ambos casos, de conformidad con las reglas procedimentales establecidas por la legislación de ordenación territorial y urbanística.</p> <p>2. El acuerdo administrativo mediante el cual se delimiten los ámbitos de actuación conjunta o se identifiquen las actuaciones que deban ejecutarse de manera aislada, garantizará, en todo caso, el trámite de información al público y la realización de las notificaciones requeridas por la legislación aplicable, conteniendo, además y como mínimo, los extremos siguientes:</p> <p>a) Avance de la equidistribución que sea precisa, entendiéndose por tal la distribución, entre todos los afectados, de los costes derivados de la ejecución de la correspondiente actuación y de los beneficios imputables a la misma, incluyendo entre ellos las ayudas públicas y todos los que permitan generar algún tipo de ingreso vinculado a la operación.</p> <p>La equidistribución tomará como base las cuotas de participación que correspondan a cada uno de los propietarios en la Comunidad de Propietarios o en la Agrupación de Comunidades de Propietarios, 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 haya llegado, a las empresas, entidades o sociedades que vayan a intervenir en la operación, para retribuir su actuación.</p> <p>b) El plan de realojo temporal y definitivo, y de retorno a que dé lugar, en su caso.</p>

<p>llegado, a las empresas, entidades o sociedades que vayan a intervenir en la operación, para retribuir su actuación.</p> <p>e) El plan de realojo temporal y definitivo, y de retorno a que dé lugar, en su caso.</p> <p>f) Descripción de las actuaciones a realizar, forma de gestión elegida para la actuación, proyectos en su caso necesarios para la ejecución de las obras, de conformidad con la legislación de ordenación territorial y urbanística y calendario de las mismas.</p>	
<p>Artículo 12. Efectos de la delimitación de los ámbitos de gestión y ejecución de las actuaciones.</p> <p>1. La delimitación espacial del ámbito de actuación, sea conjunta o aislada, una vez firme en vía administrativa, provoca los siguientes efectos:</p> <p>a) 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, y su sujeción a los derechos de tanteo y retracto a favor de la Administración actuante, además de aquellos otros que expresamente se deriven de lo dispuesto en la legislación aplicable.</p> <p>b) legitima la ocupación de las superficies de espacios libres o de dominio público que sean indispensables para la instalación de ascensores u otros elementos para garantizar la accesibilidad universal, siendo la aprobación definitiva causa suficiente para su recalificación y, en su caso, desafectación y enajenación posterior a la comunidad o agrupación de comunidades de propietarios correspondiente, siempre que resulte inviable técnica o económicamente cualquier otra solución y quede garantizado el respeto de la superficie mínima y los estándares exigidos para espacios libres y dotaciones públicas, así como la funcionalidad del dominio público, en los casos en que se trate de la ocupación de cualquiera de los espacios citados.</p> <p>c) marca el inicio de las actuaciones a realizar, de conformidad con la forma de gestión por la que opte el Ayuntamiento.</p> <p>2. La conformidad o autorización administrativas correspondientes a cualesquiera de las actuaciones referidas en el apartado primero del artículo anterior, determinará la afección real directa e inmediata, por determinación legal, de las fincas constitutivas de elementos privativos de regímenes de propiedad horizontal o de complejo inmobiliario privado, cualquiera que sea su propietario, al cumplimiento del deber de costear las obras. La afección real se hará constar en el Registro de la Propiedad, con constancia expresa de su carácter de garantía real y con el mismo régimen de preferencia y prioridad establecido para la afección real, al pago de cuotas de urbanización en las actuaciones de transformación urbanística.</p>	<p>Artículo 12. Efectos de la delimitación de los ámbitos de gestión y ejecución de las actuaciones.</p> <p>1. La delimitación espacial del ámbito de actuación de rehabilitación edificatoria y de regeneración y renovación urbanas, sea conjunta o aislada, una vez firme en vía administrativa, provoca los siguientes efectos:</p> <p>a) 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, y su sujeción a los derechos de tanteo y retracto a favor de la Administración actuante, además de aquellos otros que expresamente se deriven de lo dispuesto en la legislación aplicable.</p> <p>b) legitima la ocupación de las superficies de espacios libres o de dominio público de titularidad municipal que sean indispensables para la instalación de ascensores u otros elementos para garantizar la accesibilidad universal, 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, siempre que resulte inviable técnica o económicamente cualquier otra solución y quede garantizada la funcionalidad del dominio público correspondiente.</p> <p>Cuando, con las finalidades y con los requisitos previstos en el párrafo anterior, fuere preciso ocupar bienes de dominio público pertenecientes a otras Administraciones, los Ayuntamientos podrán solicitar a su titular la cesión de uso o desafectación de los mismos, la cual procederá, en su caso, de conformidad con lo previsto en la legislación reguladora del bien correspondiente.</p> <p>c) marca el inicio de las actuaciones a realizar, de conformidad con la forma de gestión por la que haya optado la Administración actuante.</p> <p>2. La conformidad o autorización administrativas correspondientes a cualesquiera de las actuaciones referidas en el apartado primero, determinará la afección real directa e inmediata, por determinación legal, de las fincas constitutivas de elementos privativos de regímenes de propiedad horizontal o de complejo inmobiliario privado, cualquiera que sea su propietario, al cumplimiento del deber de costear las obras. La afección real se hará constar mediante nota marginal en el Registro de la Propiedad, con constancia expresa de su carácter de garantía real</p>

	y con el mismo régimen de preferencia y prioridad establecido para la afección real al pago de cuotas de urbanización en las actuaciones de transformación urbanística.
<p>Artículo 13. La memoria de viabilidad económica.</p> <p>1. La memoria de viabilidad económica a que se refiere el apartado 3 del artículo 10 incorporará, al menos, los siguientes contenidos:</p> <p>a) Un estudio comparado de los parámetros urbanísticos propuestos y de los existentes, con identificación de las determinaciones urbanísticas básicas referidas a edificabilidad, usos y tipologías edificatorias y redes públicas que habría que modificar. La memoria analizará en concreto las modificaciones sobre incremento de edificabilidad o densidad, o introducción de nuevo uso, así como la posible utilización del suelo, vuelo y subsuelo de forma diferenciada, para lograr un mayor acercamiento al equilibrio económico, o a la rentabilidad de la operación.</p> <p>b) Las determinaciones económicas básicas relativas a los valores de repercusión de cada uso urbanístico propuesto, estimación del importe de la inversión, incluyendo, tanto las ayudas públicas, directas e indirectas, como las indemnizaciones correspondientes, cuantificación de los ingresos tributarios y gastos públicos por el mantenimiento y prestación de los servicios municipales, antes y después de la operación, así como la identificación del sujeto o sujetos responsables del costeamiento de las redes públicas.</p> <p>c) El análisis de la inversión que pueda atraer la actuación y la justificación de que la misma es capaz de generar ingresos suficientes para financiar la mayor parte del coste de la transformación física propuesta, garantizando el menor impacto posible en el patrimonio personal de los particulares, medido en cualquier caso, dentro de los límites del deber legal de conservación.</p> <p>El análisis referido en el párrafo anterior hará constar, en su caso, la posible participación de empresas prestadoras de servicios energéticos, de abastecimiento de agua, o de telecomunicaciones, cuando asuman el compromiso de formar parte de la gestión, mediante la financiación de la red de infraestructuras que les compete, o la financiación de la operación por medio de ahorros amortizables en el tiempo.</p> <p>d) El horizonte temporal que, en su caso, sea preciso para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación.</p> <p>e) La evaluación de la capacidad pública necesaria para asegurar la financiación y el mantenimiento de las redes públicas que deban ser financiadas por la Administración, así como su impacto en las correspondientes Haciendas Públicas.</p> <p>2. La memoria de viabilidad económica a que se refiere el apartado 2, c) del artículo 11 incorporará todos los contenidos de las letras anteriores que específicamente le correspondan.</p>	<p>TRASPASADO AL PARRAFO CUARTO DEL ARTÍCULO 15 TRLS</p> <p>«4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de nueva urbanización deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos. Cuando se trate de actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, o de actuaciones de dotación, este informe o memoria asegurará su viabilidad económica, en términos de rentabilidad y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación y contendrá, al menos, los siguientes elementos:</p> <p>a) Un estudio comparado de los parámetros urbanísticos propuestos y de los existentes, con identificación de las determinaciones urbanísticas básicas referidas a edificabilidad, usos y tipologías edificatorias y redes públicas que habría que modificar. La memoria analizará, en concreto, las modificaciones sobre incremento de edificabilidad o densidad, o introducción de nuevos usos, así como la posible utilización del suelo, vuelo y subsuelo de forma diferenciada, para lograr un mayor acercamiento al equilibrio económico, o a la rentabilidad de la operación.</p> <p>b) Las determinaciones económicas básicas relativas a los valores de repercusión de cada uso urbanístico propuesto, estimación del importe de la inversión, incluyendo, tanto las ayudas públicas, directas e indirectas, como las indemnizaciones correspondientes, cuantificación de los ingresos tributarios y gastos públicos por el mantenimiento y prestación de los servicios municipales, antes y después de la operación, así como la identificación del sujeto o sujetos responsables del deber de costear las redes públicas.</p> <p>c) El análisis de la inversión que pueda atraer la actuación y la justificación de que la misma es capaz de generar ingresos suficientes para financiar la mayor parte del coste de la transformación física propuesta, garantizando el menor impacto posible en el patrimonio personal de los particulares, medido en cualquier caso, dentro de los límites del deber legal de conservación.</p> <p>El análisis referido en el párrafo anterior hará constar, en su caso, la posible participación de empresas de rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos, de abastecimiento de agua, o de telecomunicaciones, cuando asuman el compromiso de integrarse en la gestión, mediante la financiación de parte de la misma, o de la red de infraestructuras que les compete, así como la financiación de la operación por medio de ahorros amortizables en el tiempo.</p> <p>d) El horizonte temporal que, en su caso, sea preciso para garantizar la</p>

	<p>amortización de las inversiones y la financiación de la operación.</p> <p>e) La evaluación de la capacidad pública necesaria para asegurar la financiación y el mantenimiento de las redes públicas que deban ser financiadas por la Administración, así como su impacto en las correspondientes Haciendas Públicas.»</p>
<p>Artículo 14. Las formas de gestión.</p> <p>1. Las Administraciones Públicas podrán utilizar, para el desarrollo de la actividad de gestión de las actuaciones reguladas en esta Ley todas las modalidades de gestión directa e indirecta admitidas por la legislación de régimen jurídico, de contratación de las Administraciones Públicas, de régimen local y de ordenación territorial y urbanística.</p> <p>2. En función de la forma de gestión que se adopte, las siguientes reglas procedimentales comunes resultarán de aplicación en todo caso:</p> <p>a) en la expropiación, no será preciso el consentimiento del propietario para pagar el correspondiente justiprecio expropiatorio en especie, cuando el mismo se efectúe dentro del propio ámbito de gestión y dentro del plazo temporal establecido para la terminación de las obras correspondientes. Asimismo, la liberación de la expropiación no tendrá carácter excepcional, y podrá ser acordada discrecionalmente por la Administración actuante, cuando se aporten garantías suficientes, por parte del propietario liberado, en relación con el cumplimiento de las obligaciones que le correspondan.</p> <p>b) 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. En tales casos, la Administración resolverá si ejecuta las obras directamente o procede a su adjudicación por medio de la convocatoria de un concurso público, en cuyo caso, las bases determinarán los criterios aplicables para su adjudicación y el porcentaje mínimo de techo edificado que se atribuirá a los propietarios del inmueble objeto de la sustitución forzosa, en régimen de propiedad horizontal.</p> <p>c) en los convenios de colaboración que se suscriban entre las Administraciones Públicas, las entidades públicas adscritas o dependientes de las mismas y las personas públicas y privadas, tengan éstas o no la condición de propietarios de los inmuebles afectados por la actuación, la negociación, tramitación, celebración y cumplimiento de los mismos se regirá por los principios de transparencia y publicidad. Tendrán, a todos los efectos, carácter jurídico administrativo y podrán conceder la actividad de ejecución a un concesionario, previa la convocatoria del correspondiente concurso. También podrán conceder dicha ejecución a un Consorcio previamente creado, o a una sociedad de capital mixto de duración limitada o por tiempo indefinido, como organización común del convenio. En éstas últimas la Administración Pública ostentará la participación mayoritaria y ejercerá, en todo caso, el control efectivo, o la posición decisiva en su funcionamiento.</p> <p>d) en los concursos podrán presentar ofertas cualesquiera personas físicas o jurídicas,</p>	<p>Artículo 13. Las formas de ejecución.</p> <p>1. Las Administraciones Públicas podrán utilizar, para el desarrollo de la actividad de ejecución de las actuaciones de rehabilitación edificatoria y las de regeneración y renovación urbanas todas las modalidades de gestión directa e indirecta admitidas por la legislación de régimen jurídico, de contratación de las Administraciones Públicas, de régimen local y de ordenación territorial y urbanística.</p> <p>2. En función de la forma de gestión que se adopte, las siguientes reglas procedimentales comunes resultarán de aplicación en todo caso:</p> <p>a) en la expropiación, no será preciso el consentimiento del propietario para pagar el correspondiente justiprecio expropiatorio en especie, cuando el mismo se efectúe dentro del propio ámbito de gestión y dentro del plazo temporal establecido para la terminación de las obras correspondientes. Asimismo, la liberación de la expropiación no tendrá carácter excepcional, y podrá ser acordada discrecionalmente por la Administración actuante, cuando se aporten garantías suficientes, por parte del propietario liberado, en relación con el cumplimiento de las obligaciones que le correspondan.</p> <p>b) 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.</p> <p>3. Tanto en los supuestos previstos en el apartado anterior, como en todos aquellos otros que deriven de una actuación de iniciativa pública, la Administración resolverá si ejecuta las obras directamente o si procede a su adjudicación por medio de la convocatoria de un concurso público, en cuyo caso, las bases determinarán los criterios aplicables para su adjudicación y el porcentaje mínimo de techo edificado que se atribuirá a los propietarios del inmueble objeto de la sustitución forzosa, en régimen de propiedad horizontal. En dichos concursos podrán presentar ofertas cualesquiera personas físicas o jurídicas, interesadas en asumir la gestión de la actuación, incluyendo los propietarios que formen parte del correspondiente ámbito. A tales efectos, éstos deberán constituir previamente una asociación administrativa que se regirá por lo dispuesto en la legislación de ordenación territorial y urbanística, en relación con las Entidades Urbanísticas de Conservación. La adjudicación del concurso tendrá en cuenta, con carácter preferente, aquellas alternativas u ofertas que propongan términos adecuadamente ventajosos para los propietarios afectados, estableciendo incentivos, atrayendo inversión y ofreciendo garantías o posibilidades de colaboración con los mismos; y aquellas que produzcan un mayor beneficio para la colectividad en su</p>

interesadas en asumir la gestión de la actuación, incluyendo los propietarios que formen parte del correspondiente ámbito. A tales efectos, éstos deberán constituir previamente una asociación administrativa que se regirá por lo dispuesto en la legislación de ordenación territorial y urbanística, en relación con las Entidades Urbanísticas de Conservación. La adjudicación del concurso tendrá en cuenta, con carácter preferente, aquellas alternativas u ofertas que propongan términos adecuadamente ventajosos para los propietarios afectados, estableciendo incentivos, atrayendo inversión y ofreciendo garantías o posibilidades de colaboración con los mismos; origine un mayor beneficio para la colectividad en su conjunto y proponga obras de eliminación de las situaciones de infravivienda, de garantía de la accesibilidad universal, o de mejora de la eficiencia energética.

conjunto y propongan obras de eliminación de las situaciones de infravivienda, de garantía de la accesibilidad universal, o de mejora de la eficiencia energética.

Asimismo podrán suscribirse convenios de colaboración entre las Administraciones Públicas y las entidades públicas adscritas o dependientes de las mismas, que tengan como objeto, entre otros, conceder la ejecución a un Consorcio previamente creado, o a una sociedad de capital mixto de duración limitada, o por tiempo indefinido, en la que las Administraciones Públicas ostentarán la participación mayoritaria y ejercerán, en todo caso, el control efectivo, o la posición decisiva en su funcionamiento.

Artículo 15. Los derechos de realojamiento y de retorno.

1. En la ejecución de las actuaciones previstas por esta Ley que requieran el desalojo de los ocupantes legales de inmuebles que constituyan su residencia habitual, deberán garantizar el derecho de aquéllos al realojamiento:

a) la Administración expropiante o, en su caso, el beneficiario de la expropiación, cuando se actúe por expropiación. A tales efectos, deberán poner a disposición de aquéllos, viviendas en las condiciones de venta o alquiler vigentes para las sujetas al régimen de protección pública y superficie adecuada a sus necesidades, dentro de los límites establecidos por la legislación protectora. La entrega de la vivienda de reemplazo, en el régimen en que se viniera ocupando la expropiada, equivaldrá al abono del justiprecio expropiatorio, salvo que el expropiado opte por percibirlo en metálico, en cuyo caso no tendrá derecho de realojo.

b) el promotor de la actuación, cuando se actúe mediante ámbitos de gestión conjunta, mediante procedimientos no expropiatorios. En estos casos, el promotor deberá garantizar el realojamiento, en las condiciones que establezca la legislación aplicable.

2. Cuando se actúe de manera aislada y no corresponda aplicar la expropiación, los arrendatarios que, a consecuencia de las obras de rehabilitación o demolición no puedan hacer uso de las viviendas arrendadas, tendrán el derecho a un alojamiento provisional, hasta que sea posible el retorno, ambos ejercitables frente al dueño de la nueva edificación, y por el tiempo que reste hasta la finalización del contrato.

Para hacer efectivo el derecho de retorno, el propietario de la finca deberá proporcionar una nueva vivienda, cuya superficie no sea inferior al cincuenta por ciento de la anterior y siempre que tenga, al menos, noventa metros cuadrados, o no inferior a la que tuviere, si no alcanzaba dicha superficie, de características análogas a aquélla y que esté ubicada en el mismo solar o en el entorno del edificio demolido o rehabilitado.

3. El derecho de realojamiento es personal e intransferible.

Artículo 14. Los derechos de realojamiento y de retorno.

1. En la ejecución de las actuaciones previstas por esta Ley que requieran el desalojo de los ocupantes legales de inmuebles que constituyan su residencia habitual, deberán garantizar el derecho de aquéllos al realojamiento:

a) la Administración expropiante o, en su caso, el beneficiario de la expropiación, cuando se actúe por expropiación. A tales efectos, deberán poner a disposición de aquéllos, viviendas en las condiciones de venta o alquiler vigentes para las viviendas sometidas a algún régimen de protección pública y superficie adecuada a sus necesidades, dentro de los límites establecidos por la legislación protectora. La entrega de la vivienda de reemplazo, en el régimen en que se viniera ocupando la expropiada, equivaldrá al abono del justiprecio expropiatorio, salvo que el expropiado opte por percibirlo en metálico, en cuyo caso no tendrá derecho de realojo.

b) el promotor de la actuación, cuando se actúe mediante ámbitos de gestión conjunta, mediante procedimientos no expropiatorios. En estos casos, el promotor deberá garantizar el realojamiento, en las condiciones que establezca la legislación aplicable.

2. Cuando se actúe de manera aislada y no corresponda aplicar la expropiación, los arrendatarios que, a consecuencia de las obras de rehabilitación o demolición no puedan hacer uso de las viviendas arrendadas, tendrán el derecho a un alojamiento provisional, hasta que sea posible el retorno, ambos ejercitables frente al dueño de la nueva edificación, y por el tiempo que reste hasta la finalización del contrato.

Para hacer efectivo el derecho de retorno, el propietario de la finca deberá proporcionar una nueva vivienda, cuya superficie no sea inferior al cincuenta por ciento de la anterior y siempre que tenga, al menos, noventa metros cuadrados, o no inferior a la que tuviere, si no alcanzaba dicha superficie, de características análogas a aquélla y que esté ubicada en el mismo solar o en el entorno del edificio demolido o rehabilitado.

<p>4. Todo procedimiento de realojamiento respetará, al menos, las siguientes normas procedimentales comunes:</p> <p>a) La Administración actuante identificará a los ocupantes legales a que hace referencia el apartado 1, mediante cualquier medio admitido en derecho y les notificará la inclusión del inmueble en la correspondiente actuación, otorgándoles un trámite de audiencia que, en el caso de que exista también un plazo de información pública, coincidirá con éste.</p> <p>b) Durante el trámite de audiencia o información al público, los interesados, además de acreditar que cumplen los requisitos legales necesarios para ser titulares del derecho de realojamiento podrán solicitar el reconocimiento de dicho derecho o renunciar a su ejercicio. La ausencia de contestación no impedirá a la Administración continuar el procedimiento.</p> <p>c) Una vez finalizado el trámite previsto en el párrafo anterior, la Administración aprobará el listado definitivo de las personas que tienen derecho a realojamiento, si no lo hubiera hecho ya con anterioridad y lo notificará a los afectados.</p> <p>d) No obstante lo dispuesto en los párrafos anteriores, podrá reconocerse el derecho de realojamiento de otras personas que, con posterioridad al momento correspondiente, acrediten que reúnen los requisitos legales para tener dicho derecho.</p> <p>5. Para hacer efectivo el derecho de realojamiento será preciso ofrecer una vivienda por cada una de las viviendas afectadas por la actuación, bien en el mismo ámbito de actuación, o, si no es posible, lo más próximo al mismo. Cuando no sea materialmente posible ofrecer dicha vivienda, los titulares del derecho de realojamiento tendrán derecho a su equivalente económico.</p> <p>La vivienda de sustitución tendrá una superficie adecuada a las necesidades del titular del derecho de realojamiento y, en el caso de que éste fuera una persona con discapacidad, será una vivienda accesible.</p> <p>El derecho de realojamiento respetará en todo caso los límites establecidos por la legislación sobre vivienda de protección pública.</p> <p>6. El reconocimiento del derecho de realojamiento es independiente del derecho a percibir la indemnización que corresponda, cuando se extingan derechos preexistentes, salvo lo dispuesto en la letra a) del apartado 1.</p>	<p>3. El derecho de realojamiento es personal e intransferible.</p> <p>4. Todo procedimiento de realojamiento respetará, al menos, las siguientes normas procedimentales comunes:</p> <p>a) La Administración actuante identificará a los ocupantes legales a que hace referencia el apartado 1, mediante cualquier medio admitido en derecho y les notificará la inclusión del inmueble en la correspondiente actuación, otorgándoles un trámite de audiencia que, en el caso de que exista también un plazo de información pública, coincidirá con éste.</p> <p>b) Durante el trámite de audiencia o información al público, los interesados, además de acreditar que cumplen los requisitos legales necesarios para ser titulares del derecho de realojamiento podrán solicitar el reconocimiento de dicho derecho o renunciar a su ejercicio. La ausencia de contestación no impedirá a la Administración continuar el procedimiento.</p> <p>c) Una vez finalizado el trámite previsto en el párrafo anterior, la Administración aprobará el listado definitivo de las personas que tienen derecho a realojamiento, si no lo hubiera hecho ya con anterioridad y lo notificará a los afectados.</p> <p>d) No obstante lo dispuesto en los párrafos anteriores, podrá reconocerse el derecho de realojamiento de otras personas que, con posterioridad al momento correspondiente, acrediten que reúnen los requisitos legales para tener dicho derecho.</p> <p>5. Para hacer efectivo el derecho de realojamiento será preciso ofrecer una vivienda por cada una de las viviendas afectadas por la actuación, bien en el mismo ámbito de actuación, o, si no es posible, lo más próximo al mismo. Cuando no sea materialmente posible ofrecer dicha vivienda, los titulares del derecho de realojamiento tendrán derecho a su equivalente económico.</p> <p>La vivienda de sustitución tendrá una superficie adecuada a las necesidades del titular del derecho de realojamiento y, en el caso de que éste fuera una persona con discapacidad, será una vivienda accesible o acorde a las necesidades derivadas de la discapacidad.</p> <p>El derecho de realojamiento respetará en todo caso los límites establecidos por la legislación sobre vivienda protegida que resulte aplicable.</p> <p>6. El reconocimiento del derecho de realojamiento es independiente del derecho a percibir la indemnización que corresponda, cuando se extingan derechos preexistentes, salvo lo dispuesto en la letra a) del apartado 1.</p>
<p>Artículo 16. Sujetos legitimados para participar en la gestión.</p> <p>1. Podrán participar en las actuaciones previstas en esta Ley, además de las Administraciones Públicas competentes y las entidades públicas adscritas o dependientes de las mismas, y las comunidades y agrupaciones de comunidades de propietarios, las cooperativas de viviendas y las asociaciones administrativas constituidas al efecto, los propietarios de terrenos, construcciones, edificaciones y fincas urbanas y los titulares de derechos reales o de aprovechamiento, así como las empresas, entidades o sociedades que intervengan por</p>	<p>Artículo 15. Facultades de los sujetos legitimados.</p> <p>1. Podrán participar en la ejecución de las actuaciones de rehabilitación edificatoria y las de regeneración y renovación urbanas, además de las Administraciones Públicas competentes y las entidades públicas adscritas o dependientes de las mismas, y las comunidades y agrupaciones de comunidades de propietarios, las cooperativas de viviendas y las asociaciones administrativas constituidas al efecto, los propietarios de terrenos, construcciones, edificaciones y fincas urbanas y los titulares de derechos reales o de aprovechamiento, así como las empresas, entidades o sociedades que intervengan por cualquier título en dichas operaciones, y</p>

cualquier título en dichas operaciones, y las asociaciones administrativas que se constituyan por ellos de acuerdo con lo previsto en el artículo siguiente.

2. La participación en la ejecución de las actuaciones previstas en esta Ley se producirá, siempre que sea posible, en un régimen de equidistribución de cargas y beneficios.

3. A los efectos de su participación en las actuaciones reguladas por esta ley, los sujetos referidos en el apartado 1, de acuerdo con su propia naturaleza, podrán:

a) Actuar en el mercado inmobiliario con plena capacidad jurídica para todas las operaciones, incluidas las crediticias, relacionadas con el cumplimiento del deber de conservación, así como con la participación en la ejecución de actuaciones de rehabilitación, regeneración o renovación urbanas que correspondan. A tal efecto podrán elaborar, por propia iniciativa o por encargo del responsable de la gestión de la actuación de que se trate, los correspondientes planes o proyectos de gestión correspondientes a la actuación.

b) Constituirse en asociaciones administrativas para participar en los concursos públicos que la Administración convoque a los efectos de adjudicar la ejecución de las obras correspondientes, como fiduciarias con pleno poder dispositivo sobre los elementos comunes del correspondiente edificio o complejo inmobiliario y las fincas pertenecientes a los propietarios miembros de aquéllas, sin más limitaciones que las establecidas en sus correspondientes estatutos.

c) Asumir, por sí mismos o en asociación con otros sujetos, públicos o privados, intervinientes, la gestión de las obras.

d) Constituir un fondo de conservación y de rehabilitación, que se nutrirá con aportaciones específicas de los propietarios a tal fin y con el que podrán cubrirse impagos de las cuotas de contribución a las obras correspondientes.

e) Ser beneficiarios directos de cualesquiera medidas de fomento establecidas por los poderes públicos, así como receptoras y gestoras de las ayudas otorgadas a los propietarios de fincas.

f) Otorgar escrituras públicas de modificación del régimen de propiedad horizontal, tanto en lo relativo a los elementos comunes como a las fincas de uso privativo, a fin de acomodar este régimen a los resultados de las obras de rehabilitación edificatoria y de regeneración o renovación urbanas en cuya gestión participen o que directamente lleven a cabo.

g) Ser beneficiarios de la expropiación de aquellas partes de pisos o locales de edificios, destinados predominantemente a uso de vivienda y constituidos en régimen de propiedad horizontal, 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 y siempre que quede garantizado el respeto de la superficie mínima y los estándares exigidos para locales, viviendas y espacios comunes de los edificios.

h) Solicitar créditos con el objeto de obtener financiación para las obras de conservación y las actuaciones reguladas por esta Ley.

las asociaciones administrativas que se constituyan por ellos de acuerdo con lo previsto en el artículo siguiente.

2. La participación en la ejecución de las actuaciones previstas en esta Ley se producirá, siempre que sea posible, en un régimen de equidistribución de cargas y beneficios.

3. A los efectos de su participación en las actuaciones reguladas por esta ley, los sujetos referidos en el apartado 1, de acuerdo con su propia naturaleza, podrán:

a) Actuar en el mercado inmobiliario con plena capacidad jurídica para todas las operaciones, incluidas las crediticias, relacionadas con el cumplimiento del deber de conservación, así como con la participación en la ejecución de actuaciones de rehabilitación y en las de regeneración y renovación urbanas que correspondan. A tal efecto podrán elaborar, por propia iniciativa o por encargo del responsable de la gestión de la actuación de que se trate, los correspondientes planes o proyectos de gestión correspondientes a la actuación.

b) Constituirse en asociaciones administrativas para participar en los concursos públicos que la Administración convoque a los efectos de adjudicar la ejecución de las obras correspondientes, como fiduciarias con pleno poder dispositivo sobre los elementos comunes del correspondiente edificio o complejo inmobiliario y las fincas pertenecientes a los propietarios miembros de aquéllas, sin más limitaciones que las establecidas en sus correspondientes estatutos.

c) Asumir, por sí mismos o en asociación con otros sujetos, públicos o privados, intervinientes, la gestión de las obras.

d) Constituir un fondo de conservación y de rehabilitación, que se nutrirá con aportaciones específicas de los propietarios a tal fin y con el que podrán cubrirse impagos de las cuotas de contribución a las obras correspondientes.

e) Ser beneficiarios directos de cualesquiera medidas de fomento establecidas por los poderes públicos, así como receptoras y gestoras de las ayudas otorgadas a los propietarios de fincas.

f) Otorgar escrituras públicas de modificación del régimen de propiedad horizontal, tanto en lo relativo a los elementos comunes como a las fincas de uso privativo, a fin de acomodar este régimen a los resultados de las obras de rehabilitación edificatoria y de regeneración y renovación urbanas en cuya gestión participen o que directamente lleven a cabo.

g) Ser beneficiarios de la expropiación de aquellas partes de pisos o locales de edificios, destinados predominantemente a uso de vivienda y constituidos en régimen de propiedad horizontal, 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 y siempre que quede garantizado el respeto de la superficie mínima y los estándares exigidos para locales, viviendas y espacios comunes de los edificios.

h) Solicitar créditos con el objeto de obtener financiación para las obras de conservación y

	las actuaciones reguladas por esta Ley.
<p>Artículo 17. Asociaciones administrativas.</p> <p>1. Las asociaciones administrativas a que se refiere el artículo 14.2.d) tendrán personalidad jurídica propia y naturaleza administrativa, y se registrarán por sus estatutos y por lo dispuesto en este artículo, con independencia de las demás reglas procedimentales específicas que provengan de la legislación de ordenación territorial y urbanística. Dependerán de la Administración urbanística actuante, a quién competirá la aprobación de sus estatutos y adquirirán la personalidad jurídica a partir del momento de su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.</p> <p>2. Los acuerdos de estas Asociaciones se adoptarán por mayoría simple de cuotas de participación, salvo que en los estatutos o en otras normas se establezca un quórum especial para determinados supuestos. Dichos acuerdos podrán impugnarse en alzada ante la Administración urbanística actuante.</p> <p>3. La disolución de las Asociaciones referidas en este artículo se producirá por el cumplimiento de los fines para los que fueron creadas y requerirá, en todo caso, acuerdo de la Administración urbanística actuante. No obstante, no procederá la aprobación de la disolución de la Entidad mientras no conste el cumplimiento de las obligaciones que queden pendientes.</p>	<p>Artículo 16. Asociaciones administrativas.</p> <p>1. Las asociaciones administrativas a que se refiere el artículo 15 tendrán personalidad jurídica propia y naturaleza administrativa, y se registrarán por sus estatutos y por lo dispuesto en este artículo, con independencia de las demás reglas procedimentales específicas que provengan de la legislación de ordenación territorial y urbanística. Dependerán de la Administración urbanística actuante, a quién competirá la aprobación de sus estatutos, a partir de cuyo momento adquirirán la personalidad jurídica.</p> <p>2. Los acuerdos de estas Asociaciones se adoptarán por mayoría simple de cuotas de participación, salvo que en los estatutos o en otras normas se establezca un quórum especial para determinados supuestos. Dichos acuerdos podrán impugnarse en alzada ante la Administración urbanística actuante.</p> <p>3. La disolución de las Asociaciones referidas en este artículo se producirá por el cumplimiento de los fines para los que fueron creadas y requerirá, en todo caso, acuerdo de la Administración urbanística actuante. No obstante, no procederá la aprobación de la disolución de la Entidad mientras no conste el cumplimiento de las obligaciones que queden pendientes.</p>
<p>Artículo 18. Convenios para la financiación de las actuaciones.</p> <p>1. Las Administraciones Públicas actuantes, los agentes responsables de la gestión y ejecución de actuaciones de rehabilitación edificatoria y de regeneración y renovación urbanas, así como los demás sujetos mencionados en el apartado primero del artículo 16 podrán celebrar entre sí, a los efectos de facilitar la gestión y ejecución de las mismas, entre otros, los siguientes contratos:</p> <p>a) Contrato de cesión, con facultad de arrendamiento u otorgamiento de derecho de explotación a terceros, de fincas urbanas o de elementos de éstas por tiempo determinado a cambio del pago aplazado de la parte del coste que corresponda abonar a los propietarios de las fincas.</p> <p>b) Contrato de permuta o cesión de terrenos y/o parte de la edificación sujeta a rehabilitación por determinada edificación futura.</p> <p>c) Contrato de arrendamiento o cesión de uso de local, vivienda o cualquier otro elemento de un edificio por plazo determinado a cambio de pago por el arrendatario o cesionario del pago de todos o de alguno de los siguientes conceptos: impuestos, tasas, cuotas a la comunidad o agrupación de comunidades de propietarios o de la cooperativa, gastos de conservación y obras de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.</p> <p>d) Convenio de explotación conjunta del inmueble o partes del mismo.</p>	<p>Artículo 17. Convenios para la financiación de las actuaciones.</p> <p>1. Las Administraciones Públicas actuantes, los agentes responsables de la gestión y ejecución de actuaciones de rehabilitación edificatoria y de regeneración y renovación urbanas, así como los demás sujetos mencionados en el apartado primero del artículo 15 podrán celebrar entre sí, a los efectos de facilitar la gestión y ejecución de las mismas, entre otros, los siguientes contratos:</p> <p>a) Contrato de cesión, con facultad de arrendamiento u otorgamiento de derecho de explotación a terceros, de fincas urbanas o de elementos de éstas por tiempo determinado a cambio del pago aplazado de la parte del coste que corresponda abonar a los propietarios de las fincas.</p> <p>b) Contrato de permuta o cesión de terrenos y/o parte de la edificación sujeta a rehabilitación por determinada edificación futura.</p> <p>c) Contrato de arrendamiento o cesión de uso de local, vivienda o cualquier otro elemento de un edificio por plazo determinado a cambio de pago por el arrendatario o cesionario del pago de todos o de alguno de los siguientes conceptos: impuestos, tasas, cuotas a la comunidad o agrupación de comunidades de propietarios o de la cooperativa, gastos de conservación y obras de rehabilitación y regeneración y renovación urbanas.</p> <p>d) Convenio de explotación conjunta del inmueble o partes del mismo.</p>

<p>2. En el caso de las cooperativas de viviendas, los contratos a que hacen referencia las letras a) y c) del apartado anterior sólo alcanzarán a los locales comerciales y las instalaciones y edificaciones complementarias de su propiedad, tal y como establece su legislación específica.</p>	<p>2. En el caso de las cooperativas de viviendas, los contratos a que hacen referencia las letras a) y c) del apartado anterior sólo alcanzarán a los locales comerciales y las instalaciones y edificaciones complementarias de su propiedad, tal y como establece su legislación específica.</p>
<p>Artículo 19. Cooperación interadministrativa.</p> <p>1. Podrán beneficiarse de la colaboración y la cooperación económica de la Administración General del Estado, en cualquiera de las formas previstas legalmente y teniendo prioridad en las ayudas estatales vigentes, las actuaciones con cobertura en los correspondientes planes estatales que tengan por objeto:</p> <p>a) La conservación, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas tal y como se definen en esta Ley y se conciben en los correspondientes Planes estatales.</p> <p>b) La elaboración y aprobación de los instrumentos necesarios para la ordenación y la gestión de las actuaciones reguladas por esta ley y, en especial, de aquellos que tengan por finalidad actuar sobre ámbitos urbanos degradados, desfavorecidos y vulnerables o que padezcan problemas de naturaleza análoga que combinen variables económicas, ambientales y sociales.</p> <p>c) Aquellas otras actuaciones que, con independencia de lo dispuesto en la letra anterior, tengan como objeto actuar en ámbitos de gestión aislada o conjunta, con la finalidad de eliminar la infravivienda, garantizar la accesibilidad universal o mejorar la eficiencia energética de los edificios.</p> <p>2. Para fomentar la actividad económica, la sostenibilidad ambiental y la cohesión social y territorial, la Administración General del Estado podrá, a iniciativa propia o de las Comunidades Autónomas o de los municipios interesados, impulsar procedimientos mediante los cuales se asignen fondos con el objeto de seleccionar, en competencia y mediante criterios objetivos y públicos, actuaciones conjuntas e integradas de rehabilitación edificatoria, regeneración o renovación urbanas.</p>	<p>Artículo 18. Cooperación interadministrativa.</p> <p>1. Podrán beneficiarse de la colaboración y la cooperación económica de la Administración General del Estado, en cualquiera de las formas previstas legalmente y teniendo prioridad en las ayudas estatales vigentes, las actuaciones con cobertura en los correspondientes planes estatales que tengan por objeto:</p> <p>a) La conservación, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas tal y como se definen en esta Ley y se conciben en los correspondientes Planes estatales.</p> <p>b) La elaboración y aprobación de los instrumentos necesarios para la ordenación y la gestión de las actuaciones reguladas por esta ley y, en especial, de aquellos que tengan por finalidad actuar sobre ámbitos urbanos degradados, desfavorecidos y vulnerables o que padezcan problemas de naturaleza análoga que combinen variables económicas, ambientales y sociales.</p> <p>c) Aquellas otras actuaciones que, con independencia de lo dispuesto en la letra anterior, tengan como objeto actuar en ámbitos de gestión aislada o conjunta, con la finalidad de eliminar la infravivienda, garantizar la accesibilidad universal o mejorar la eficiencia energética de los edificios.</p> <p>2. Las Administraciones Públicas fomentarán de manera conjunta la actividad económica, la sostenibilidad ambiental y la cohesión social y territorial. A tales efectos, podrán suscribir los convenios interadministrativos de asignación de fondos que correspondan.</p>
<p>Artículo 20. Organización de la cooperación.</p> <p>1. Las Administraciones Públicas que cooperen en la gestión de las actuaciones reguladas por esta Ley podrán acordar mediante convenio, en el que podrán participar las comunidades y agrupaciones de comunidades de propietarios, así como, en su caso, las asociaciones administrativas de unas y otras y los restantes sujetos mencionados en el artículo 16, los siguientes aspectos:</p> <p>a) La organización de la gestión de la ejecución, que podrá revestir la forma de consorcio o de sociedad mercantil de capital mixto, incluso con participación privada minoritaria,</p> <p>b) El procedimiento y la competencia para la determinación del gestor directamente responsable</p>	<p>Artículo 19. Organización de la cooperación.</p> <p>1. Las Administraciones Públicas que cooperen en la gestión de las actuaciones reguladas por esta Ley podrán acordar mediante convenio, en el que podrán participar las comunidades y agrupaciones de comunidades de propietarios, así como, en su caso, las asociaciones administrativas de unas y otras y los restantes sujetos mencionados en el artículo 15, los siguientes aspectos:</p> <p>a) La organización de la gestión de la ejecución, que podrá revestir la forma de consorcio o de sociedad mercantil de capital mixto, incluso con participación privada minoritaria.</p>

<p>de la ejecución cuando no la asuma directamente una de las Administraciones actuantes o el consorcio o la sociedad constituidos al efecto.</p> <p>c) Los términos y las condiciones concretas, incluidas las ayudas e incentivos públicos, de la ordenación y la ejecución de la actuación de que se trate, los cuales podrán, a su vez, ser concretados mediante acuerdos entre el gestor responsable de la actuación y cualesquiera de los sujetos mencionados en el artículo 16.</p> <p>2. Todos los convenios a que se refiere el apartado anterior tendrán carácter jurídico-administrativo, correspondiendo a la jurisdicción contencioso-administrativa el conocimiento de cualesquiera cuestiones relacionadas con ellos.</p>	<p>b) El procedimiento y la competencia para la determinación del gestor directamente responsable de la ejecución cuando no la asuma directamente una de las Administraciones actuantes o el consorcio o la sociedad constituidos al efecto.</p> <p>c) Los términos y las condiciones concretas, incluidas las ayudas e incentivos públicos, de la ordenación y la ejecución de la actuación de que se trate, los cuales podrán, a su vez, ser concretados mediante acuerdos entre el gestor responsable de la actuación y cualesquiera de los sujetos mencionados en el artículo 15.</p> <p>2. Todos los convenios a que se refiere el apartado anterior tendrán carácter jurídico-administrativo, correspondiendo a la jurisdicción contencioso-administrativa el conocimiento de cualesquiera cuestiones relacionadas con ellos</p>
<p>DISPOSICIÓN ADICIONAL PRIMERA. Información al servicio de las políticas públicas.</p> <p>La Administración General del Estado, en colaboración con las Comunidades Autónomas y las Administraciones Locales, promoverá un sistema informativo general e integrado que, coordinado con el Catastro Inmobiliario, asegure la obtención, actualización permanente y explotación de la información necesaria para el desarrollo de las políticas a que se refiere el artículo 3, que comprenderá, al menos, los siguientes instrumentos:</p> <p>a) Censos de construcciones, edificios, viviendas y locales desocupados y de los precisados de rehabilitación.</p> <p>b) Mapas de ámbitos urbanos obsoletos, desfavorecidos o en condiciones de vulnerabilidad, precisados de regeneración o renovación urbana, o de actuaciones de rehabilitación edificatoria.</p> <p>c) Un sistema público general e integrado de información sobre suelo y urbanismo, a través del cual los ciudadanos puedan obtener por medios electrónicos información urbanística proveniente de las distintas Administraciones Públicas.</p>	<p>Disposición adicional primera. Información al servicio de las políticas públicas para un medio urbano sostenible.</p> <p>Para asegurar la obtención, actualización permanente y explotación de la información necesaria para el desarrollo de las políticas y las acciones a que se refieren los artículos 3, 4 y 5, la Administración General del Estado, en colaboración con las Comunidades Autónomas y las Administraciones Locales, definirá y promoverá la aplicación de los criterios y principios básicos que posibiliten, desde la coordinación y complementación con las administraciones competentes en la materia, la formación y actualización permanente de un sistema informativo general e integrado, comprensivo, al menos, de los siguientes instrumentos:</p> <p>a) Censos de construcciones, edificios, viviendas y locales desocupados y de los precisados de mejora o rehabilitación.</p> <p>b) Mapas de ámbitos urbanos deteriorados, obsoletos, desfavorecidos o en dificultades, precisados de regeneración y renovación urbanas, o de actuaciones de rehabilitación edificatoria.</p> <p>c) El sistema público general e integrado de información sobre suelo y urbanismo, previsto en la Disposición Adicional primera del Texto Refundido de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, a través del cual los ciudadanos tendrán derecho a obtener por medios electrónicos toda la información urbanística proveniente de las distintas Administraciones, respecto a la ordenación del territorio llevada a cabo por las mismas.</p>
<p>DISPOSICIÓN ADICIONAL SEGUNDA. Catastro inmobiliario.</p> <p>Lo dispuesto en esta ley se entiende sin perjuicio de lo previsto en el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, en particular en lo que se refiere a la utilización de la referencia catastral, la incorporación de la</p>	<p>Disposición adicional segunda. Catastro inmobiliario.</p> <p>Lo dispuesto en esta ley se entiende sin perjuicio de lo previsto en el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, en particular en lo que se refiere a la utilización de la referencia catastral, la incorporación de la</p>

<p>certificación catastral descriptiva y gráfica y las obligaciones de comunicación, colaboración y suministro de información previstas por la normativa catastral.</p>	<p>certificación catastral descriptiva y gráfica y las obligaciones de comunicación, colaboración y suministro de información previstas por la normativa catastral.</p>
	<p>Disposición adicional tercera. Cualificaciones requeridas para suscribir los Informes de Evaluación de Edificios.</p> <p>Mediante Orden del Ministerio de Industria, Energía y Turismo y del Ministerio de Fomento, se determinarán las cualificaciones requeridas para suscribir los Informes de Evaluación de Edificios, así como los medios de acreditación. A estos efectos, se tendrá en cuenta la titulación, la formación, la experiencia y la complejidad del proceso de evaluación.</p>
<p>DISPOSICIÓN TRANSITORIA ÚNICA. Calendario para la realización del Informe de Evaluación de los Edificios.</p> <p>1. Con el objeto de garantizar la calidad y sostenibilidad del parque edificado, así como para orientar y dirigir las políticas públicas que persigan tales fines, y sin perjuicio de que las Comunidades Autónomas aprueben una regulación más exigente y de lo que dispongan las ordenanzas municipales, la obligación de disponer del Informe de Evaluación regulado en el artículo 5, deberá hacerse efectiva, como mínimo, en relación con los siguientes edificios y en los plazos que a continuación se establecen:</p> <p>a) Los edificios que cuenten con una inspección técnica vigente, realizada de conformidad con su normativa aplicable y con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ley, cuando corresponda su primera revisión de acuerdo con dicha normativa, siempre que la misma no supere el plazo de diez años, a contar desde la entrada en vigor de esta Ley. Si así fuere, el Informe de Evaluación del Edificio deberá cumplimentarse con aquellos aspectos que estén ausentes de la inspección técnica realizada.</p> <p>b) Los edificios que pretendan acogerse a ayudas públicas con el objetivo de acometer obras de conservación, accesibilidad o eficiencia energética, con anterioridad a la formalización de la petición de la correspondiente ayuda.</p> <p>c) Los edificios de tipología residencial colectiva con una antigüedad superior a 50 años, en el plazo máximo de cinco años, a contar desde la fecha en que alcancen dicha antigüedad.</p> <p>d) El resto de los edificios, cuando así lo determine la normativa autonómica o municipal, que podrá establecer especialidades de aplicación del citado informe, en función de su ubicación, antigüedad, tipología o uso predominante.</p> <p>2. Con el objeto de evitar duplicidades entre el informe y la Inspección Técnica de Edificios o</p>	<p>Disposición transitoria única. Calendario para la realización del Informe de Evaluación de los Edificios.</p> <p>1. Con el objeto de garantizar la calidad y sostenibilidad del parque edificado, así como para orientar y dirigir las políticas públicas que persigan tales fines, y sin perjuicio de que las Comunidades Autónomas aprueben una regulación más exigente y de lo que dispongan las ordenanzas municipales, la obligación de disponer del Informe de Evaluación regulado en el artículo 4, deberá hacerse efectiva, como mínimo, en relación con los siguientes edificios y en los plazos que a continuación se establecen:</p> <p>a) Los edificios de tipología residencial de vivienda colectiva con una antigüedad superior a 50 años, en el plazo máximo de cinco años, a contar desde la fecha en que alcancen dicha antigüedad, salvo que ya cuenten con una inspección técnica vigente, realizada de conformidad con su normativa aplicable y con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ley. En este último caso, se exigirá el Informe de Evaluación cuando corresponda su primera revisión de acuerdo con aquella normativa, siempre que la misma no supere el plazo de diez años, a contar desde la entrada en vigor de esta Ley. Si así fuere, el Informe de Evaluación del Edificio deberá cumplimentarse con aquellos aspectos que estén ausentes de la inspección técnica realizada.</p> <p>b) Los edificios que pretendan acogerse a ayudas públicas estatales con el objetivo de acometer obras de conservación, accesibilidad o eficiencia energética, con anterioridad a la formalización de la petición de la correspondiente ayuda.</p> <p>c) El resto de los edificios, cuando así lo determine la normativa autonómica o municipal, que podrá establecer especialidades de aplicación del citado informe, en función de su ubicación, antigüedad, tipología o uso predominante.</p> <p>2. Con el objeto de evitar duplicidades entre el informe y la Inspección Técnica de Edificios o instrumento de naturaleza análoga que pudiera existir en los Municipios o Comunidades Autónomas, el informe resultante de aquella se integrará como parte del informe regulado por</p>

instrumento de naturaleza análoga que pudiera existir en los Municipios o Comunidades Autónomas, el informe resultante de aquélla se integrará como parte del informe regulado por esta Ley, teniéndose éste último por producido, en todo caso, cuando el ya realizado haya tenido en cuenta exigencias derivadas de la normativa autonómica o local iguales o más exigentes a las establecidas por esta Ley.

3. Lo establecido en esta Disposición deberá entenderse sin perjuicio de la potestad atribuida a la Administración competente para requerir el Informe de Evaluación de los Edificios, caso a caso, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 5, apartado 1.

esta Ley, teniéndose éste último por producido, en todo caso, cuando el ya realizado haya tenido en cuenta exigencias derivadas de la normativa autonómica o local iguales o más exigentes a las establecidas por esta Ley.