

Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas

Ley de las Tres R: Hacia un urbanismo sostenible: Crecimiento hacia el interior de la ciudad



Helena Beunza
Abogada Broseta

Debido al contexto económico actual y, fundamentalmente, a la situación del parque edificado español (existe suelo construido capaz de acoger nuevos crecimientos urbanísticos para los próximos 45 años), el Gobierno ha llevado a cabo un cambio de modelo en la política de vivienda. Fruto de este pretendido cambio de mentalidad se publicó el pasado 28 de junio la Ley 8/2013, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, más conocida como la Ley de

las Tres R. Esta disposición en consonancia con la filosofía de la Declaración de Toledo, pretende hablar de mejor ciudad versus más ciudad, mediante la consecución de la máxima ecoeficiencia posible en los tejidos urbanos de la ciudad ya consolidada.

Todas las actuaciones que contempla esta Ley se pretenden implementar a escala, esto es, a nivel de edificación y no frente a viviendas particulares.



Marta Velasco
Abogada Broseta

OBJETIVOS FUNDAMENTALES DE LA REFORMA

Los objetivos fundamentales de la aprobación de esta Ley podríamos resumirlos fundamentalmente en:

- Ejercer y controlar la función social de la propiedad (garantizando la confortabilidad y la habitabilidad requeridas en las viviendas).
- Reactivar y reconvertir el sector de la construcción (generando los llamados empleos verdes vinculados con el medio ambiente, en concreto, aquellos vinculados con las energías renovables y las políticas de rehabilitación y ahorro energético).

INFORME DE EVALUACIÓN DE LOS EDIFICIOS (TÍTULO I)

- Constatación de la insuficiencia y falta de homogeneidad territorial de la Inspección Técnica de Edificios.
- Nuevo instrumento: Informe de Evaluación de los Edificios.
 - Objeto: inmuebles ubicados en edificaciones con tipología residencial de vivienda colectiva.
 - Sujeto obligado: Los propietarios de inmuebles ubicados en edificaciones con tipología residencial de vivienda colectiva. Si se realiza por encargo de la comunidad o agrupación de comunidades de propietarios que se refieran a la totalidad de un edificio o complejo inmobiliario el informe tendrá efectos para todos y cada uno de los locales y viviendas existentes.
 - Contenido: acreditación de la situación del inmueble en cuanto a:
 - Estado de conservación del edificio.
 - Cumplimiento normativa accesibilidad.
 - Eficiencia energética del edificio.

ACTUACIONES SOBRE EL MEDIO URBANO (TÍTULO II)

- Actuaciones comprendidas: rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.
- Sujetos legitimados: administraciones públicas, entidades públicas adscritas o dependientes de las mismas, comunidades y agrupaciones de comunidades de propietarios, cooperativas de viviendas, asociaciones administrativas, propietarios de terrenos, construcciones, edificaciones y fincas urbanas, titulares de derechos reales o de aprovechamiento, así como las empresas, entidades o sociedades que intervengan por cualquier título en dichas actuaciones (artículo 8).
- Flexibilización de trámites en orden a la realización de obras (artículo 10), diferencia así:
 - Actuaciones que impliquen la necesidad de alterar la ordenación urbanística vigente, tramitadas según el procedimiento establecido por la legislación aplicable.
 - Posibilidad de aprobación simultánea de programas o instrumentos de ordenación, con la ejecución de la actuación urbanística.
 - Actuaciones que no requieran alteración urbana, las cuales requieren un ámbito de actuación conjunta (continuo o discontinuo) en el que será preceptiva la inclusión de:
 - Equidistribución de costes derivados de la actuación.
 - Plan de realojo temporal y definitivo, y de retorno en su caso.
- Derechos de realojamiento y de retorno (artículo 14): los ocupantes de los inmuebles que, con ocasión de la ejecución de las actuaciones, sean desalojados, tienen derecho a ser realojados en los términos establecidos por la Ley del Suelo y por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística.
 - Imposibilidad de ofrecimiento vivienda, resarcimiento por el equivalente económico.
- Memoria de viabilidad económica: documentación previa a la realización de cualquier actuación urbanística.
 - Función: asegurar la viabilidad económica del proyecto y la adecuación del mismo a los límites del deber legal de conservación y a la equidistribución de las cargas derivadas.

- La delimitación de los ámbitos de gestión y ejecución de las actuaciones objeto de esta ley, tiene tres efectos establecidos en el artículo 12:
 - La declaración de utilidad pública o, en su caso, el interés social.
 - La ocupación de las superficies de espacios libres o de dominio público de titularidad municipal que sean indispensables para la instalación de ascensores y otros elementos para garantizar la accesibilidad universal.
 - Marca el inicio de actuaciones a realizar.
- Fórmulas de cooperación y coordinación para participar en la ejecución de las actuaciones urbanísticas:
 - Sujetos legitimados podrán, en virtud del artículo 15:
 - Actuar en el mercado inmobiliario, con plena capacidad jurídica.
 - Participar en los concursos públicos convocados al efecto (mediante la constitución de asociaciones administrativas).
 - Gestionar las obras.
 - Constituir un fondo de conservación y rehabilitación (nutrido de aportaciones de los propietarios).
 - Ser beneficiarios de las medidas de fomento establecidas por los poderes públicos.
 - Modificar, en función de las actuaciones, las escrituras públicas del régimen de propiedad horizontal.
 - Ser beneficiarios de la expropiación de las partes de pisos o locales indispensables para la instalación de servicios comunes previstos por la Administración, siempre que no exista otra solución.
- Creación de convenios para la búsqueda de financiación en relación con la realización de las actuaciones urbanísticas objeto de esta ley (artículo 17), en concreto, los siguientes:
 - Contrato de cesión.
 - Contrato de permuta o cesión de terrenos o de parte de la edificación.
 - Contrato de arrendamiento o cesión de uso de local, vivienda o cualquier otro elemento de edificio por plazo determinado.
 - Convenio de explotación conjunta del inmueble o de partes del mismo.
- Cooperación interadministrativa (artículo 18) con aquellas actuaciones concebidas en los Planes estatales, que tengan por objeto:
 - La conservación, rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas.
 - La elaboración y aprobación de los instrumentos necesarios para la ordenación y gestión de las actuaciones.
 - Aquellas otras actuaciones (en ámbitos de gestión aislada o conjunta), que eliminen la infravivienda, garanticen la accesibilidad universal o mejoren la eficiencia energética de los edificios.
- Organización de la cooperación (artículo 19): Las Administraciones Públicas cooperadoras podrán acordar mediante convenio los siguientes aspectos:
 - La organización de la gestión de la ejecución.
 - El procedimiento y la competencia para la determinación del gestor responsable de la ejecución de las actuaciones.
 - El establecimiento de los términos y las condiciones concretas en la ordenación y ejecución de la actuación de que se trate.

MODIFICACIÓN DE NORMATIVA SECTORIAL

La entrada en vigor de esta disposición, ha modificado e incluso derogado explícitamente ciertos artículos de la normativa estatal, en concreto, comprende la modificación de las siguientes leyes:

- Real Decreto-ley 8/2011, de 1 de julio: Modificación del Informe de Evaluación de los Edificios, así como el establecimiento del calendario y edificios afectados por este instrumento.
- Texto Refundido de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio: sustancialmente modificado, resaltamos los siguientes artículos:
 - Artículo 10.1.b): Suspensión por un plazo de cuatro años de la aplicación de la reserva de una parte proporcionada a vivienda sujeta a régimen de protección pública
 - Artículo 9: Nueva regulación deber legal de conservación
 - Artículo 16: Eliminación de cargas urbanísticas injustificadas existentes en relación con los suelos urbanizados.
- Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal: modificación de los regímenes de mayorías establecidos para la adopción de acuerdos en Juntas de propietarios (Arts. 2, 3, 9, 10 y 17, Apartado Segunda Disposición Adicional).
- Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación: aplicación del Código Técnico de la Edificación en todas las intervenciones en los edificios existentes (Arts. 2 y 3).
- Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación: eliminación del concepto erróneo de obras de rehabilitación y aplicación del Código Técnico como elemento de transparencia en el mercado y de puesta en valor de la rehabilitación.
- Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas: habilita al SEGIPSA para actuar como medio propio de los poderes adjudicadores vinculados a la Administración General del Estado y, como instrumento especializado en la gestión patrimonial y, además flexibiliza las condiciones existentes en cuanto al acceso a los procedimientos de enajenación.
- Ley de Contratos del Sector Público, aprobada por Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre: trata como modificaciones, aquellas demandas de la Administración que sobrepasen el presupuesto de licitación máximo en relación con contratos ejecutados con aportación sucesiva de bienes y servicios de precio unitario.
- Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, Ley 9/2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de entidades de crédito, la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil (Arts. 552 y 695), y por último, la Ley 13/1998 de 4 de mayo, de Ordenación del Mercado de Tabacos y Normativa Tributaria, modificadas en el sentido de incluir mejoras técnicas en su redacción.