

DEBER DE CONSERVACIÓN. INFORME DE EVALUACIÓN DE EDIFICIOS. ÓRDENES DE EJECUCIÓN Y LA DECLARACION DE RUINA.

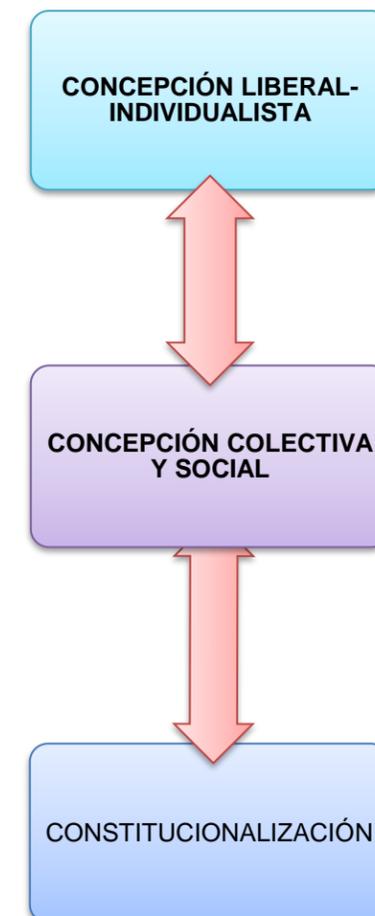
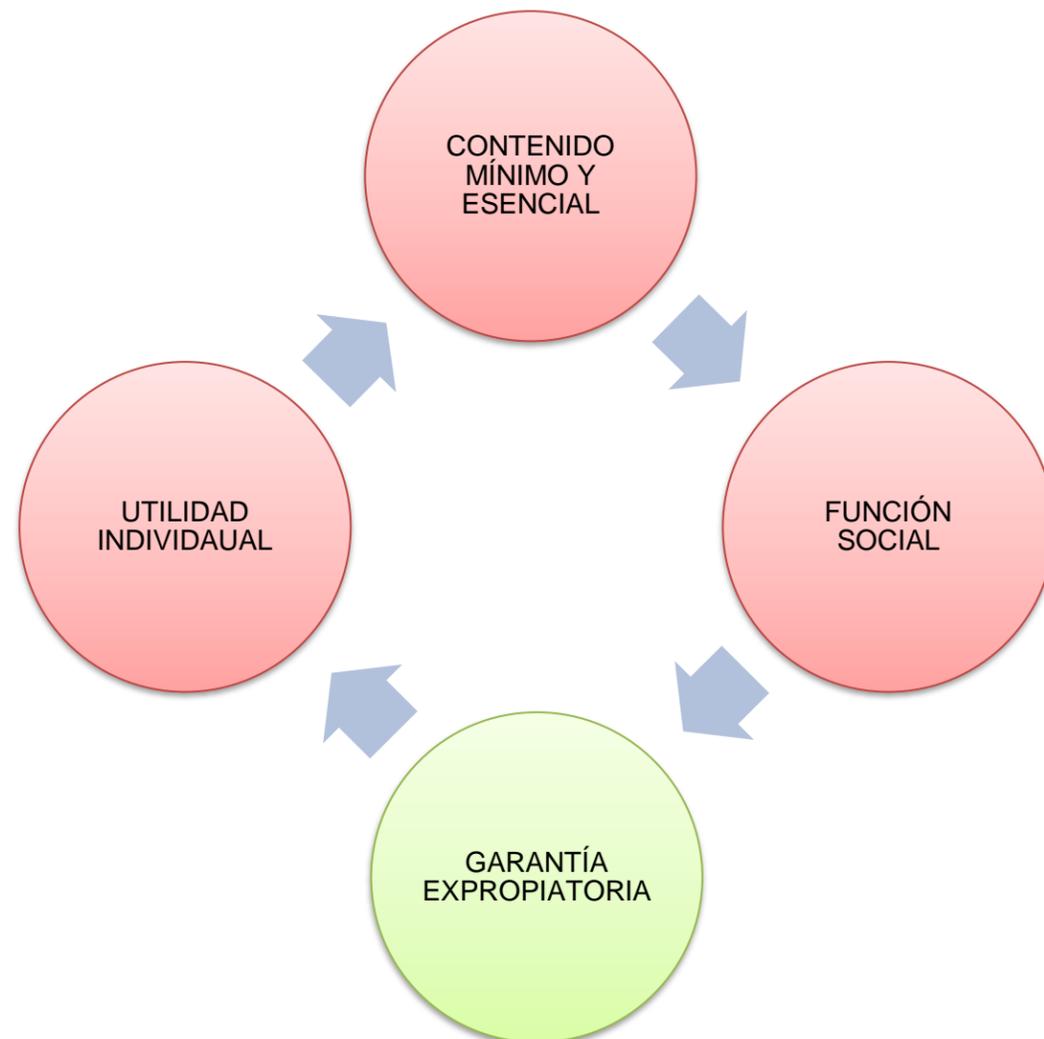


“El tema central del urbanismo actual no es el de colonizar nuevos espacios intentando inventar nuevas formas de asentamiento, sino el de reconstruir, recuperar los viejos centros urbanos, rehabilitarlos y equiparlos.”

García de Enterría en los 80

“INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA EN LA EDIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO”

¿QUÉ ES LA PROPIEDAD?



DEBER DE CONSERVACIÓN

DEBER BÁSICO DEL PROPIETARIO DEL SUELO, cuyo contenido expresa una MANIFESTACIÓN DE LA FUNCIÓN SOCIAL DE LA PROPIEDAD.



**TRIBUNAL CONSTITUCIONAL (STC 61/97)
INHERENTE A LA PROPIEDAD URBANA,**



CARÁCTER URBANÍSTICO

TS 17-6-91: *Resulta así claro que dentro del contenido normal del derecho de propiedad inmobiliaria se integra un deber legal, un deber urbanístico del propietario cuyo contenido es el ya mencionado y para cuya exigencia está perfectamente habilitada la Administración pública”.*

LEY DEL SUELO DE 1956



Son los TRES CONCEPTOS BÁSICOS URBANÍSTICOS

configuraban y configuran el CONTENIDO DC del propietario

legitiman la intervención de la Administración

- **SEGURIDAD:** conservar la estabilidad y el acabado de las construcciones en condiciones tales que no impliquen riesgos para las personas o las cosas.
- **SALUBRIDAD:** mantener los bienes de forma que no perturben la salubridad o la higiene.
- **ORNATO PÚBLICO:** conservar dichos bienes para que manteniendo sus características estéticas no afecten a lo que se llamó la "imagen urbana" (sentencias de 30 de diciembre de 1989 y 27 de febrero de 1990).

LIMITE: que las obras de conservación extralimitaran el **50% del valor actual del edificio (onerosidad extraordinaria)**



LA SITUACIÓN DE RUINA DEL EDIFICIO

EXCEPTO: OBRAS DE REFORMA

MOTIVOS TURÍSTICOS/ESTÉTICOS

FACHADAS/ESPACIOS VISIBLES



RDL 1/1992, de 26 de junio

Artículo 21 Deberes legales de uso, conservación y rehabilitación

*Los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones deberán destinarlos efectivamente al **uso en cada caso establecido por el planeamiento urbanístico** y mantenerlos en condiciones de **seguridad, salubridad y ornato público**. Quedarán sujetos igualmente al cumplimiento de las **normas sobre PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE Y DE LOS PATRIMONIOS ARQUITECTÓNICOS Y ARQUEOLÓGICOS, Y SOBRE REHABILITACIÓN URBANA.***

*El **coste** de las obras necesarias en virtud de lo dispuesto en el número anterior se sufragará por los **propietarios o la Administración**, en los **términos que establezca la legislación aplicable.***

Ampliación de su contenido

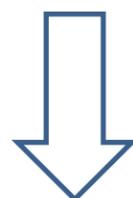
- **DEBER DE USO:** destinar los terrenos y construcciones a los usos establecidos en el planeamiento urbanístico.
- **DEBER DE CONSERVACIÓN:** en sentido estricto seguridad salubridad y ornato
- **DEBER DE REHABILITACIÓN:** sometimiento a las normas sobre protección del medio ambiente, patrimonio y rehabilitación urbana.

Artículo 245. ORDENES DE EJECUCIÓN

Los Ayuntamientos y, en su caso, los demás organismos competentes,

ORDENARÁN

(de oficio o a instancia de cualquier interesado)



LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS NECESARIAS PARA CONSERVAR aquellas condiciones, con **indicación del plazo de realización.**

Artículo 246. ORDENES DE EJECUCIÓN POR MOTIVOS TURÍSTICOS O CULTURALES

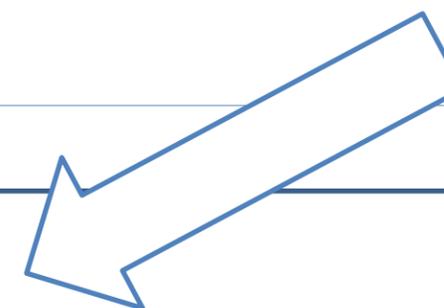
Los Ayuntamientos y los organismos competentes

PODRÁN TAMBIÉN ORDENAR,

motivos de interés turístico o estético



LA EJECUCIÓN DE OBRAS DE CONSERVACIÓN Y DE REFORMA EN FACHADAS O ESPACIOS VISIBLES DESDE LA VÍA PÚBLICA, sin que estén previamente incluidas en plan alguno de ordenación. (ELIMINADO POR STC 61/1997, por ser dcho. supletorio)



Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios si se contuvieren en el límite del deber de conservación que les corresponde, y con cargo a fondos de la Entidad que lo ordene cuando lo rebasare para obtener **mejoras de interés general.**

Los propietarios de bienes incluidos en los catálogos a que se refiere el artículo 93 de esta Ley podrán recabar, para conservarlos, la cooperación de las Administraciones competentes, que habrán de **prestarla en condiciones adecuadas cuando tales obras excedieran de los límites del deber de conservación.**

- **Contenido del DERECHO DE PROPIEDAD de los terrenos, instalaciones, construcciones y edificaciones, con carácter general, cualquiera que sea la situación en la que se encuentren COMPRENDE:**
 - a) Deber de uso: no solo destinarlos a usos compatibles con la ordenación territorial y urbanística, sino también **mantenerlos en condiciones de servir a dicho uso**. **Deber de edificar en s. urbanizado.**
 - b) Deber de conservación: Incorpora la exigencia de **ACCESIBILIDAD**.
 - c) **Deber de rehabilitación: TRABAJOS DE MEJORA Y REHABILITACIÓN** hasta donde alcance el **deber legal de conservación**

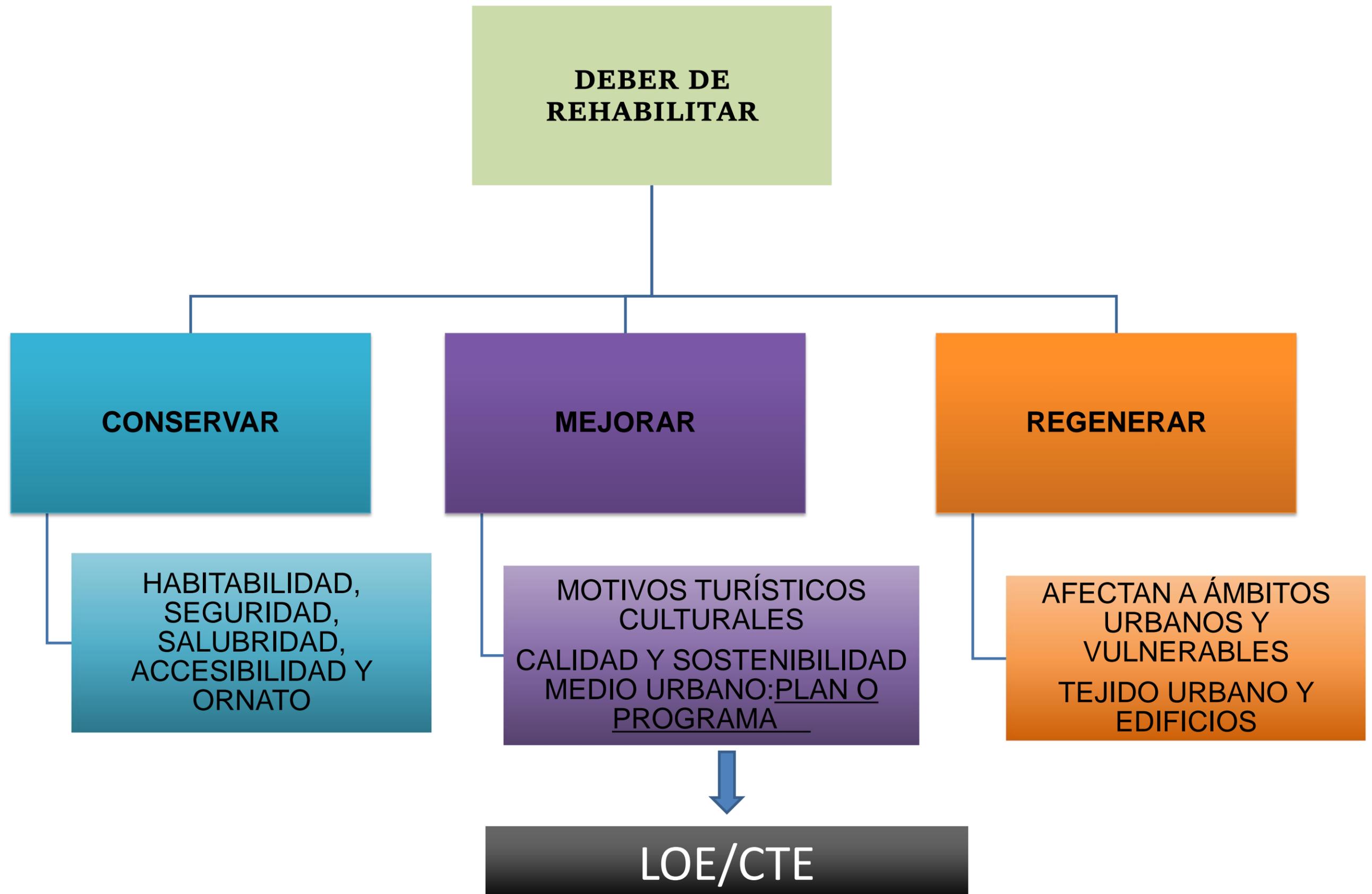
En el suelo urbanizado: el **deber de uso = deber de edificar**
(en los plazos establecidos en la normativa aplicable).

LEY 2/2011, 4 DE MARZO, DE ECONOMÍA SOSTENIBLE :

- ❖ Se potencia la adecuación a las condiciones razonables de **ACCESIBILIDAD Y EFICIENCIA ENERGÉTICA**.
- ❖ Se introduce la regulación de las **ACTUACIONES DE RENOVACIÓN Y REHABILITACIÓN URBANA** considerándolas actuaciones de transformación urbanística (artículo 110 LES)
- ❖ Se introduce la obligación del **propietario del suelo** de **COSTEAR OBRAS DE MEJORA HASTA EL IMPORTE MÁXIMO DEL DEBER LEGAL** (art. 111.1 LES) además de:
 - por motivos turísticos y culturales recogidos en la legislación aplicable,
 - En construcciones o edificios afectados por un programa, plan o cualquier otro instrumento legal de rehabilitación de viviendas aprobado y en vigor, y se refieran a:
 - obras que sirvan para garantizar los derechos reconocidos por ley a las personas, especialmente las que padezcan alguna discapacidad,
 - o vengan impuestas por normas legales sobrevenidas por razones de:
 - **seguridad, adecuación de instalaciones y servicios mínimos,**
 - **reducción de emisiones e inmisiones** contaminantes de cualquier tipo y
 - las necesarias para **reducir los consumos de agua y energía.**

“OBRAS DE MEJORA DE LA CALIDAD Y SOSTENIBILIDAD URBANA”

RDL 8/2011 de 1 Jul.



LEY DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN 1999



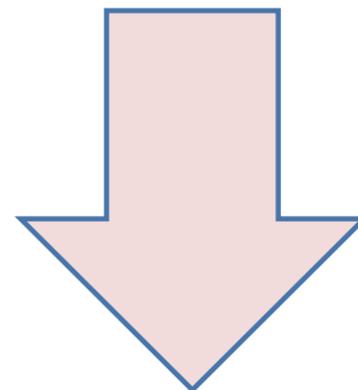
SE DOTA DE CONFIGURACIÓN LEGAL PROPIA AL PROCESO DE EDIFICACIÓN



MEJORANDO LA CALIDAD DE LOS EDIFICIOS Y CON EL FIN DE GARANTIZAR SU SEGURIDAD, EL BIENESTAR DE LA SOCIEDAD Y LA PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE



INTRODUCE LOS REQUISITOS BÁSICOS QUE DEBEN SATISFACER LOS EDIFICIOS:





SEGURIDAD



HABITABILIDAD



FUNCIONALIDAD

Todas las intervenciones sobre los **EDIFICIOS EXISTENTES**, siempre y cuando alteren su configuración arquitectónica.

INFRAVIVIENDAS





Seguridad en caso de incendio

Seguridad estructural

Seguridad en la utilización



Seguridad edificio

Protección contra el ruido



Ahorro de energía y aislamiento térmico

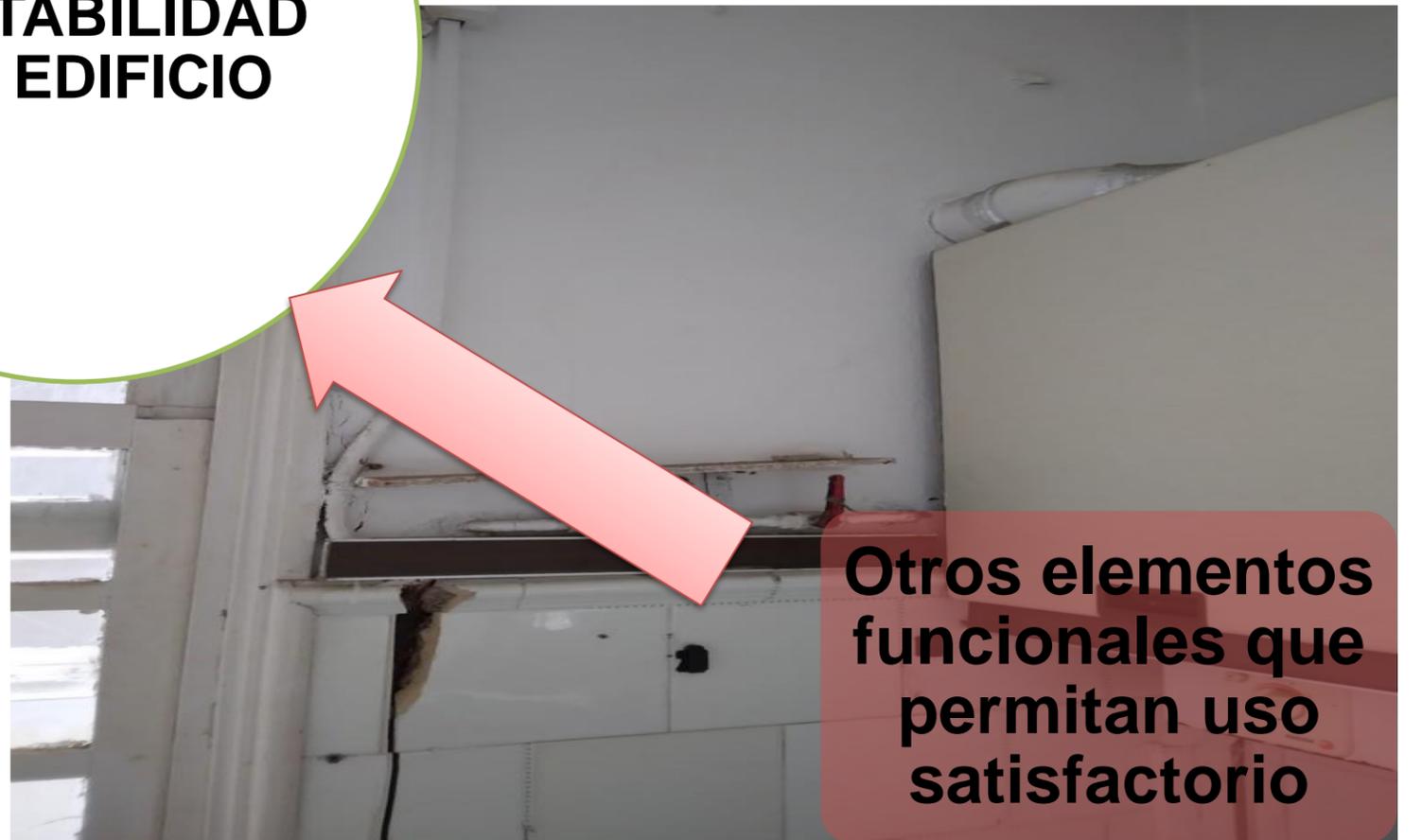


HABITABILIDAD DEL EDIFICIO

Higiene, salud y protección del medio ambiente



Otros elementos funcionales que permitan uso satisfactorio



Accesibilidad

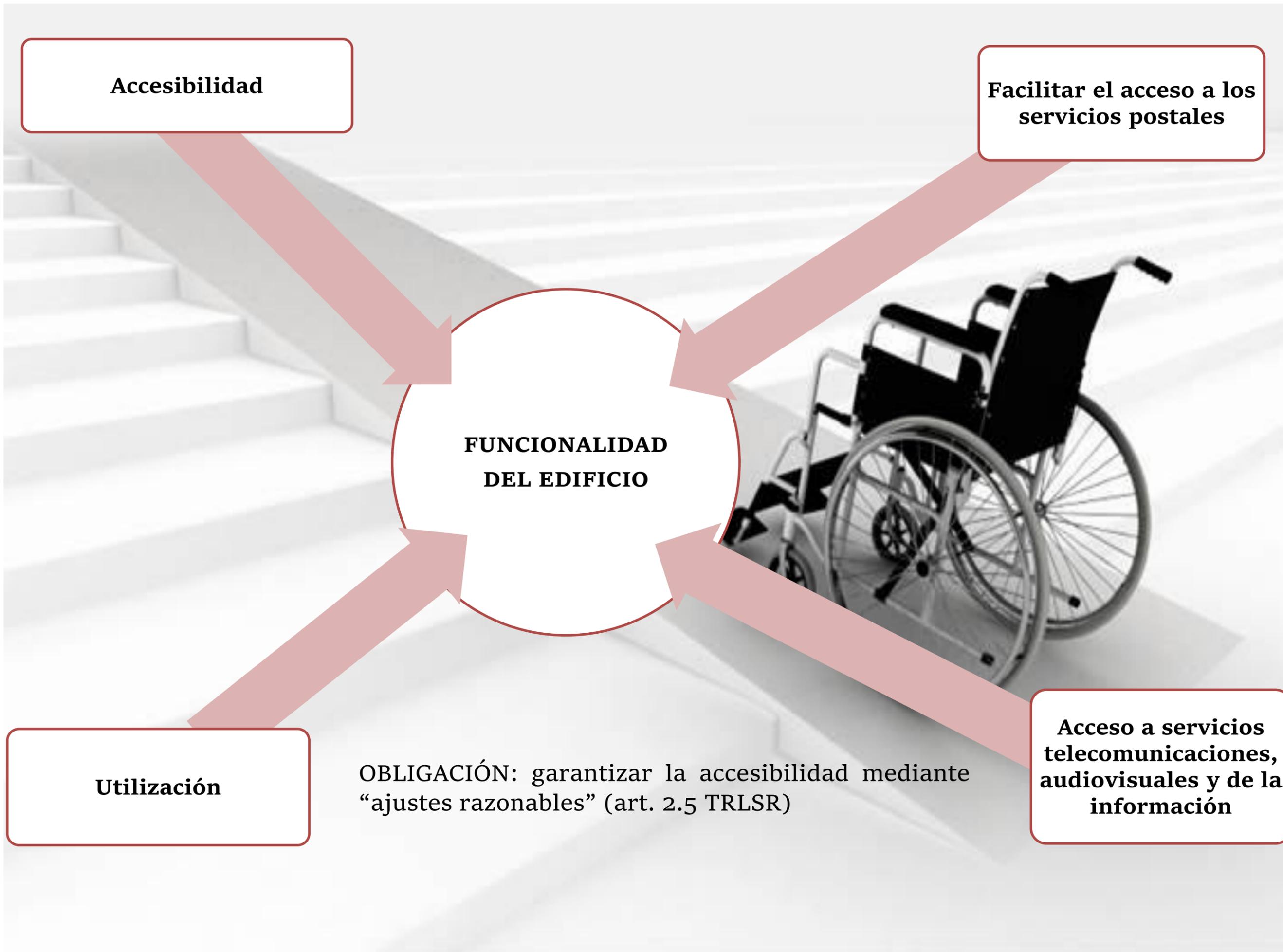
Facilitar el acceso a los servicios postales

FUNCIONALIDAD DEL EDIFICIO

Utilización

Acceso a servicios telecomunicaciones, audiovisuales y de la información

OBLIGACIÓN: garantizar la accesibilidad mediante “ajustes razonables” (art. 2.5 TRLSR)



LEY 8/2013, DE 26 DE JUNIO, DE REHABILITACIÓN, REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANAS (MODIFICACIÓN DEL ART. 9.1 TRLS 2008).

- **DEBER DE USO:**

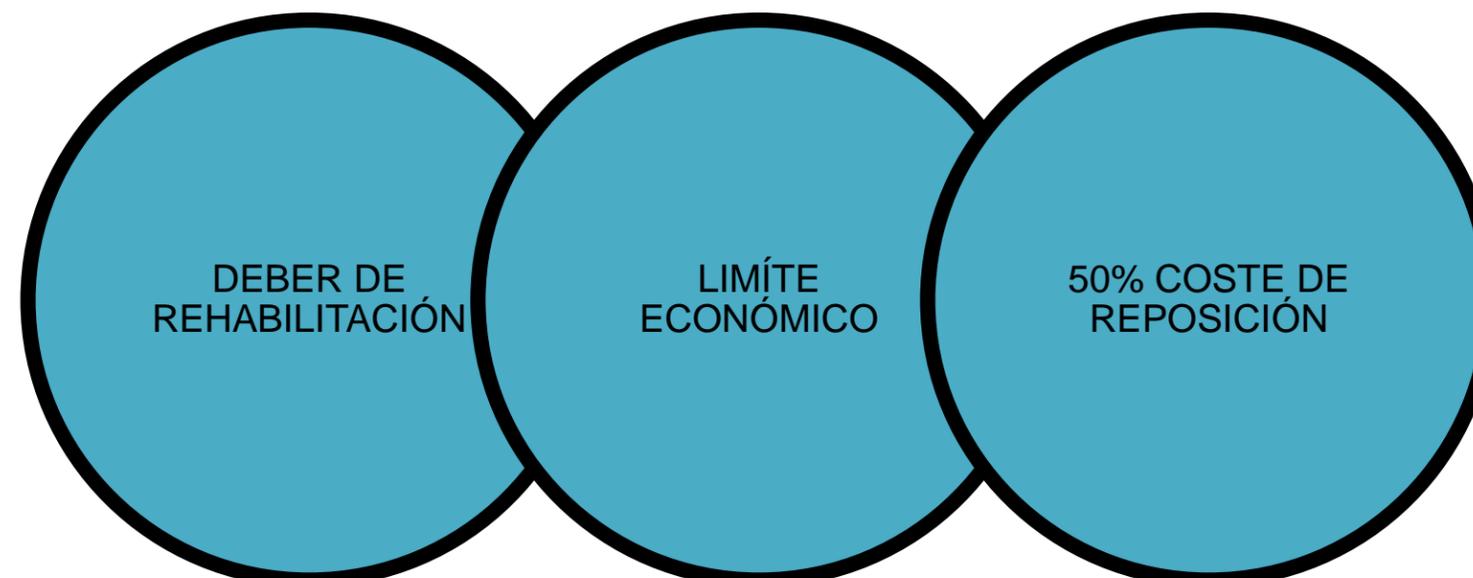
- a) Dedicar el suelo a usos compatibles con la ordenación territorial y urbanística.
- b) En suelo urbanizado: completar la urbanización y edificar.
- c) **En suelo urbanizado: Participar en la ejecución de las actuaciones de rehabilitación edificatoria y regeneración urbana, en régimen de distribución de beneficios y cargas.**

- **DEBER DE CONSERVACIÓN:**

- a) Conservarlo en las condiciones legales para servir de soporte a dicho uso, y en todo caso, en las de seguridad, salubridad, accesibilidad universal y ornato legalmente exigibles.
- b) Cuando se trate de edificaciones, además realizar los trabajos y obras necesarias para satisfacer, con carácter general los requisitos básicos de la edificación (art. 3.1 LOE)
- c) Adaptarlas y actualizar las instalaciones a las normas legales que les sean explícitamente exigibles en cada momento.

- **DEBER DE REHABILITACIÓN:**

- Realizar **OBRAS ADICIONALES** hasta donde alcance el DLC.
- a) Por motivos de interés turístico o culturales
- b) Para la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano.



**DEBERES DEL DCHO DE PROPIEDAD
TERRENOS, INSTALACIONES, CONSTRUCCIONES
Y EDIFICACIONES
Art. 15 y 17 TRLSRU**



Deber de USO

a) *Dedicarlos a usos que sean compatibles con la ordenación territorial y urbanística.*

Deber de **completar la urbanización y edificar** en los plazos establecidos
Deber de participar aMU, en un régimen de equidistribución de BYC

Deber de CONSERVACIÓN

b) *Conservarlos en las condiciones legales de seguridad, salubridad, accesibilidad universal, ornato y las demás que exijan las leyes para servir de soporte a dichos usos.*

b) **Satisfacer**, con carácter general, los requisitos básicos de la edificación (art. 3.1 LOE).
Adaptar y actualizar sus instalaciones a las normas legales que les sean exigibles en cada momento.

Deber de REHABILITACIÓN

c) *Realizar las **OBRAS ADICIONALES** que la Administración ordene por motivos turísticos o culturales, o para la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano, hasta donde alcance el deber legal de conservación. En éste último caso, las obras podrán consistir en la adecuación a todas o alguna 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.*

**DEBERES DEL DCHO DE PROPIEDAD
RUAL O VACANTE DE EDIFICACIÓN
Art. 17 TRLSRU**



Deber de CONSERVACIÓN

COSTEAR Y EJECUTAR las obras necesarias para mantener los terrenos y su masa vegetal en condiciones de evitar riesgos de erosión, incendio, inundación, así como daños o perjuicios a terceros o al interés general, incluidos los medioambientales; garantizar la seguridad o salud públicas; prevenir la contaminación del suelo, el agua o el aire y las inmisiones contaminantes indebidas en otros bienes y, en su caso, recuperarlos de ellas en los términos dispuestos por su legislación específica; y asegurar el establecimiento y funcionamiento de los servicios derivados de los usos y las actividades que se desarrollen en el suelo.

NO ACTUACIÓN DE URBANIZACIÓN

Prestaciones patrimoniales que legitimen el uso privado del suelo no vinculados a su explotación primaria. Costear/ejecutar las infraestructuras de conexión de instalaciones y construcciones autorizables.

TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA

Participar en los deberes legales de la promoción, en régimen de equitativa distribución de BYC

LÍMITES DEBER DE CONSERVACIÓN:

DEBER DE CONSERVACIÓN BÁSICO



DECLARACIÓN DE RUINA

En el caso de edificaciones o construcciones .

“LO ESTRICTAMENTE NECESARIO PARA EVITAR RIESGOS”.

- Mantener los terrenos en suelo urbanizado (SNR).
- Mantener los terrenos en situación básica de rural.

DEBER DE CONSERVACIÓN CUALIFICADO



DEBER LEGAL DE CONSERVACIÓN

Se establece PARA las edificaciones en la mitad del valor actual de construcción de un inmueble de nueva planta, equivalente al original, en relación con las características constructivas y la superficie útil, realizado con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable o, en su caso, quede en condiciones de ser legalmente destinado al uso que le sea propio.

LÍMITES DEBER DE CONSERVACIÓN: CORTA DE ÁRBOLES



LÍMITES DEBER DE CONSERVACIÓN:

CORTA DE ÁRBOLES

Juzgado de lo Contencioso-administrativo N^o. 1 de Ourense, Sentencia 99/2018 de 24 Jul. 2018, Rec. 191/2017.

Arts. 591 al 593 del Código Civil: prohíben la plantación de árboles y arbustos a una distancia del lindero de la finca inferior a la " autorizada por las ordenanzas o la costumbre del lugar, y en su defecto, a la de dos metros de la línea divisoria de las heredades si la plantación se hace de árboles altos, y a la de 50 centímetros si la plantación es de arbustos o árboles bajos ".

El derecho a exigir la tala no prescribe mientras dure la vida del árbol [ad. ex. SS Audiencia Provincial de Ourense de 10/11/2006 (rec. 279/2006) y 30/12/2004 (rec. 239/2004)].

No obstante es también cierto que, desde la perspectiva del Derecho administrativo, el Ayuntamiento ostenta varias potestades que le obligan a velar por el cumplimiento de lo dispuesto en las ordenanzas municipales y en la normativa de naturaleza administrativa que exige a los propietarios mantener sus fincas en adecuadas condiciones de seguridad, salubridad y ornato; así como la normativa reguladora de los cierres entre propiedades; y de las medidas que se deben adoptar para prevenir o evitar los incendios: ad. ex.: artículos 25.2.f), 25.2.j) y 25.2.a) de la Ley 7/1985, de 2 de abril , de Bases de Régimen Local; y artículo 7.d) de la Ley 3/2007, de 9 de abril , de prevención y defensa contra los incendios forestales de Galicia. El propio artículo 390 del Código Civil dispone que: " cuando algún árbol corpulento amenazara caerse de modo que pueda causar perjuicios a una finca ajena ... el dueño del árbol está obligado a arrancarlo y retirarlo; y si no lo verificare, se hará a su costa por mandato de la autoridad ".

LÍMITES DEBER DE CONSERVACIÓN:

CORTA DE ÁRBOLES

Juzgado de lo Contencioso-administrativo N^o. 1 de Ourense, Sentencia 99/2018 de 24 Jul. 2018, Rec. 191/2017.

En definitiva, se considera que el Concello de Ourense ostenta competencia para ordenar la retirada de la referida barrera de cupresus (que como se ha dicho se plantó en un principio prácticamente en el lindero de ambas propiedades, como seto delimitador, pero se convirtió luego en una línea de árboles de gran altura).

No sólo porque no se ajusta a las distancias y características establecidas en las ordenanzas municipales, sino sobre todo por una razón de seguridad.

No se deriva de ello ningún derecho indemnizatorio en favor del propietario de los cupresus. Ha incumplido su deber de adecuada conservación del seto lindero, permitiendo así que lo que en principio podría tener la consideración de arbusto de metro y medio o dos de altura, pasase a convertirse en árboles de 20 o más metros de altura. Las distancias de separación a los linderos ya se exigían en la anterior ordenanza de 2004, y mucho antes en el propio Código Civil.

El deber de conservación de su finca en condiciones adecuadas de seguridad, salubridad e higiene se le viene exigiendo a todos los propietarios (incluidos los del suelo urbano) en las sucesivas leyes del suelo desde hace más de cuarenta años. Su deber no ha prescrito, los árboles están vivos y siguen creciendo.

- CONOCIDA LA NECESIDAD DE REALIZAR OBRAS PARA GARANTIZAR LA CONSERVACIÓN

SE PONDRÁN EN MARCHA LOS MECANISMOS PARA HACER EFECTIVO SU CUMPLIMIENTO

MECANISMOS

ACTUACIONES
SOBRE EL MEDIO
URBANO
L9/2019 3R

IEE

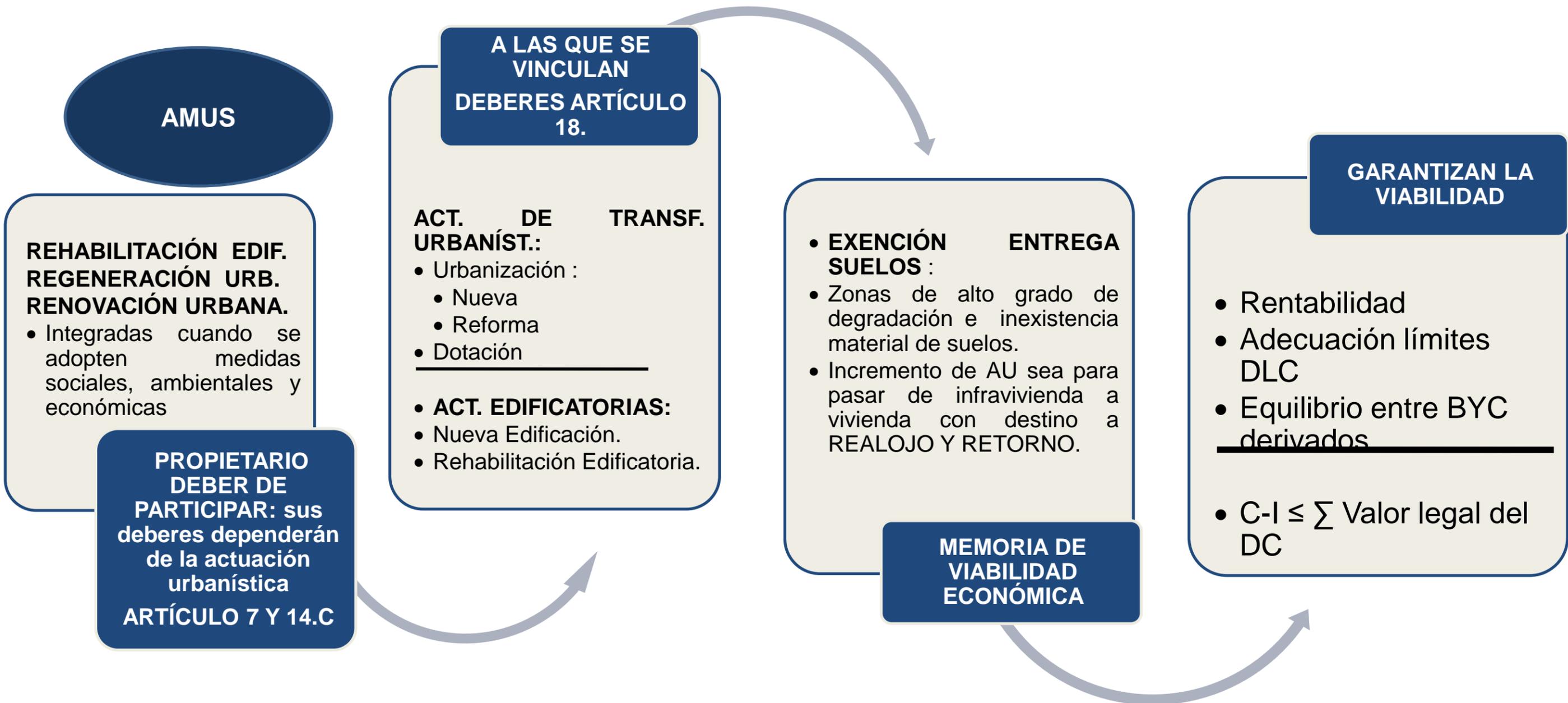
ÓRDENES DE
EJECUCIÓN
(LSG/RLSG)

Expropiación
Venta forzosa
Sustitución forzosa

Expropiación
Venta forzosa



PARADIGMA DEL MODELO URBANÍSTICO SOSTENIBLE DEL S. XXI



STC 94/2014. Impone AMU en SU “en los límites de la realidad” = 1ª urbanización

STS 30.10.2018: posibilita la descategorización del SUC sp que se motive y justifique en base a AMU.



REHABILITANDO

Conservar el patrimonio edificado



Mantener usos preexistentes y población tradicional



Atraer nuevas generaciones



PRINCIPIO DE DESARROLLO TERRITORIAL Y URBANO SOSTENIBLE.

Actuaciones sobre el medio urbano

- **REHABILITACIÓN EDIFICATORIA:** obras de rehabilitación edificatoria cuando existan situaciones de insuficiencia o degradación de los requisitos básicos de los edificios.
- **REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANA:** cuando afecten a los edificios y al tejido urbano.



• **Carácter “integrado”**

- Articulen medidas sociales, económicas y ambientales en una estrategia administrativa global y unitaria

Actuaciones urbanísticas de rehabilitación edificatoria

- Cambio de cubierta



- Fachada ventilada



Actuaciones urbanísticas de rehabilitación edificatoria

Instalación de SATE en los testeros de los edificios



ACTUACIONES AISLADAS DE REHABILITACIÓN



ACTUACIONES AISLADAS DE REHABILITACIÓN

Este edificio carece de los requisitos básicos de la edificación



INICIATIVA :

Ayuntamiento.

Los propietarios.

La Comunidad de Propietarios.

Los arrendadores (vecina del primero que vive con su marido discapacitado o dueño del estanco que tiene filtraciones en el almacén y el seguro no le cubre la mercancía).

REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANA



INICIATIVA PÚBLICA Y PRIVADA EN LAS Amu (art. 8 TRLR/ art. 11 L1/2019):

- ADMINISTRACIONES PÚBLICAS.
- ENTIDADES PÚBLICAS ADSCRITAS O DEPENDIENTES.
- PROPIETARIOS:
 - Comunidades de propietarios y agrupaciones.
 - Cooperativas de vivienda.
 - Los titulares de derechos reales o de aprovechamiento.
 - Empresas, entidades o sociedades que intervengan en nombre de los anteriores.

DIRECCIÓN DEL PROCESO= AAPP

**ACTUACIONES SOBRE EL MEDIO URBANO QUE
PRECISAN INTERVENCIÓN PÚBLICA**



DELIMITACIÓN DE UN ÁMBITO

MEDIANTE

ACUERDO ADMINISTRATIVO

REPARTO BYC = SISTEMA DE GESTIÓN

**AYTO
CA**

SUELO URBANO Y
EN SUELO DE
NUCLEO RURAL



IDENTIFIQUE ACTUACIÓN DE
REHABILITACIÓN AISLADA

DELIMITE UN AREA DE
ACTUACIÓN CONJUNTA

**NO PARTEN DE UNA SITUACIÓN DE
VULNERABILIDAD**  **NO aMUS**

O CUANDO LA INTERVENCIÓN DE LA
ADMINISTRACIÓN SE LIMITE

DICTAR UNA ORDEN DE EJECUCIÓN
EJEC. FZOSA

En el caso de actuaciones ~~aisladas~~ de rehabilitación
edificatoria.

MODIFICACIÓN ORDENACIÓN URBANÍSTICA



PREVIA O SIMULTANEA MODIFICACIÓN O TRAMITACIÓN DE UN NUEVO INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO DEBERÁ INCORPORAR MVE

- PUEDE INCLUIR LA DELIMITACIÓN DE LOS AMBITOS DE GESTIÓN URBANÍSTICA Y CONTEMPLAR (Art. 141.3, f) LSG):
- LAS ACTUACIONES AISLADAS DE REHABILITACIÓN O,
- LOS AMBITOS DE GESTION CONJUNTA DE REHABILITACIÓN O REGENERACIÓN O RENOVACIÓN URBANA.
- O HACERSE A POSTERIORI.

SIMPLIFICACIÓN ADMINISTRATIVA

ACUERDO ADMINISTRATIVO



IDENTIFICA UNA ACTUACIÓN AISLADA O DELIMITA UN AMBITO DE ACTUACIÓN CONJUNTA.

- IDENTIFICACIÓN INMUEBLES Y DESCRIPCIÓN ACTUACIONES
- IDENTIFICACIÓN INMUEBLES CUYAS ACTUACIONES SUPEREN EL DLC
- **AVANCE DE LA EQUIDISTRIBUCIÓN**
- ANALISIS SITUACIÓN SOCIOECONOMICA PROPIETARIOS.
- SISTEMA DE GESTIÓN ARBITRARÁ TUTELA ADMINISTRACION.
- GARANTIZAR PERMANENCIA DE LAS PERSONAS OCUPANTES O SU REALOJO Y RETORNO

MVEaMU

EFFECTOS DE LA DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO

- MARCA EL INICIO DE LAS ACTUACIONES A TRAVÉS DE LA FORMA DE GESTIÓN ELEGIDA.
- INICIO DE PROCEDIMIENTO DE EQUIDISTRIBUCIÓN BYC
- DECLARACIÓN UTILIDAD PÚBLICA O INTERÉS SOCIAL.
- OCUPACIÓN DE SUPERFICIES DE ESPACIOS LIBRES O DOMINIO PÚBLICO Y SUPERFICIES COMUNES DE USO PRIVADO (INSTALACIONES ACCESIBILIDAD UNIVERSAL) → LO MISMO DDAS OBRAS QUE SUPONGAN REDUCCIÓN 30% DEMANDA ENERGÉTICA ANUAL DE CALEFACCIÓN O REFRIGERACIÓN.
- EDIFICIOS BIC O CATALOGADOS → SOLUCIONES ALTERNATIVAS.

ACUERDO DE DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO

No computarán edificabilidad, volumen máximo edificable, ocupación de parcela ni de distancias mínimas a colindantes, otras edificaciones, espacios públicos y vías públicas o cumplimiento de las alienaciones.



CÓMO SE PLANIFICAN??

Instrumentos legislación urbanística

- PGOU
- PERI
- PEPRO

Instrumentos Ley de rehabilitación

- ARA
- AAC
- ARI
- REXURBE

Instrumentos LPCG

PEPPC

L 1/2019: DELIMITAR ÁMBITOS AMU Y MODIFICAR LOS DEL PGOU

Debiendo prevalecer la rehabilitación frente a la sustitución y el mantenimiento de los residentes.

PROCESOS DE URBANIZACIÓN
ACTUACIONES DE REFORMA INTERIOR O RENOVACIÓN URBANA
ACTUACIONES DE DOTACIÓN

PREVISTOS O NO EN EL PGOU – ÁMBITO DELIMITADO CON OD CONTEMPLADA O REMITIDA.

PERI – SUNC
ARTS 180 SS RLSG

TRANSFORMAN EL NÚCLEO URBANO.
RECONVIERTEN EL ESPACIO URBANO

ACTUACIONES INTEGRADAS O NO
CONTIENEN DOCUMENTACIÓN Y DETERMINACIONES DEL PP

SUSTITUIR O REHABILITAR CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES INADECUADAS E INSALUBRES

MEMORIA DE VIABILIDAD.

TRANSFERENCIAS DE APROVECHAMIENTO
ART. 15 L1/2019

Cuándo?

Incremento de dotaciones públicas.

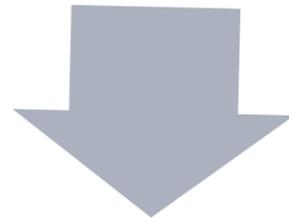
Cuando las determinaciones de protección del patrimonio cultural hagan inviable materializar ese aprovechamiento.

A dónde?

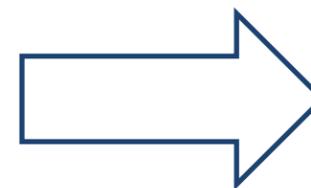
A terrenos de SUNC con OD aprobada y fuera del ámbito.

Excepcionalmente la ADÓN podrá:
Ceder aprovechamiento del que sea titular en SUC.
O entregar terrenos o edificaciones propios directamente.

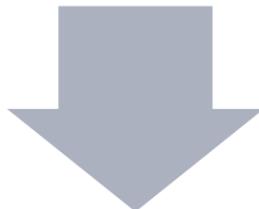
TERRENOS PRIVADOS OBJETO DE CESIÓN



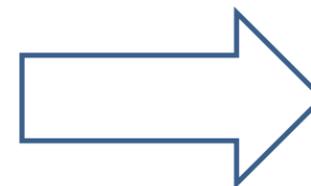
SUELO



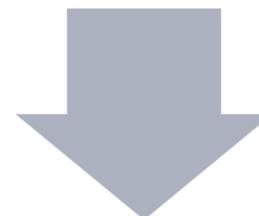
DOTACIONES Y
EQUIPAMIENTOS
URBANÍSTICOS



SUBSUELO



USOS PRIVADOS/PLAZAS DE
APARCAMIENTO



Complejo inmobiliario
urbanístico

-VIABILIDAD USO SB
RASANTE
-CALIDAD AMBIENTAL
-PROTECCIÓN ESPACIO
URBANO
-COMPENSACIONES A LA
ADMON

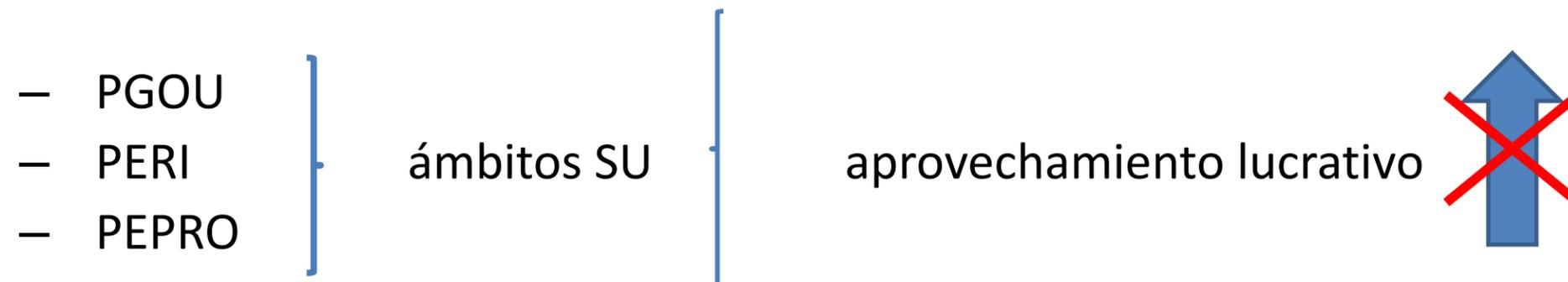


- **PLANES ESPECIALES DE PROTECCIÓN PATRIMONIAL**
- **MODIFICAR → DETERMINACIONES Y DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DEL PGOU**
- **INCLUIR → TERRENOS Y EDIFICACIONES**
- **DESTINADAS:**
- **PALIAR DÉFICIT → APARCAMIENTOS, EQUIPAMIENTOS DOTACIONES PÚBLICAS Y PRIVADAS EN EL ÁMBITO**

EXENCIÓN TRÁMITES ALTERACIÓN PGOU

Simplificación procedimiento aprobación planes

- Modificaciones puntuales no sustanciales de:



- De escasa entidad, y alcance reducido y local
- - La superficie de modificación no  10.000m².
- - No afecte a una superficie  al equivalente al 1% en SU. Municipios menos 5.000 hab. será el 3%.
- - Que no modifique la clasificación del suelo.
- - Aquellas que modifiquen exclusivamente las ordenanzas con un alcance reducido y de escasa entidad.
- Podrá eximirse de tramitación ambiental.

CÓMO SE GESTIONAN??

CON TRANSFORMACIÓN
URBANÍSTICA

COOPERACIÓN
COMPENSACIÓN
EXPROPIACIÓN
CONCIERTO

SIN TRANSFORMACIÓN
URBANÍSTICA
CON REPARTO BYC

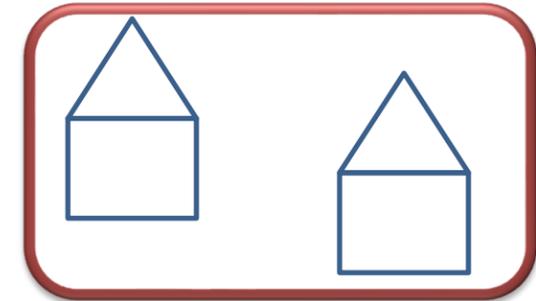
EXPROPIACIÓN
VENTA Y SUSTITUC.
CONVENIO
(FORMAS DE GESTIÓN
DIRECTAS/INDIRECTAS)

SIN TRANSFORMACIÓN
URBANÍSTICA
SIN REPARTO BYC

ÓRDENES DE
EJECUCIÓN??
aMUs???????

NORMAS ESPECÍFICAS **SUC** / CONVENIO

- **ACTUACIONES DE REHABILITACIÓN EDIFICATORIA:**



- **SI SUPERAN DLC** = por CONVENIO y si no hay acuerdo o no comparecen prop. por expropiación, venta o sustitución.
- **REXURBE:** venta, sustitución o expropiación: contenido derecho de propiedad se **aminorará** en un 50% de su valor, pasando la diferencia a la administración.
- No estando todos de acuerdo con el convenio quien elige la forma de gestión es la administración, pero no habría minoración a los conformes.
- La ejecución podrían hacerla los propietarios del edificio si lo acuerdan por unanimidad aunque las obras superen el DLC.
- **ACTUACIONES REGENERACIÓN O RENOVACIÓN MÁS REHABILITACIÓN EDIFICIOS:**
- La ejecución de la rehabilitación del edificio podrían hacerla los propietarios del edificio si lo acuerdan por unanimidad aunque las obras superen el DLC si hacen frente al porcentaje de los costes de las obras complementarias de urbanización que les corresponda.

NORMAS ESPECÍFICAS

- **SUNC** /REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN:
 - Se actuará por polígonos completos.
- **PROCEDIMIENTOS EXPROPIATORIOS:**
 - Se admite pago en especie:
 - No se necesita acuerdo propietarios.
 - Ámbito de gestión.
 - Dentro del plazo para la terminación de las obras.
 - La liberación expropiatoria:
 - No tiene carácter excepcional.
 - Podrá ser acordada discrecionalmente por la Administración.
 - El propietario aportará garantías suficientes para el cumplimiento de sus obligaciones.

SUJETOS OBLIGADOS A REALIZAR ACTUACIONES SOBRE EL MEDIO URBANO (ART. 17.5 TRLSR)

- a) La obligación de realizar las obras sobre **elementos privativos** corresponde al **propietario o titular de derecho de uso**, en la proporción acordada y, en su defecto, según se trate o no de reparaciones menores motivadas por el uso diario.

- a) Si las obras recaen **sobre elementos comunes**, la obligación se impone en primer lugar a las comunidades de propietarios y, en su caso, a las agrupaciones de comunidades de propietarios, así como a las cooperativas de viviendas, sin perjuicio de que el **costeamiento finalmente** corresponda a los titulares de los elementos privativos integrados en dichas entidades con arreglo a sus normas estatutarias.

- c) Cuando se trate de **elementos propios de la urbanización**, el deber de ejecución de las obras correspondientes recae sobre las Administraciones Públicas, salvo que legalmente sea exigible a los propietarios. También corresponderá a dichas **Administraciones cuando actúen en ejecución subsidiaria a costa de los obligados**.

PARTICIPACIÓN PÚBLICA Y PRIVADA EN LA EJECUCIÓN Amu (art. 9TRLR):

• Legitimados para participar

- Administraciones Públicas
- Entidades públicas adscritas o dependientes de las AAPP
- Las comunidades y agrupaciones de comunidades de propietarios.
- Las cooperativas de viviendas.
- Los propietarios de construcciones, edificaciones y fincas urbanas y los **titulares de derechos reales o de aprovechamiento.**
- Las empresas, entidades o sociedades que intervengan por cualquier título en dichas operaciones y
- Las **asociaciones administrativas** que se constituyan de acuerdo con lo previsto en la legislación sobre ordenación territorial y urbanística.

• Qué pueden hacer?

- Podrán elaborar planes o proyectos de gestión.
- Constituirse en asociaciones administrativas para participar en concursos de adjudicación de obras.
- Asumir la gestión de las obras.
- Constituir un fondo de conservación y de rehabilitación.
- Beneficiarios directos de ayudas publicas.
- Otorgar escritura pública de modificación régimen de PH, para adaptar los edificios al resultado de las obras de RRR, en cuya gestión participen o lleven a cabo.
- Beneficiarios de la expropiación de partes de pisos o locales necesarios para la instalación de elementos comunes.
- Solicitar créditos para financiar obras de conservación y las aMU.

- **PROPIETARIOS DE EDIFICACIONES**



- OBRAS DE EDIFICACIÓN, CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN

- PLAZOS Y CONDICIONES

- LEYES / INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO/ INSTRUMENTOS DE GESTIÓN / **ORDEN DE EJECUCIÓN**

- **SI INCUMPLEN:**

(minoración del derecho de propiedad)

- a) **EJECUCIÓN FORZOSA**
- b) EXPROPIACIÓN FORZOSA
- c) VENTA FORZOSA
- d) SUSTITUCIÓN FORZOSA

} b, c y d
DECLARAC. INCUMPLIM.

DECLARACIÓN DE INCUMPLIMIENTO

- DE OFICIO / SOLICITUD INTERESADO
- CERTIFICADO DOMINIO Y CARGAS/NOTA MARGINAL DEL INICIO
- TRAMITE DE AUDIENCIA/ O INF. PÚBLICA
- RESOLUCIÓN EXPRESA: 3 MESES
- RESOLUCIÓN PROCED. SIN MEDIDA SI SOLIC. LICENCIA
- DECLARACIÓN DE INCUMPLIMIENTO:
 - RP/NOTA MARGINAL
 - VALORACIÓN TERRENOS O INMUEBLES
 - EJEC. SUBSID/EXPROP/VENTA/SUSTIT. FZSA
 - DECLARACIÓN INMUEBLE ST ABANDONO????

En caso de incumplimiento

Ejecución forzosa

- **Multas coercitivas y ejecución subsidiaria:**
Reservadas en caso de incumplimiento OE. Mismo régimen que en la LSG.
- **Apremio sobre el patrimonio.**
Deuda líquida, vencida y exigible = procedimiento de apremio

Expropiación forzosa

- Por incumplimiento de las obligaciones relativas a la edificación, conservación y rehabilitación: se rige por la normativa básica estatal y admite pago en especie.
 - En materia de accesibilidad: se rige por la Ley de vivienda de Galicia

En caso de incumplimiento

Venta forzosa: Potestad pública

La AP esta facultada para proceder a la venta mediante subasta pública para garantizar su rehabilitación o conservación.
Se priva al propietario de su propiedad. Minorando su derecho hasta en un 50% correspondiéndole la diferencia a la Administración, más las sanciones correspondientes.

Sustitución forzosa: Potestad pública

- Se reemplaza a la persona titular del inmueble por otra persona, seleccionada procedimiento con publicidad y concurrencia: para que realice las actuaciones de conservación rehabilitación y edificación.
- Si la AP asume el importe de las actuaciones por tratarse de personas con riesgo de exclusión social= convenio= fórmula de devolución de las cantidades asumidas y el tipo de interés aplicable. No se minorará su derecho de propiedad.

Certificado adjudicación de la venta o sustitución (plazos y condiciones). resolutorias



REGISTRO PROPIEDAD

AREAS DE **INTERVENCIÓN** EN EL MEDIO URBANO DECLARADAS POR LA ADMINISTRACIÓN AUTONOMICA

Qué son??

- **CONJUNTO EDIFICATORIO URBANO O RURAL**, CONTINUO O DISCONTINUO, QUE PRECISE DE UN APOYO PÚBLICO PARA ATENDER A LA REHABILITACIÓN O SUSTITUCIÓN DE LOS EDIFICIOS Y A LA CALIDAD AMBIENTAL Y URBANÍSTICA DEL ÁMBITO.

Quién las declara??

- LA ADMINISTRACIÓN AUTONÓMICA A SOLICITUD DE LOS AYUNTAMIENTOS.
- RESOLUCIÓN PRESIDENCIA IGVS. PUBLICACIÓN DOG.

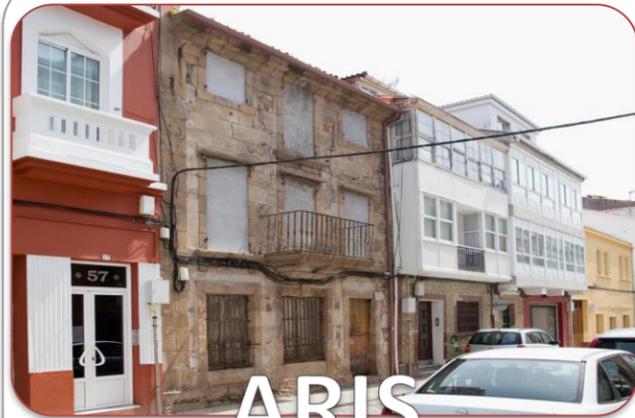
Qué actuaciones implica??

- **RENOVACIÓN Y MEJORA** DE LA URBANIZACIÓN, ESPACIOS PÚBLICOS Y DEMÁS DOTACIONES URBANÍSTICAS ,O DE LAS INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS,
- **MEDIDAS SOCIALES, AMBIENTALES Y ECONÓMICAS** ENMARCADAS EN UNA ESTRATEGIA GLOBAL, INTEGRADA Y UNITARIA.
- SE PUEDEN DELIMITAR UNO O MÁS **ÁMBITOS DE ACTUACIÓN** DENTRO

Cuáles son los efectos??

ADEMÁS DE LA APLICACIÓN DE LAS **MEDIDAS DE LA LEY 1/2019** EL **ACCESO A LA FINANCIACIÓN** DE PLANES Y PROGRAMAS DE AYUDAS AUTONOMICAS O ESTATALES.
FIRMA DE ACUERDOS ESPECÍFICOS DE FINANCIACIÓN

AREAS DE **INTERVENCIÓN** EN EL MEDIO URBANO DECLARADAS POR LA ADMINISTRACIÓN AUTONOMICA



ARIS

Ámbitos clasificados como SU o SNR en **ESTADO DE DETERIORO** (CONJUNTOS HISTÓRICOS BIC O BC 50 viv.) (RURALES -5000 hab 20 viv.), (URBANOS 50 viv.), (SUPRAMUNICIPALES)

Posibilita el acceso a la financiación pública.

Ayuntamiento realiza intervenciones espacio público.

Objeto: realización conjunta de **obras de rehabilitación edificios y viviendas** (unifamiliares), de **urbanización y de reurbanización** de espacios públicos, incluso edificación nueva en sustitución.



REXURBE

Ámbitos **ESPECIALMENTE DEGRADADOS**, situaciones demográficas delicadas, y problemas económicos y sociales.

Cuya delimitación coincida total o parcialmente con **conjuntos históricos BIC.**

Pueden articularse medidas sociales urbanísticas, ambientales y económicas.

Estrategia administrativa global y unitaria.

Delimitación ámbito mín. 50 viviendas, continuo o discontinuo.

PLAN DE DINAMIZACIÓN = instrumento de planificación de la actuación.



ZER

Para edificios específicos o para un conjunto de ellos

Dentro de un área REXURBE.

Cuando requieran intervención urgente debido:

- su estado de deterioro
- especial incidencia para la recuperación del ámbito.
- al interés general de ciertas actuaciones para facilitar la instalación de dotaciones o equipamientos que tengan una especial relevancia o constituyan un impulso para la recuperación económica o social del ámbito.

ARI VITE 2016



APROBACIÓN ED PARA DELIMITAR ÁMBITO (ART. 24.4 TRLSR), REORDENAN VOLÚMENES PARA OCUPAR DP Y ESPACIOS PRIVADOS DE USO COMÚN CON ASCENSORES, ACCESIBILIDAD Y MEJORA ENERGÉTICAS.

ORDENANZA DE SUC PGOU PERMITE OCUPAR DP

5 ÁMBITOS TIPOLÓGICOS RESIDENCIALES DELIMITADOS.

CONJUNTO DE VIVIENDAS DE PROMOCIÓN PÚBLICA AÑOS 70/80.
URBANIZACIÓN CUIDADA, ZV Y EL DE GRAN RIQUEZA PRÓXIMA A ÁREAS CON ACTIV. ADVA. Y DOCENTE IMP.



ACCESIBILIDAD EFICIENCIA ENERGÉTICA Y CONSERVACIÓN

• HABITABILIDAD Y SEGURIDAD



- **DEFICIENCIAS CERRAMIENTOS VERTICALES:** humedades por filtración en muros de cerramiento, carpinterías y encuentro. Degradación o ausencia de aislamiento fachadas y medianeras.
- **FISURAS O GRIETAS EN REVOCOS DE FACHADAS EXTERIORES,** degradación paneles placas elem. prefabricados. presencia de vegetación y microorg. (moho, musgo bacterias).
- **HUMEDADES POR CONDENSACIÓN Y FILTRACIONES DE AGUA EN PERIMETROS CARPINTERIA.** Erosión de materiales
- **MAL ESTADO DE ELEMENTOS ADOSADOS A FACHADA (BAJANTES, CHIMENEAS, FAROLAS TENDALES ..**
- **CUBIERTAS DESPRENDIMIENTO Y ROTURA DE PIEZAS DE COBERTURA, TEJA PLACAS.. VEGETACIÓN Y MICROORGA**
- **MAL ESTADO Y RIESGO DE DESPRENDIMIENTO DE ELEMENTOS CALRABOYAS CHIMENEAS SHUNTS ANTENAS.**
- **DEFICIENCIAS EN INSTALACIONES:** humedades y filtraciones derivadas de fugas en conductos y tuberías de abastecimiento y distribución de agua o conductos y tuberías de saneamiento. problemas pocería y atascos en conducciones de saneamiento, deficiencias generalizadas de ventilación en forjados sanitarios.

ACCESIBILIDADE EFICIENCIA ENERXÉTICA E CONSERVACIÓN

• FUNCIONALIDAD



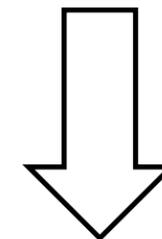
- **ACCESIBILIDAD EXTERIOR.** ningún inmueble acceso directo por entrada principal a vía pública o zonas comunes exteriores, resolviendo con escaleras a diferentes cotas.
- **ACCESIBILIDAD ENTRE PLANTAS.** no disponen ni de rampa ni de ascensor. la instalación dentro exige reorganización espacial de la planta con reformulación sistema comunicaciones verticales.
- **MECANISMOS ACCESIBLES:** Interruptores, dispositivos de intercomunicación y pulsadores de alarma son mecanismos accesibles en cualquier zona salvo interior de vivienda y zona de ocupación nula, no cumple.
- **ENTRADAS E ITINERARIOS ACCESIBLES SEÑALIZADOS.** No cumple.
- **EDIFICIO SUSCEPTIBLE DE REALIZAR AJUSTES RAZONABLES.** Adaptación eficaz y práctica . Ajustes razonables sin carga desproporcionada.

ACCESIBILIDAD EFICIENCIA ENERGÉTICA Y CONSERVACIÓN



• ACTUACIONES

- Mantenimiento de la tipología de los edificios, pautas compositivas y estéticas.
 - Aislamiento cubierta por debajo de la teja.
 - Sistema SATE. Acabado idéntico respetando colores.
 - Carpintería de aluminio con rotura del puente térmico y doble acristalamiento.
 - Colocación de ascensores.



- Aumento de volumen no computa.



ACCESIBILIDAD EFICIENCIA ENERGÉTICA Y CONSERVACIÓN



ARI



- Análisis del proceso de degradación física, social y ambiental que clarifique la necesidad de la declaración de ARI propuesta:

- Envejecimiento demográfico,
- Pérdida de población,
- Abandono de actividades económicas
- Bajo nivel de ingresos de las personas residentes.



Área de Rehabilitación de Centro histórico Barrios Históricos A Magdalena e Ferrol Vello

Plan Especial de Protección y Rehabilitación de Ferrol Vello (PE-2-R) y Plan Especial de Protección y Rehabilitación del conjunto histórico del Barrio da Magdalena (PE-4-R)



ARI
CASCO VELLO
FERROL LENTA
AGONÍA



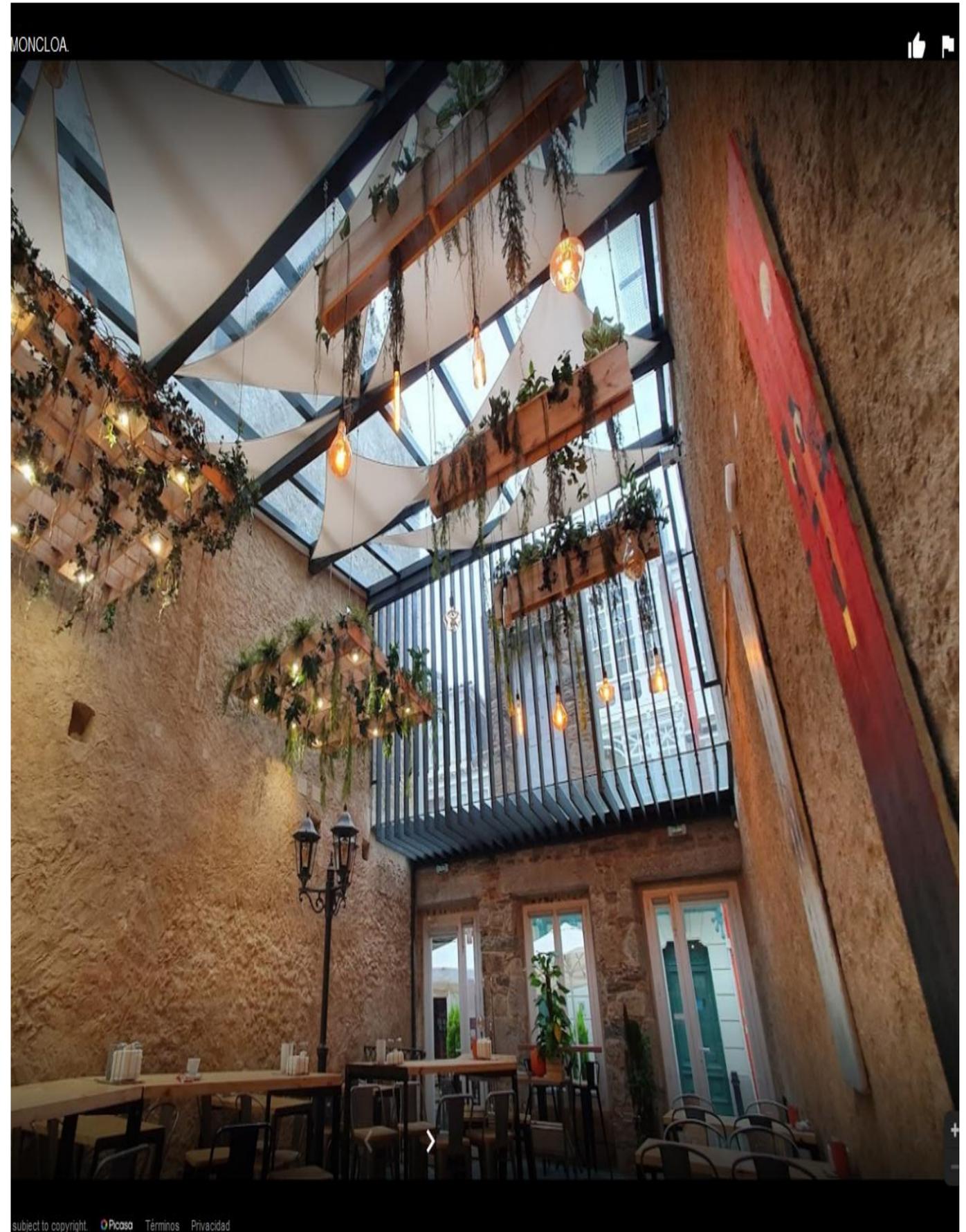
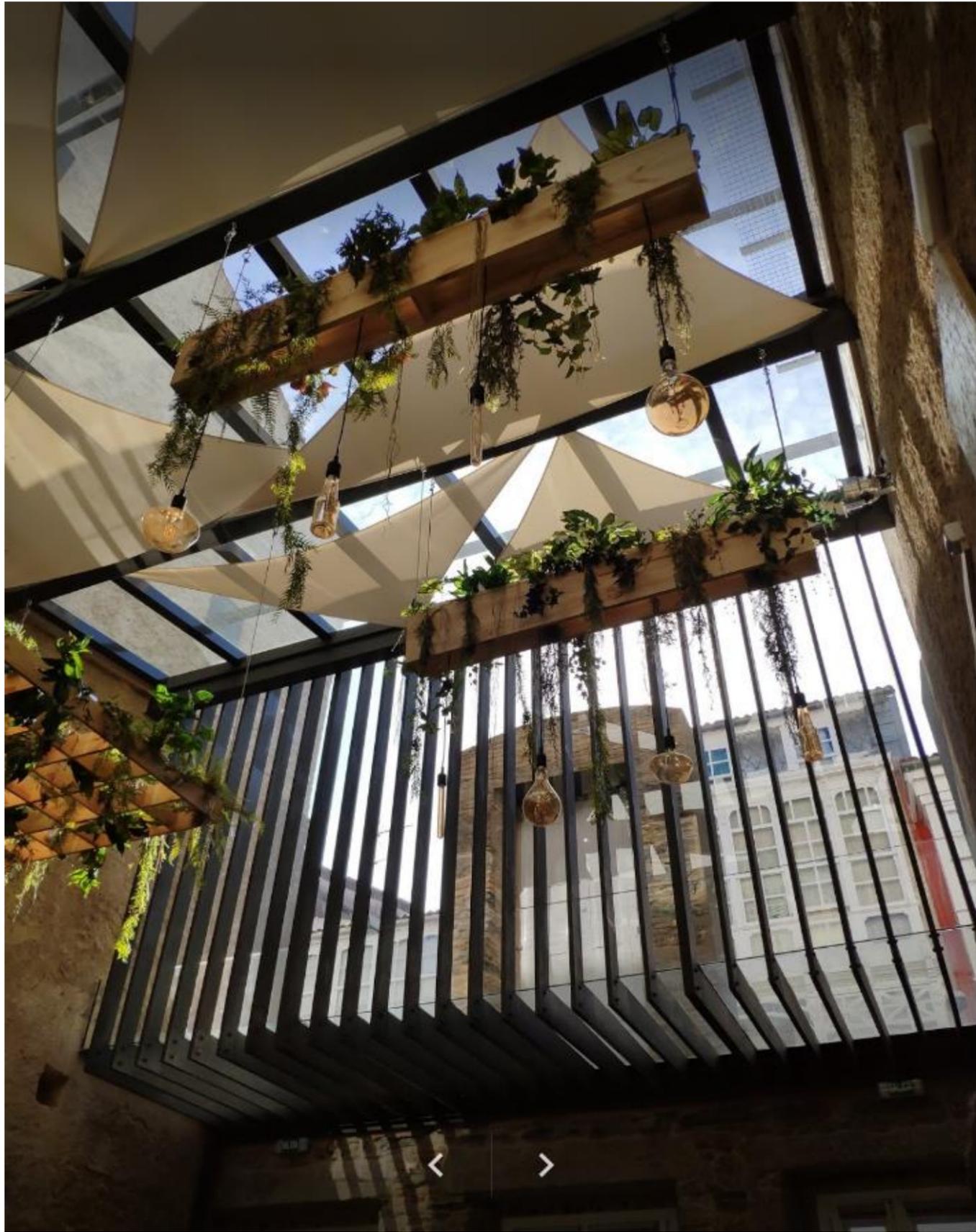
Área de Rehabilitación de Centro histórico. Barrio Magdalena

Coniunto Histórico-Artístico en 1984.

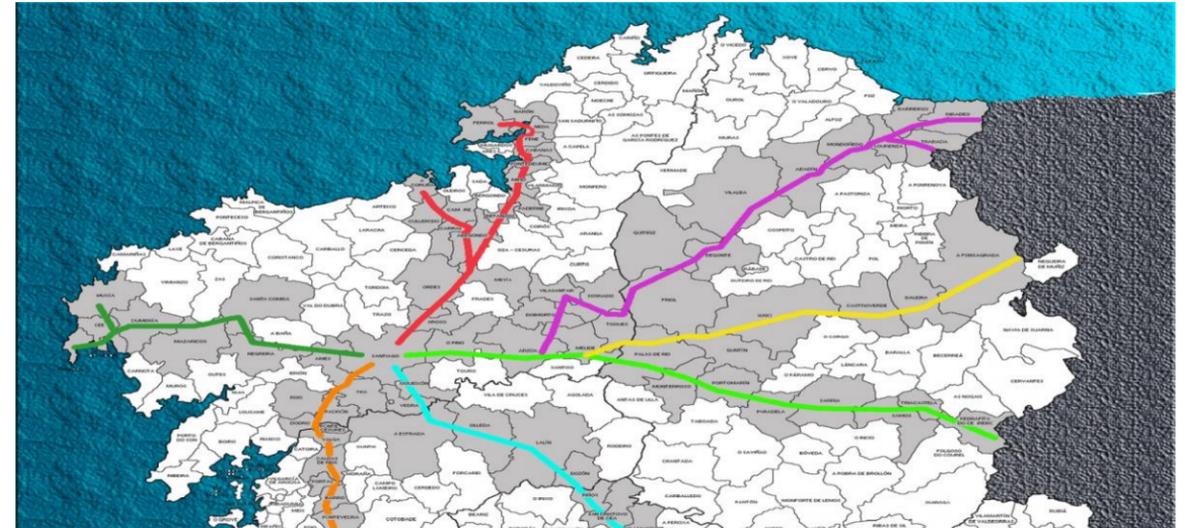


**Edificio modernista
Rodolfo Ucha**

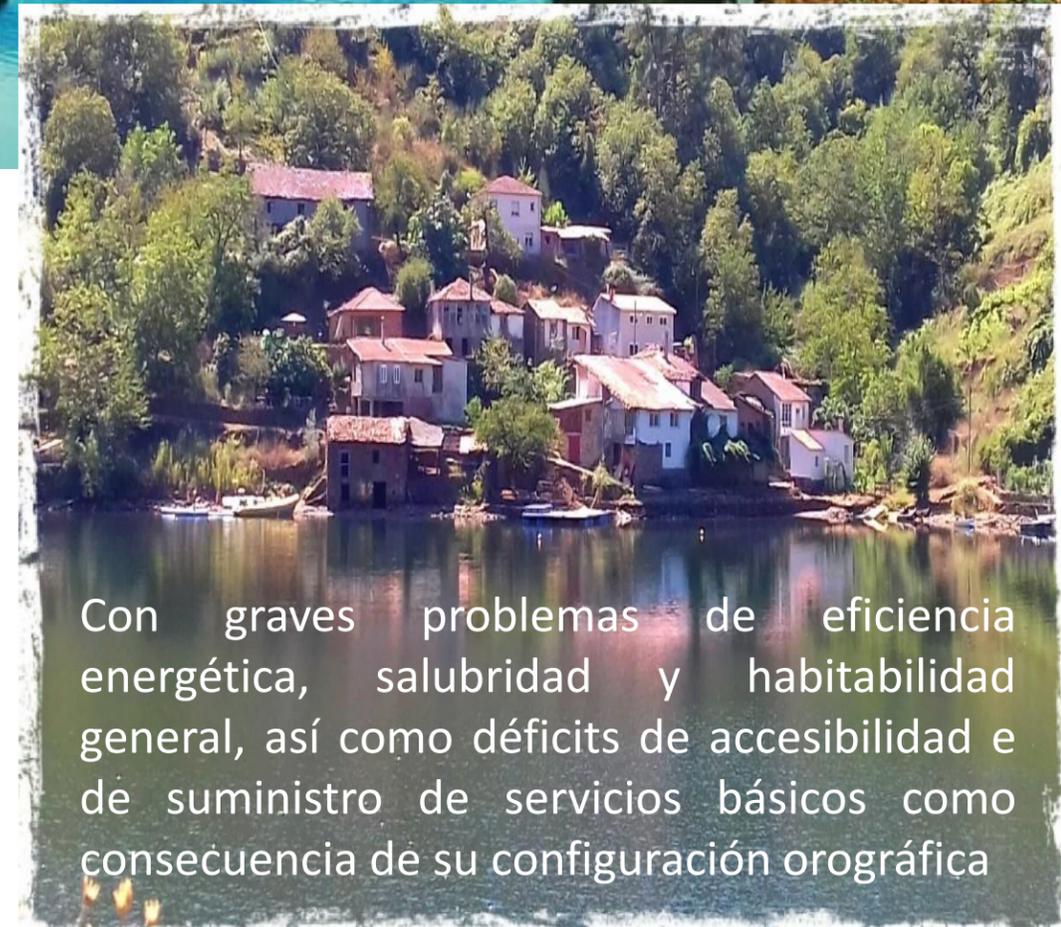




ARI CAMINO DE SANTIAGO y PARQUE NACIONAL DE LAS ISLAS ATLÁNTICAS



ÁREA DE REHABILITACIÓN INTEGRAL DA RIBEIRA SACRA.



Con graves problemas de eficiencia energética, salubridad y habitabilidad general, así como déficits de accesibilidad e de suministro de servicios básicos como consecuencia de su configuración orográfica

Territorio continuo, con características históricas y culturales comunes, con las mismas problemáticas, y con los ríos Miño y Sil como nexo de unión de los asentamientos de población, que hace que se entienda este conjunto de espacios como un todo.

REXURBE MONDOÑEDO



— Área Rexurbe

- - - - - Área conxunto histórico





ZER

110

Nos olvidamos de los núcleos rurales
en estado de abandono????

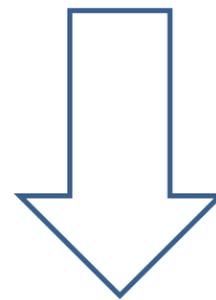


Núcleos rurales en estado de abandono

• Declaración ayuntamiento: Núcleo rural en estado de abandono.

- Núcleos constituidos por la agrupación de varias edificaciones con uso de vivienda junto con el espacio público que las aglutina y les confiere su carácter.
- Núcleos estructurados con alguna de las tipologías características de los núcleos rurales tradicionales

Mayoría edificaciones residenciales están desocupadas y en ruina



Objetivo: facilitar las actuaciones integrales de rehabilitación

- Identificando a los propietarios de las viviendas del núcleo.
- Creando un registro de núcleos rurales en estado de abandono donde se inscribirán estas viviendas.
- Convocando un procedimiento de venta o alquiler
- Ayudas específicas de fomento
- Difusión a nivel autonómico.

COORDINACIÓN ADMINISTRATIVA

- **OFICINAS DE REHABILITACIÓN.**
 - Fomentar la rehabilitación.
 - Apoyo al ayuntamiento.
- **CENTROS DE REGENERACIÓN URBANA DE INTERÉS AUTONÓMICO**
 - Fomentar la actuación.
 - Prestar atención directa, personal y especializada adecuación proyectos de rehabilitación.
 - Informes relativos a la protección patrimonio.
 - Intervención administrativa en la edificación y usos del suelo
- **Y COMISIONES DE SEGUIMIENTO DE LAS AREAS DE REGENERACIÓN URBANA DE INTERÉS AUTONÓMICO.**
- Estarán integradas por un mínimo de dos personas que representen a cada administración implicada.

FINANCIACIÓN

- Financiación de las actuaciones de rehabilitación edificatoria y de regeneración y renovación urbanas (FONDO DE COOPERACIÓN).
- Bonificaciones fiscales municipales y recaudación de multas coercitivas.
- Fondo REXURBE para el apoyo a la financiación de proyectos de intervención integral en las áreas de regeneración urbana de interés autonómico.
- Canon de inmuebles en estado de abandono.

CANON

Tributo propio CA

- FOMENTAR LA REHABILITACIÓN
- EVITAR EL ESTADO DE ABANDONO

EL INMUEBLE SE
DECLARÁ EN ESTADO DE
ABANDONO CUANDO:

FINANCIARÁ
ACTUACIONES Y
MEDIDAS DE
PROTECCIÓN DEL AREA
CONCRETA.

- SE HUBIESE DECLARADO EN RUINA
- POR INCUMPLIMIENTO O
- DECLARACIÓN DE INCUMPLIMIENTO

AREAS REXURBE

Censo de inmuebles en
estado de abandono.