

# ANTEPROYECTO DE LEY DE REHABILITACIÓN, REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANAS.

---

El presente documento se divide en dos partes, una primera dedicada a exponer las observaciones y cometarios del articulado del anteproyecto de ley y otra segunda dedicada a las modificaciones de las leyes y normativas que se ven afectadas por las disposiciones del anteproyecto.

El esquema es el siguiente:

## PARTE 1ª – ARTICULADO DEL ANTEPROYECTO LEY

## PARTE 2ª – MODIFICACIONES DE LEYES Y NORMATIVAS REFERIDAS

- Modificaciones en el Real Decreto Legislativo 2/2008, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del suelo.
- Otras novedades introducidas en relación con el Real Decreto Legislativo 2/2008, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del suelo.
- Modificaciones en la Ley 38/1999, de ordenación de la edificación.
- Modificaciones en el Real Decreto 314/2006, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación

Para facilitar la lectura del documento, se han utilizado diferentes colores, cuyo significado se expone el cada apartado.

## AUTORES

**Francisco Carrera Rodríguez – Arquitecto**

Sugerencias realizadas sobre las modificaciones en el Real Decreto Legislativo 2/2008, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del suelo, así como referencias al mismo realizadas en el anteproyecto de ley.

**Fernando Gutiérrez Garrido - Arquitecto**

Sugerencias realizadas sobre el articulado general del anteproyecto de ley y sobre las modificaciones en la Ley 38/1999, de ordenación de la edificación, en el Real Decreto 314/2006, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.

Fecha de redacción: 14.03.2013

## PARTE 1ª – ARTICULADO DE ANTEPROYECTO DE LEY

Textos en color azul	Corresponde al texto tal y como se encuentra incluido en el anteproyecto de ley
Textos en color rojo	Corresponde modificaciones propuestas.
Textos en color negro	Comentarios y observaciones

### Artículo 2. Definiciones

Texto incluido en el anteproyecto de Ley	Texto propuesto
Vivienda habitual: la que constituye el domicilio de la persona que la ocupa durante un período superior a 183 días al año.	Vivienda habitual: <b>aquella en la que el propietario se encuentra empadronado.</b>
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.	Infravivienda: la edificación, o parte de ella, destinada a vivienda, que no reúne las condiciones mínimas exigidas de conformidad con la legislación aplicable <b>en el momento de su construcción.</b> 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 [...1] y las que no cumplan los requisitos mínimos de seguridad y habitabilidad exigibles a la edificación.
<b>Comentarios:</b>  <b>Consideración de infravivienda.</b> Para evitar la existencia de diferentes interpretaciones, consideramos que resulta conveniente aclarar que las exigencias que deben cumplir las viviendas son las correspondientes al momento de su construcción, dado que los cambios normativos y de las consideraciones del planeamiento general podrían hacer que muchas viviendas pasaran automáticamente a considerarse infravivienda con la entrada en vigor de nuevas normativas.  [...1] La redacción del artículo resultaría más completa si se definiese que se considera como deficiencia grave en las dotaciones e instalaciones básicas.	

### Artículo 5. El informe de evaluación de edificios. Punto 1

Texto incluido en el anteproyecto de Ley	Texto propuesto
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.	Los propietarios de inmuebles <del>ubicados en edificaciones con tipología residencial colectiva</del> 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.
<b>Comentarios:</b>  No se debería limitar la acreditación de las condiciones de los edificios mediante el Informe de Evaluación a los edificios plurifamiliares de viviendas. En las viviendas unifamiliares se debería acreditar el estado de conservación y el grado de eficiencia energética y en los edificios de uso terciario se debería acreditar el grado de conservación, el cumplimiento de la normativa sobre accesibilidad y el grado de eficiencia energética.	

## **Artículo 5. El informe de evaluación de edificios. Punto 2**

<b>Texto incluido en el anteproyecto de Ley</b>	<b>Texto propuesto</b>
<p>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> <ul style="list-style-type: none"><li>a) La evaluación del estado de conservación del edificio.</li><li>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.</li><li>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.</li></ul>	<p>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> <ul style="list-style-type: none"><li>a) La evaluación del estado de conservación del edificio.</li><li>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.</li><li>c) La certificación de la eficiencia energética del edificio, con el contenido y mediante el procedimiento establecido para la misma por la normativa vigente. Cuando el edificio cuente con certificado de eficiencia energética vigente, se hará referencia a la calificación y a los indicadores de emisiones de CO2 y de consumo anual de energía primaria. Cuando el edificio no cuente con certificado de eficiencia energética o haya expirado el plazo de su vigencia, de forma conjunta con el informe se realizará la certificación energética del edificio existente, independientemente de la venta o alquiler del inmueble o de sus unidades.</li></ul>
<b>Comentarios:</b>	

## **Artículo 5. El informe de evaluación de edificios. Punto 4**

<b>Texto incluido en el anteproyecto de Ley</b>	<b>Texto propuesto</b>
<p>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>Cuando se observen deficiencias en la evaluación del estado de conservación del edificio, el Informe las detallará. En función de sus características, entidad y dificultad, de conformidad con lo que se establezca en la normativa específica que sea de aplicación, se fijan los siguientes plazos de subsanación:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a) Subsanaciones que no requieren proyecto de ejecución según la Ley 38/1999, de Ordenación de la Edificación: 4 meses para la finalización de los trabajos. Justificadamente, el plazo podrá aumentarse a 8 meses.</li><li>b) Subsanaciones que requieren proyecto de ejecución según la Ley 38/1999, de Ordenación de la Edificación: 4 meses para la redacción del proyecto y solicitud de licencia. La terminación de los trabajos se realizará de acuerdo con los plazos establecidos en la licencia.</li></ul>
<b>Comentarios:</b>	
<p>Es preferible que los plazos se impongan por la normativa reguladora. Para los trabajos que no requieren proyecto, se considera como razonable un plazo de 4 meses, debido a que las obras pueden considerarse de escasa entidad o de intervención puntual, reservando una ampliación del plazo para causas justificadas (financiación, trabajos imprevistos...)</p>	

#### **Artículo 5. El informe de evaluación de edificios. Punto 5**

<b>Texto incluido en el anteproyecto de Ley</b>	<b>Texto propuesto</b>
El Informe de Evaluación tendrá una periodicidad mínima de quince años, pudiendo establecer las Comunidades Autónomas y los Ayuntamientos una periodicidad menor.	El Informe de Evaluación tendrá una periodicidad mínima de quince años, pudiendo establecer las Comunidades Autónomas y los Ayuntamientos una periodicidad menor <b>y quedará incorporado al Libro del Edificio cuando este sea obligatorio según la Ley 38/1999, de Ordenación de la Edificación. En el caso de que, dada la antigüedad de la edificación no se disponga del Libro del Edificio, el propietario conservará el Informe de Evaluación y lo transmitirá a los futuros propietarios.</b>
<b>Comentarios:</b>	

#### **Artículo 7. Capacitación para el informe de evaluación de edificios. Título.**

<b>Texto incluido en el anteproyecto de Ley</b>	<b>Texto propuesto</b>
Capacitación para el Informe de Evaluación de los Edificios.	Capacitación para <b>la redacción y suscripción</b> del Informe de Evaluación de los Edificios.
<b>Comentarios:</b>	
Consideramos más apropiado el título propuesto.	

#### **Artículo 7. Capacitación para el informe de evaluación de edificios. Punto 1**

<b>Texto incluido en el anteproyecto de Ley</b>	<b>Texto propuesto</b>
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. 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 sus correspondientes servicios técnicos.	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, <b>siempre que cuenten con técnicos competentes para la suscripción de los informes.</b> <b>A los efectos anteriores, se considera técnico competente a aquel que de acuerdo con lo establecido en la Ley 38/1999, de Ordenación de la Edificación disponga de la titulación académica y profesional habilitante definidas en el artículo 10º</b> 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 sus correspondientes servicios técnicos <b>que cuenten con la titulación académica y profesional habilitante definidas en el artículo 10º de la Ley 38/1999, de Ordenación de la Edificación.</b>
<b>Comentarios:</b>	

## **Artículo 10. La iniciativa en la ordenación de las actuaciones. Punto 1**

<b>Texto incluido en el anteproyecto de Ley</b>	<b>Texto propuesto</b>
<p>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, otras edificaciones o a la vía pública o alineaciones, bien estableciendo la aplicación de cualquier otra técnica urbanística.</p>	<p>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 <b>y accesibilidad</b> 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, otras edificaciones o a la vía pública o alineaciones, bien estableciendo la aplicación de cualquier otra técnica urbanística.</p>
<p><b>Comentarios:</b> Esta regulación permitiría, por ejemplo, construir rampas de acceso a edificios y a establecimientos en la vía pública, siempre que se cumplan las condiciones de funcionalidad y accesibilidad de los espacios públicos. El problema que puede plantearse en la práctica es la justificación de la inviabilidad técnica o económica de otras soluciones y las discrepancias que pudieran surgir con los técnicos municipales o con las oficinas de supervisión.</p>	

**PARTE 2ª – MODIFICACIONES DE LEYES Y NORMATIVAS REFERIDAS**

Textos en color azul	Corresponde al texto original que no sufre modificaciones.
Textos en color rojo	Corresponde al texto original que sufre modificaciones.
Textos en color naranja	Corresponde a las modificaciones introducidas.
Textos en color azul	Corresponde a las textos propuestos.
Textos en color negro	Corresponde a comentarios u observaciones.

**Modificaciones en el Real Decreto Legislativo 2/2008, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del suelo.**

Texto actual RDL 2/2008	Texto modificado por el anteproyecto	Observaciones
<p>Artículo 2.2.3. Principio de desarrollo territorial y urbano sostenible.</p> <p>.../...</p> <p>2. En virtud del principio de desarrollo sostenible, las políticas a que se refiere el apartado anterior deben propiciar el uso racional de los recursos naturales armonizando los requerimientos de la economía, el empleo, la cohesión social, la igualdad de trato y de oportunidades entre mujeres y hombres, la salud y la seguridad de las personas y la protección del medio ambiente, contribuyendo a la prevención y reducción de la contaminación, y procurando en particular:</p> <p>c) Un medio urbano en el que la ocupación del suelo sea eficiente, que esté suficientemente dotado por las infraestructuras y los servicios que le son propios y en el que los usos se combinen de forma funcional y se implanten efectivamente, cuando cumplan una función social.</p> <p>La persecución de estos fines se adaptará a las peculiaridades que resulten del modelo territorial adoptado en cada caso por los poderes públicos competentes en materia de ordenación territorial y urbanística.</p> <p>3. Los poderes públicos promoverán las condiciones para que los derechos y deberes de los ciudadanos establecidos en los artículos siguientes sean reales y efectivos, adoptando las medidas de ordenación territorial y urbanística que procedan para asegurar un resultado equilibrado, favoreciendo o conteniendo, según proceda, los procesos de ocupación y transformación del suelo.</p>	<p>Artículo 2.2.3. Principio de desarrollo territorial y urbano sostenible.</p> <p>.../...</p> <p>2. En virtud del principio de desarrollo sostenible, las políticas a que se refiere el apartado anterior deben propiciar el uso racional de los recursos naturales armonizando los requerimientos de la economía, el empleo, la cohesión social, la igualdad de trato y de oportunidades, la salud y la seguridad de las personas y la protección del medio ambiente, contribuyendo en particular a:</p> <p>c) La prevención adecuada de riesgos y peligros para la seguridad y la salud públicas y la eliminación efectiva de las perturbaciones de una y otra.</p> <p>d) La prevención y minimización, en la mayor medida posible, de la contaminación del aire, el agua, el suelo y el subsuelo.</p> <p>3. Además de lo dispuesto en el apartado anterior, los poderes públicos propiciarán la consecución de un medio urbano en el que se ocupe el suelo de manera eficiente, se le dote de las infraestructuras y los servicios que le son propios, y en el que se combinen los usos de forma funcional, garantizando, en particular:</p>	<p>Artículo 2.2.3. Principio de desarrollo territorial y urbano sostenible.</p> <p>Se mantiene inalterado el apartado 1</p> <p>Se eliminan las referencias a “hombres y mujeres” y a la “prevención y reducción de la contaminación”.</p> <p>Se sustituye el apartado c) por dos nuevos apartados c) y d) que junto a la modificación anteriormente citada articulan una nueva redacción del artículo que mantiene básicamente la misma finalidad.</p> <p>Se suprime este párrafo final del apartado 2 para recuperarlo posteriormente en el nuevo texto del apartado 3.</p> <p>Se cambia completamente el texto del apartado 3 desarrollándolo pormenorizadamente incluyendo explícitamente conceptos tales como movilidad eficiente, transporte público, desplazamientos a pie y en bicicleta, accesibilidad universal, energías renovables, residuos urbanos, contaminación acústica...</p>

- a) La movilidad en coste y tiempo razonable, sobre la base de un adecuado equilibrio entre todos los sistemas de transporte, que, no obstante, otorgue preferencia al transporte público y colectivo y potencie los desplazamientos a pie y en bicicleta.
- b) La accesibilidad universal, de acuerdo con los requerimientos legales mínimos, de los edificios de uso privado y público, de los espacios de uso público y de los transportes públicos.
- c) El uso eficiente de los recursos y de la energía, preferentemente de generación propia, así como la introducción de energías renovables
- d) La prevención y, en todo caso, la minimización en la mayor medida posible, por aplicación de todos los sistemas y procedimientos legalmente previstos, de los impactos negativos de los residuos urbanos y de la contaminación acústica.

4. La persecución de estos fines se adaptará a las peculiaridades que resulten del modelo territorial adoptado en cada caso por los poderes públicos competentes en materia de ordenación territorial y urbanística, si bien la alteración de la delimitación de los espacios naturales protegidos o de los espacios incluidos en la Red Natura 2000, reduciendo su superficie total o excluyendo terrenos de los mismos, sólo será posible cuando así lo justifiquen los cambios provocados en ellos por su evolución natural, científicamente demostrada. Dicha alteración deberá someterse a información pública, que en el caso de la Red Natura 2000, se hará de forma previa a la remisión de la propuesta de descatalogación a la Comisión Europea y la aceptación por ésta de tal descatalogación.

5. Los poderes públicos promoverán las condiciones para que los derechos y deberes de los ciudadanos establecidos en los artículos siguientes sean reales y efectivos, adoptando las medidas de ordenación territorial y urbanística que procedan para asegurar un resultado equilibrado, favoreciendo o conteniendo, según proceda, los procesos de ocupación y transformación del suelo.

Se añade el apartado 4 para recuperar el último párrafo del apartado 2 completándolo con referencias concretas y expresas a la Red Natura 2000

Se añade el apartado 5 para recuperar el texto íntegro del apartado 3 original sin cambios

**Conclusiones:**

Se trata de dar una nueva redacción al art. 2, más completa y detallada sin alterar el objeto y finalidad del texto original.

Texto actual RDL 2/2008	Texto modificado por el anteproyecto	Observaciones
<p><b>Artículo 5. Deberes del ciudadano</b></p> <p>Todos los ciudadanos tienen el deber de:</p> <p>a) Respetar y contribuir a preservar el medio ambiente, el patrimonio histórico y el paisaje natural y urbano, absteniéndose en todo caso de realizar cualquier acto o desarrollar cualquier actividad no permitidos por la legislación en la materia.</p> <p>b) Respetar y hacer un uso racional y adecuado, acorde en todo caso con sus características, función y capacidad de servicio, de los bienes de dominio público y de las infraestructuras y los servicios urbanos.</p> <p>c) Abstenerse de realizar cualquier acto o de desarrollar cualquier actividad que comporte riesgo de perturbación o lesión de los bienes públicos o de terceros con infracción de la legislación aplicable.</p> <p>d) Cumplir los requisitos y condiciones a que la legislación sujete las actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, así como emplear en ellas en cada momento las mejores técnicas disponibles conforme a la normativa aplicable.</p>	<p><b>Artículo 5. Deberes del ciudadano</b></p> <p>Todos los ciudadanos tienen el deber de:</p> <p>a) Respetar y contribuir a preservar el medio ambiente y el paisaje natural absteniéndose de realizar actuaciones que contaminen el aire, el agua, el suelo y el subsuelo o no permitidas por la legislación en la materia.</p> <p>b) Cumplir los requisitos y condiciones a que la legislación sujete las actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, así como emplear en ellas en cada momento las mejores técnicas disponibles conforme a la normativa aplicable, encaminadas a eliminar o reducir los efectos negativos señalados.</p> <p>c) Respetar y hacer un uso racional y adecuado, acorde en todo caso con sus características, función y capacidad de servicio, de los bienes de dominio público y de las infraestructuras y los servicios urbanos.</p> <p>d) Respetar y contribuir a preservar el paisaje urbano y el patrimonio arquitectónico y cultural absteniéndose en todo caso de realizar cualquier acto o desarrollar cualquier actividad no permitidos.</p>	<p><b>Artículo 5. Deberes del ciudadano</b></p> <p>Se suprimen en este apartado a) las referencias a la preservación del patrimonio histórico y del paisaje urbano pero se contemplan en el nuevo texto del apartado d)</p> <p>Se reestructura y reordena el texto de todos los apartados del art. 5</p>
<p><b>Conclusiones:</b> Se trata de dar una nueva redacción al art. 5, más ordenada sin alterar el objeto y finalidad del texto original.</p>		

Texto actual RDL 2/2008	Texto modificado por el anteproyecto	Observaciones
<p data-bbox="129 208 537 293"><b>Artículo 6. Iniciativa privada en la urbanización y en la construcción o edificación.</b></p> <p data-bbox="129 327 537 387">La legislación sobre ordenación territorial y urbanística regulará:</p> <p data-bbox="129 421 537 1025">a) El derecho de iniciativa de los particulares, sean o no propietarios de los terrenos, en ejercicio de la libre empresa, para la actividad de ejecución de la urbanización cuando ésta no deba o no vaya a realizarse por la propia Administración competente. La habilitación a particulares, para el desarrollo de esta actividad deberá atribuirse mediante procedimiento con publicidad y concurrencia y con criterios de adjudicación que salvaguarden una adecuada participación de la comunidad en las plusvalías derivadas de las actuaciones urbanísticas, en las condiciones dispuestas por la legislación aplicable, sin perjuicio de las peculiaridades o excepciones que ésta prevea a favor de la iniciativa de los propietarios del suelo.</p> <p data-bbox="129 1059 537 1417">b) El derecho de consulta a las Administraciones competentes, por parte de quienes sean titulares del derecho de iniciativa a que se refiere la letra anterior, sobre los criterios y previsiones de la ordenación urbanística, de los planes y proyectos sectoriales, y de las obras que habrán de realizar para asegurar la conexión de la urbanización con las redes generales de servicios y, en su caso, las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación.</p> <p data-bbox="129 1451 537 1966">La legislación sobre ordenación territorial y urbanística fijará el plazo máximo de contestación de la consulta, que no podrá exceder de tres meses, salvo que una norma con rango de ley establezca uno mayor, así como los efectos que se sigan de ella. En todo caso, la alteración de los criterios y las previsiones facilitados en la contestación, dentro del plazo en el que ésta surta efectos, podrá dar derecho a la indemnización de los gastos en que se haya incurrido por la elaboración de proyectos necesarios que resulten inútiles, en los términos del régimen general de la responsabilidad patrimonial de las Administraciones Públicas.</p> <p data-bbox="129 2000 537 2085">c) El derecho de quienes elaboren instrumentos de ordenación de iniciativa privada, cuando hubieren obtenido la</p>	<p data-bbox="560 208 995 293"><b>Artículo 6. Iniciativa privada en la urbanización y en la construcción o edificación.</b></p> <p data-bbox="560 327 995 539">1. Los particulares, sean o no propietarios, deberán contribuir, en los términos establecidos en las leyes, a la acción urbanística de los entes públicos, a los que corresponderá, en todo caso, la dirección del proceso, tanto en los supuestos de iniciativa pública, como privada.</p> <p data-bbox="560 595 995 931">2. En los supuestos de ejecución de las actuaciones de transformación urbanística y edificatoria, mediante procedimientos de iniciativa pública podrán participar, tanto los propietarios de los terrenos, como los particulares que no ostenten dicha propiedad, en las condiciones dispuestas por la legislación aplicable. Dicha legislación garantizará que el ejercicio de la libre empresa se sujete a los principios de transparencia, publicidad y concurrencia</p> <p data-bbox="560 965 995 1234">3. Los convenios o negocios jurídicos que el promotor de la actuación celebre con la Administración correspondiente, no podrán establecer obligaciones o prestaciones adicionales ni más gravosas que las que procedan legalmente en perjuicio de los propietarios afectados. La cláusula que contravenga estas reglas será nula de pleno Derecho.</p> <p data-bbox="560 1267 995 1352">4. La iniciativa privada se ejercerá, en las condiciones dispuestas por la legislación aplicable, por los propietarios.</p> <p data-bbox="560 1386 995 1995">5. Tanto los propietarios, en los casos de reconocimiento de la iniciativa privada para la transformación urbanística o la actuación edificatoria del ámbito de que se trate, como los particulares, sean o no propietarios, en los casos de iniciativa pública en los que se haya adjudicado formalmente la participación privada, podrán redactar y presentar a tramitación los instrumentos de ordenación y gestión precisos, según la legislación aplicable. A tal efecto, previa autorización de la Administración urbanística competente, tendrán derecho a que se les faciliten por parte de los Organismos Públicos cuantos elementos informativos precisen para llevar a cabo su redacción, y a efectuar en fincas particulares las ocupaciones necesarias para la redacción del instrumento con arreglo a la Ley de Expropiación Forzosa.</p>	<p data-bbox="1018 208 1476 293"><b>Artículo 6. Iniciativa privada en la urbanización y en la construcción o edificación.</b></p> <p data-bbox="1018 327 1476 595">Se reestructura y reordena COMPLETAMENTE el texto original sin cambios de contenido apreciables, si bien la supresión del apartado d) expresamente referida a obras de edificación parece fundamentarse en la pretensión de la nueva Ley de que por parte de la iniciativa pública se promuevan actuaciones de rehabilitación edificatoria.</p> <p data-bbox="1018 1301 1476 1514">Asimismo se observa que se ha cambiado la intención de partida del texto original que se destinaba a dar instrucciones a las C.A. para resolverlas en su legislación territorial y urbanística. La propuesta ahora es concreta y expresa y no se remite, en general, a regulación por las C.A.</p>

<p>previa autorización de la Administración competente, a que se les faciliten por parte de los Organismos Públicos cuantos elementos informativos precisen para llevar a cabo su redacción, y a efectuar en fincas particulares las ocupaciones necesarias para la edacción del instrumento con arreglo a la Ley de Expropiación Forzosa.</p> <p>d) El derecho del propietario a realizar en sus terrenos, por sí o a través de terceros, la instalación, construcción o edificación permitidas, siempre que los terrenos integren una unidad apta para ello por reunir las condiciones físicas y jurídicas requeridas legalmente y aquellas se lleven a cabo en el tiempo y las condiciones previstas por la ordenación territorial y urbanística y de conformidad Con la legislación aplicable.</p>		
<p><b>Conclusiones:</b> Se trata de dar una nueva redacción al art. 6, que, si bien no altera básicamente el objeto y finalidad del texto original, parece que pretende evitar que las comunidades autónomas pudieran desvirtuar el nuevo texto en la adaptación de su legislación urbanística y territorial.</p>		

Texto actual RDL 2/2008	Texto modificado por el anteproyecto	Observaciones
<p><b>Artículo 8. Contenido del derecho de propiedad del suelo: facultades.</b></p> <p>.../...</p> <p>Las facultades a que se refiere el párrafo anterior incluyen:</p> <p>a) La de realizar las instalaciones y construcciones necesarias para el uso y disfrute del suelo conforme a su naturaleza que, estando expresamente permitidas, no tengan el carácter legal de edificación.</p> <p>b) La de edificar sobre unidad apta para ello en los términos dispuestos en la letra d) del artículo 6, cuando la ordenación territorial y urbanística atribuya a aquella edificabilidad para uso o usos determinados y se cumplan los demás requisitos y condiciones establecidos para edificar.</p> <p>Todo acto de edificación requerirá del acto de conformidad, aprobación o autorización administrativa que sea preceptivo, según la legislación de ordenación territorial y urbanística. Su denegación deberá ser motivada. En ningún caso podrán entenderse adquiridas por silencio administrativo facultades o derechos que contravengan la ordenación territorial o urbanística.</p>	<p><b>Artículo 8. Contenido del derecho de propiedad del suelo: facultades.</b></p> <p>.../...</p> <p>2. En el suelo en situación rural a que se refiere el artículo 12.2,a), las facultades del derecho de propiedad incluyen las de usar, disfrutar y disponer de los terrenos de conformidad con su naturaleza, debiendo dedicarse, dentro de los límites que dispongan las leyes y la ordenación territorial y urbanística, al uso agrícola, ganadero, forestal, cinegético o cualquier otro vinculado a la utilización racional de los recursos naturales.</p> <p>La utilización de los terrenos con valores ambientales, culturales, históricos, arqueológicos, científicos y paisajísticos que sean objeto de protección por la legislación aplicable, quedará siempre sometida a la preservación de dichos valores, y comprenderá únicamente los actos de alteración del estado natural de los terrenos que aquella legislación expresamente autorice.</p> <p>Con carácter excepcional y por el procedimiento y con las condiciones previstas en la legislación de ordenación territorial y urbanística, podrán legitimarse actos y usos específicos que sean de interés público o social, que contribuyan a la ordenación y el desarrollo rurales, o que hayan de emplazarse en el medio rural.</p>	<p><b>Artículo 8. Contenido del derecho de propiedad del suelo: facultades.</b></p> <p>Se mantiene inalterado el primer párrafo del apartado 1</p> <p>Se crean nuevos apartados 2, 3 y 4 y 5 con el fin de reestructurar completamente el Artículo 8 incorporando el contenido del Artículo 13 que se propone suprimir por disposición derogatoria.</p>

<p>c) La de participar en la ejecución de las actuaciones de urbanización a que se refiere la letra a) del apartado 1 del artículo 14, en un régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas entre todos los propietarios afectados en proporción a su aportación. Para ejercer esta facultad, o para ratificarse en ella, si la hubiera ejercido antes, el propietario dispondrá del plazo que fije la legislación sobre ordenación territorial y urbanística, que no podrá ser inferior a un mes ni contarse desde un momento anterior a aquél en que pueda conocer el alcance de las cargas de la actuación y los criterios de su distribución entre los afectados.</p>	<p>3. En el suelo en situación rural para el que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado las facultades del derecho de propiedad incluyen las siguientes:</p> <p>a) El derecho de consulta a las Administraciones competentes, sobre los criterios y previsiones de la ordenación urbanística, de los planes y proyectos sectoriales, y de las obras que habrán de realizar para asegurar la conexión de la urbanización con las redes generales de servicios y, en su caso, las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación. La legislación sobre ordenación territorial y urbanística fijará el plazo máximo de contestación de la consulta, que no podrá exceder de tres meses, salvo que una norma con rango de ley establezca uno mayor, así como los efectos que se sigan de ella.</p> <p>En todo caso, la alteración de los criterios y las previsiones facilitados en la contestación, dentro del plazo en el que ésta surta efectos, podrá dar derecho a la indemnización de los gastos en que se haya incurrido por la elaboración de proyectos necesarios que resulten inútiles, en los términos del régimen general de la responsabilidad patrimonial de las Administraciones Públicas.</p> <p>b) El derecho de elaborar y presentar el instrumento de ordenación que corresponda, cuando la Administración no se haya reservado la iniciativa pública de la ordenación y ejecución.</p> <p>c) El derecho a participar en la ejecución de las actuaciones de urbanización a que se refiere la letra a) del apartado 1 del artículo 14, en un régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas entre todos los propietarios afectados en proporción a su aportación.</p> <p>Para ejercer esta facultad, o para ratificarse en ella, si la hubiera ejercido antes, el propietario dispondrá del plazo que fije la legislación sobre ordenación territorial y urbanística, que no podrá ser inferior a un mes ni contarse desde un momento anterior a aquél en que pueda conocer el alcance de las cargas de la actuación y los criterios de su distribución entre los afectados.</p> <p>d) Realizar usos y obras de carácter provisional que se autoricen por no estar expresamente prohibidos por la legislación</p>	<p>En efecto se establece pormenorizadamente los derechos de la propiedad del suelo según su situación de "rural" y de "urbanizado" a diferencia de la Ley actual que tiene un redacción más general y con mayor remisión a la legislación territorial y urbanística de las C.A.</p> <p>Con ello, que se observa es reiterativo a lo largo del anteproyecto, parece deducirse que el objetivo es lograr la máxima uniformidad al respecto (en este caso "derechos de la propiedad") entre los preceptos de todas las C.A.</p>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

territorial y urbanística, o la sectorial o no ser incompatibles con la ordenación urbanística. Estos usos y obras deberán cesar y, en todo caso, ser demolidas las obras, sin derecho a indemnización alguna, cuando así lo acuerde la Administración urbanística.

La eficacia de las autorizaciones correspondientes, bajo las indicadas condiciones expresamente aceptadas por sus destinatarios, quedará supeditada a su constancia en el Registro de la Propiedad de conformidad con la legislación hipotecaria.

El arrendamiento y el derecho de superficie de los terrenos a que se refiere este apartado, o de las construcciones provisionales que se levanten en ellos, estarán excluidos del régimen especial de arrendamientos rústicos y urbanos, y, en todo caso, finalizarán automáticamente con la orden de la Administración urbanística acordando la demolición o desalojo para ejecutar los proyectos de urbanización. En estos supuestos no existirá derecho de realojamiento, ni de retorno.

e) Usar, disfrutar y disponer de los terrenos de conformidad con lo previsto en el apartado 2, siempre que el ejercicio de estas facultades sea compatible con la previsión ya contenida en el instrumento de ordenación territorial y urbanística en relación con su paso a la situación de suelo urbanizado.

4. En el suelo en situación de urbanizado las facultades del derecho de propiedad incluyen, además de las establecidas en las letras a), b), c) y d) del apartado anterior, en su caso, las siguientes:

a) Completar la urbanización de los terrenos para que cumplan los requisitos y condiciones establecidos para su edificación. Este derecho podrá ejercitarse individualmente o, cuando los terrenos estén sujetos a una actuación de carácter conjunto, con los propietarios del ámbito, en la forma que disponga la legislación aplicable.

b) Edificar sobre unidad apta para ello y realizar las actuaciones necesarias para mantener la edificación, en todo momento, en un buen estado de conservación.

c) Participar en la ejecución de actuaciones de rehabilitación edificatoria, regeneración y renovación urbanas en un régimen de justa distribución de beneficios y cargas, cuando proceda, o de distribución, entre

Asimismo se observa la introducción del concepto rehabilitación edificatoria y renovación urbana como una modalidad más de gestión.

<p>2. Las facultades del apartado anterior alcanzarán al vuelo y al subsuelo sólo hasta donde determinen los instrumentos de ordenación urbanística, de conformidad con las leyes aplicables y con las limitaciones y servidumbres que requiera la protección del dominio público.</p>	<p>todos los afectados, de los costes derivados de la ejecución 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>5. Las facultades referidas en los apartados anteriores alcanzan al vuelo y al subsuelo hasta donde determinen los instrumentos de ordenación urbanística, de conformidad con las leyes aplicables y con las limitaciones y servidumbres que requiera la protección del dominio público.</p>	<p>El apartado 2 original se sustituye por el nuevo apartado 5 aunque manteniendo prácticamente idéntico texto.</p>
<p><b>Conclusiones:</b> Se trata de dar una nueva redacción al art. 8, más clásica y convencional en relación con los derechos de la propiedad en función de la situación rural o urbanizada del suelo y contemplando la rehabilitación como una actuación urbanística más.</p> <p>No se observan objeciones.</p>		

Texto actual RDL 2/2008	Texto modificado por el anteproyecto	Observaciones
<p><b>Artículo 9. Contenido del derecho de propiedad del suelo: deberes y cargas</b></p> <p>1. El derecho de propiedad de los terrenos, las instalaciones, construcciones y edificaciones, comprende, cualquiera que sea la situación en que se encuentren, los deberes de dedicarlos a usos que no sean incompatibles con la ordenación territorial y urbanística; conservarlos en las condiciones legales para servir de soporte a dicho uso y, en todo caso, en las de seguridad, salubridad, accesibilidad y ornato legal-mente exigibles; así como realizar los trabajos de mejora y rehabilitación hasta donde alcance el deber legal de conservación. Este deber constituirá el límite de las obras que deban ejecutarse a costa de los propietarios, cuando la Administración las ordene por motivos turísticos o culturales, corriendo a cargo de los fon-dos de ésta las obras que le rebasen para obtener mejoras de interés general.</p> <p>En el suelo urbanizado a los efectos de esta Ley que tenga atribuida edificabilidad, el deber de uso supone el de edificar en los plazos establecidos en la normativa aplicable.</p> <p>En el suelo que sea rural a los efectos de esta Ley, o esté vacante de edificación,</p>	<p><b>Artículo 9. Contenido del derecho de propiedad del suelo: deberes y cargas.</b></p> <p>1. El derecho de propiedad de los terrenos, las instalaciones, construcciones y edificaciones, comprende, cualquiera que sea la situación en que se encuentren, los deberes de dedicarlos a usos que sean compatibles con la ordenación territorial y urbanística y conservarlos en las condiciones legales para servir de soporte a dicho uso, y en todo caso, en las de seguridad, salubridad, accesibilidad y ornato legal-mente exigibles, hasta donde alcance el deber legal.</p> <p>2. En el suelo que sea rural a los efectos de esta Ley, o esté vacante de edificación, el deber de conservarlo supone costear y ejecutar las obras necesarias para mantener los terrenos y su masa vegetal en condiciones de evitar riesgos de erosión, incendio, inundación, para la seguridad o salud públicas, daño o perjuicio a terceros o al interés general; incluido el ambiental; 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 mantener el establecimiento y funcionamiento de los servicios derivados de los usos y las actividades que se desarrollen en el suelo. El cumplimiento de este deber no eximirá de las normas adicionales de protección que establezca la legislación aplicable.</p> <p>3. Cuando el suelo en situación rural no esté sometido al régimen de una actuación</p>	<p><b>Artículo 9. Contenido del derecho de propiedad del suelo: deberes y cargas.</b></p> <p>El nuevo texto suprime la referencia al deber de conservación como límite para los trabajos de mejora y rehabilitación. Sin duda se pretende que la rehabilitación por sí misma sea un deber más de la propiedad</p> <p>El nuevo apartado 2 recoge prácticamente el mismo texto del tercer párrafo del apartado 1 original añadiendo la obligación de costear y ejecutar las obras de conservación por parte del propietario, lo que igualmente se contempla por el texto original en otros apartados del artículo.</p> <p>En realidad se trata de una una nueva redacción más ordenada, completa y</p>

<p>el deber de conservarlo supone mantener los terrenos y su masa vegetal en condiciones de evitar riesgos de erosión, incendio, inundación, para la seguridad o salud públicas, daño o perjuicio a terceros o al interés general; incluido el ambiental; 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; y mantener el establecimiento y funcionamiento de los servicios derivados de los usos y las actividades que se desarrollen en el suelo.</p>	<p>de urbanización, el propietario tendrá, además de lo previsto en el apartado anterior, el deber de satisfacer las prestaciones patrimoniales que establezca, en su caso, la legislación sobre ordenación territorial y urbanística, para legitimar los usos privados del suelo no vinculados a su explotación primaria. En éste suelo quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas, sin que, en ningún caso, puedan efectuarse divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza.</p>	<p>pormenorizada del art. 9 en su conjunto, sin alteración apreciable de los preceptos iniciales, que introduce nuevas referencias a la rehabilitación, LOE, CTE, sostenibilidad.</p>
<p>2. El ejercicio de las facultades previstas en las letras a) y b) del apartado primero del artículo anterior, en terrenos que se encuentren en el suelo rural a los efectos de esta Ley y no estén sometidos al régimen de una actuación de urbanización, comporta para el propietario, en la forma que determine la legislación sobre ordenación territorial y urbanística:</p> <p>a) Costear y ejecutar las obras y los trabajos necesarios para conservar el suelo y su masa vegetal en el estado legalmente exigible o para restaurar dicho estado, en los términos previstos en la normativa que sea de aplicación.</p> <p>b) Satisfacer las prestaciones patrimoniales que se establezcan, en su caso, para legitimar usos privados del suelo no vinculados a su explotación primaria.</p> <p>c) Costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión de la instalación, la construcción o la edificación con las redes generales de servicios y entregarlas a la Administración competente para su incorporación al dominio público cuando deban formar parte del mismo.</p>	<p>4. Cuando el suelo en situación rural esté sometido al régimen de una actuación de urbanización, el propietario deberá asumir como carga real la participación en los deberes legales de la promoción de la actuación, en un régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas, así como permitir ocupar los bienes necesarios para la realización de las obras, en su caso, al responsable de ejecutar la actuación, en los términos de la legislación sobre ordenación territorial y urbanística.</p> <p>5. En el suelo en situación de urbanizado, el deber de uso supone el de completar la urbanización de los terrenos con los requisitos y condiciones establecidos para su edificación. Cuando la Administración imponga la realización de actuaciones de rehabilitación edificatoria, regeneración y renovación urbanas, el propietario tendrá el deber de participar en su ejecución en un régimen de justa distribución de beneficios y cargas, en los términos establecidos en el artículo 8.4,c).</p> <p>6. En todo suelo en situación de urbanizado en que así se prevea por la ordenación urbanística y en las condiciones por ella establecidas, el propietario tendrá el deber de edificar, así como el de mantener las edificaciones, construcciones e instalaciones realizadas en adecuado estado de conservación, hasta donde alcance el deber legal. El deber de conservación de edificaciones comporta la realización de los trabajos y las obras necesarias para garantizar las condiciones legales a que se ha hecho referencia en el apartado primero y, además, para satisfacer, con carácter general, los requisitos básicos de la edificación establecidos en el artículo 3.1 de la Ley de Ordenación de la Edificación y para adaptar y actualizar las edificaciones, en particular las instalaciones, a las normas legales que les sean explícitamente exigibles en cada momento. Además, la Administración competente podrá ordenar la ejecución de obras adicionales a las mencionadas en el</p>	<p>El nuevo texto del art. 9 se desarrolla mediante 9 apartados frente a los tres del texto actual.</p> <p>Asimismo se observa que el anteproyecto de Ley reestructura y refunde los contenidos de diversos artículos del RDL 2/2008 (suprimiendo p.ej. el art.13) configurando un texto más ordenado y coherente.</p>

<p>3. El ejercicio de la facultad prevista en la letra c) del apartado primero del artículo anterior, conlleva asumir como carga real la participación en los deberes legales de la promoción de la actuación, en régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas y en los términos de la legislación sobre ordenación territorial y urbanística, así como permitir ocupar los bienes necesarios para la realización de las obras al responsable de ejecutar la actuación.</p>	<p>apartado anterior por motivos de interés general, sean turísticos o culturales, de conformidad con lo dispuesto en la legislación aplicable, o para la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano, pudiendo consistir ésta última, en la adecuación parcial o completa a todas, o a algunas de las exigencias básicas establecidas en el Código Técnico de la Edificación. En estos casos, la Administración, de manera motivada, determinará el nivel de calidad que deba ser alcanzado para cada una de las exigencias básicas.</p> <p>7. Todo acto de edificación requerirá del acto de conformidad, aprobación o autorización administrativa que sea preceptivo, según la legislación ordenación territorial y urbanística, debiendo ser motivada su denegación. En ningún caso podrán entenderse adquiridas por silencio administrativo facultades o derechos que contravengan la ordenación territorial o urbanística.</p> <p>8. Con independencia de lo establecido en el apartado anterior, serán expesos, con silencio administrativo negativo, los actos que autoricen:</p> <p>a) Movimientos de tierras, explanaciones, parcelaciones, segregaciones u otros actos de división de fincas en cualquier clase de suelo, cuando no formen parte de un proyecto de reparcelación.</p> <p>b) Las obras de edificación comprendidas en el ámbito de aplicación de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación que, de acuerdo con la misma, requieran un proyecto.</p> <p>c) La ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, ya sean provisionales o permanentes.</p> <p>d) La tala de masas arbóreas o de vegetación arbustiva que, por sus características, puedan afectar al paisaje.</p> <p>9. Cuando la legislación de ordenación territorial y urbanística aplicable sujete la primera ocupación o utilización de las edificaciones a un régimen de comunicación previa o de declaración responsable, y de dichos procedimientos no resulte que la edificación cumple los requisitos necesarios para el destino al uso previsto, la Administración a la que se realice la comunicación deberá adoptar las medidas necesarias para el cese de la ocupación o utilización comunicada, en el plazo de seis meses, siendo responsable de los perjuicios que puedan ocasionarse a terceros de buena fe por la omisión de tales medidas. La Administración podrá repercutir en el sujeto obligado a la presentación de la declaración responsable el importe de tales perjuicios. Tanto la</p>	<p>Se pormenoriza sobre la posibilidad de declaración responsable en el caso de las licencias de ocupación y utilización</p>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>práctica de la comunicación previa a la Administración competente, como las medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que aquella pudiera adoptar en relación con el acto comunicado, deberán hacerse constar en el Registro de la Propiedad, en los términos establecidos por la legislación hipotecaria y por esta Ley.</p>	
<p><b>Conclusiones:</b> Se trata de dar una nueva redacción al art. 9, más clásica y convencional en relación con los derechos de la propiedad en función de la situación rural o urbanizada del suelo y contemplando la rehabilitación como una actuación urbanística más.</p> <p>No se observan objeciones.</p>		

Texto actual RDL 2/2008	Texto modificado por el anteproyecto	Observaciones
<p><b>Artículo 10.1.b. Criterios básicos de utilización del suelo</b></p> <p>b) Destinar suelo adecuado y suficiente para usos productivos y para uso residencial, con reserva en todo caso de una parte proporcionada a vivienda sujeta a un régimen de protección pública que, al menos, permita establecer su precio máximo en venta, alquiler u otras formas de acceso a la vivienda, como el derecho de superficie o la concesión administrativa.</p> <p>Esta reserva será determinada por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística o, de conformidad con ella, por los instrumentos de ordenación y, como mínimo, comprenderá los terrenos necesarios para realizar el 30 por ciento de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística <b>en el suelo que vaya a ser incluido en actuaciones de urbanización.</b></p> <p>No obstante, dicha legislación podrá también fijar o permitir excepcionalmente una reserva inferior para determinados Municipios o actuaciones, siempre que, cuando se trate de actuaciones de nueva urbanización, se garantice en el instrumento de ordenación el cumplimiento íntegro de la reserva dentro de su ámbito territorial de aplicación y una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social.</p>	<p><b>Artículo 10.1.b. Criterios básicos de utilización del suelo</b></p> <p>b) Destinar suelo adecuado y suficiente para usos productivos y para uso residencial, con reserva en todo caso de una parte proporcionada a vivienda sujeta a un régimen de protección pública que, al menos, permita establecer su precio máximo en venta, alquiler u otras formas de acceso a la vivienda, como el derecho de superficie o la concesión administrativa.</p> <p>Esta reserva será determinada por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística o, de conformidad con ella, por los instrumentos de ordenación, <b>garantizará una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social</b> y, comprenderá, como mínimo, los terrenos necesarios para realizar el 30 por ciento de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística <b>en el suelo rural</b> que vaya a ser incluido en actuaciones de nueva urbanización <b>y el 10 por ciento en el suelo urbanizado que deba someterse a actuaciones de renovación urbanas que impliquen la reurbanización del ámbito.</b></p> <p>No obstante, dicha legislación podrá también fijar o permitir excepcionalmente una reserva inferior para determinados Municipios o actuaciones, siempre que, cuando se trate de actuaciones de nueva urbanización, se garantice en el instrumento de ordenación el cumplimiento íntegro de la reserva dentro de su ámbito territorial de aplicación y una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social.</p>	<p><b>Artículo 10.1.b. Criterios básicos de utilización del suelo</b></p> <p>Se modifica el 2º párrafo del apartado b) para:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Contemplar que en todos los casos la localización de la vivienda protegida sea respetuosa con el principio de cohesión social (en la LS actual soplo figuraba este requisito en el último párrafo del apartado b) relativo al supuesto excepcional de reserva de vivienda protegida inferior al 30%)</li> <li>- Establecer que en el suelo urbanizado sometido a renovación urbana la reserva MÍNIMA de vivienda protegida sea del 10%</li> </ul>
<p><b>Conclusiones:</b> Se trata de contemplar una reserva del 10% de vivienda protegida en actuaciones de renovación urbana en suelo urbanizado diferenciándola del 30% exigible con carácter general, y dejando claro que dicho 30% solo es exigible en actuaciones de transformación urbanística (suelos en situación rural). esto puede tener importancia relevante en muchos ámbitos de SUNC (suelo urbano no consolidado). En cualquier caso consideramos razonable la propuesta de la nueva ley que las comunidades autónomas. habrán de asumir por tratarse de una disposición de carácter pleno.</p>		

Texto actual RDL 2/2008	Texto modificado por el anteproyecto	Observaciones
<p><b>Artículo 12.c. Situaciones básicas del suelo.</b></p> <p>3. Se encuentra en la situación de suelo urbanizado el integrado de forma legal y efectiva en la red de dotaciones y servicios propios de los núcleos de población. Se entenderá que así ocurre cuando las parcelas, estén o no edificadas, cuenten con las dotaciones y los servicios requeridos por la legislación urbanística o puedan llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión de las parcelas a las instalaciones ya en funcionamiento.</p> <p>Al establecer las dotaciones y los servicios a que se refiere el párrafo anterior, la legislación urbanística podrá considerar las peculiaridades de los núcleos tradicionales legalmente asentados en el medio rural.</p>	<p><b>Artículo 12.c. Situaciones básicas del suelo.</b></p> <p>3. Se encuentra en la situación de suelo urbanizado el que, estando legalmente integrado en una malla urbana conformada por una red de viales, dotaciones y parcelas propia del núcleo asentamiento de población del que forme parte, cumpla alguna de las siguientes condiciones:</p> <p>a) Haber sido urbanizado en ejecución del correspondiente instrumento de ordenación.</p> <p>b) Tener instaladas, conforme a lo establecido en la legislación urbanística aplicable, las infraestructuras y los servicios necesarios para satisfacer la demanda de los usos y edificaciones existentes o previstos por la ordenación urbanística.</p> <p>c) Carecer de alguna de las infraestructuras y servicios mencionados en el apartado anterior, pero poder llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión con las instalaciones preexistentes. En ningún caso podrán considerarse a estos efectos, las carreteras de circunvalación, ni las vías de comunicación interurbanas.</p> <p>d) Estar ocupado por la edificación, en el porcentaje de los espacios aptos para ella que determine la legislación de ordenación territorial o urbanística, según la ordenación propuesta por el instrumento de planificación correspondiente.</p> <p>4. También se encuentra en la situación de suelo urbanizado el incluido en los núcleos rurales tradicionales legalmente asentados en el medio rural, siempre que la legislación de ordenación territorial y urbanística les atribuya la condición de suelo urbano y cuando, de conformidad con ella, cuenten con las dotaciones, infraestructuras y servicios requeridos al efecto.”</p>	<p><b>Artículo 12.c. Situaciones básicas del suelo.</b></p> <p>Se modifica completamente el apartado 3 para definir el suelo urbanizado prácticamente con la misma precisión que correspondería la definición del suelo urbano por parte de la que efectuaría una legislación urbanística autonómica para el suelo urbano a la que prácticamente apenas se remite el nuevo texto propuesto.</p> <p>Se suprime el párrafo relativo a los asentamientos rurales aunque posteriormente se aborda la cuestión en el nuevo apartado 4 propuesto.</p> <p>En realidad el suelo urbanizado de la futura LS estatal viene a identificarse prácticamente con el suelo urbano de la LOUA .</p> <p>Se propone añadir al artículo 12 un nuevo apartado 4 para reconocer como suelo urbanizado a los núcleos rurales cuando cumplan las condiciones de suelo urbano requeridas por la legislación urbanística</p>
<p><b>Conclusiones:</b></p> <p>Se pretende limitar (acertadamente en nuestra opinión) la casuística de los suelos urbanos no consolidados que, con la ley actual, les correspondería la situación de rural, es decir la intención es que el SUNC se considere normalmente como suelo urbanizado y que el rural prácticamente coincida con el suelo urbanizable (y naturalmente con el no urbanizable). Si es así el anteproyecto debería ser más claro y no arriesgarse innecesariamente a una posible cuestión de inconstitucionalidad (en cualquier caso el rango del art. 12.3 es de carácter básico). Por otra parte es obvio que si un núcleo rural reúne los requisitos de suelo urbano le sería directamente aplicable el apartado 3 por lo que no parece necesaria la creación del apartado 4. Seguramente la ley estatal debería omitir criterios implícitos de clasificación de suelos.</p>		

Texto actual RDL 2/2008	Texto modificado por el anteproyecto	Observaciones
<p><b>Artículo 14. Actuaciones de transformación urbanística y actuaciones edificatorias.</b></p> <p>1. A efectos de esta Ley, se entiende por actuaciones de transformación urbanística:</p> <p>a) Las actuaciones de urbanización, que incluyen:</p> <p>1) Las de <b>NUEVA URBANIZACIÓN</b>, que suponen el paso de un ámbito de suelo de la situación de suelo rural a la de urbanizado para crear, junto con las correspondientes infraestructuras y dotaciones públicas, 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.</p> <p>2) Las que tengan por objeto <b>REFORMAR O RENOVAR LA URBANIZACIÓN</b> de un ámbito de suelo urbanizado.</p> <p>b) Las <b>ACTUACIONES DE DOTACIÓN</b>, considerando como tales las que tengan por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la <b>MAYOR EDIFICABILIDAD O DENSIDAD</b> o con los <b>NUEVOS USOS</b> asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación integral de la urbanización de éste.</p>	<p><b>Artículo 14. Actuaciones de transformación urbanística y actuaciones edificatorias.</b></p> <p>1. Se entiende por actuaciones de transformación urbanística:</p> <p>a) Las de <b>NUEVA URBANIZACIÓN</b>, que suponen el paso de un ámbito de suelo de la situación de suelo rural a la de urbanizado, para crear, junto con las correspondientes infraestructuras y dotaciones públicas, 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.</p> <p>b) Las que tengan por objeto ejecutar <b>ACTUACIONES DE REGENERACIÓN O RENOVACIÓN URBANAS</b>, incluyendo la reurbanización, en un ámbito de suelo ya urbanizado, en las que se exigirá el reajuste de la proporción de las dotaciones públicas existentes, de conformidad con lo dispuesto por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística, cuando el instrumento de ordenación aumente la edificabilidad o densidad preexistente, o atribuya nuevos usos.</p> <p>c) La <b>SUSTITUCIÓN DE LOS USOS</b> existentes en los edificios, o la implantación de otros nuevos, de conformidad con la ordenación urbanística, impliquen o no reforma de la edificación u obras complementarias de urbanización.</p> <p>2. Se entiende por actuaciones edificatorias:</p> <p>a) Las de nueva edificación o sustitución de la edificación existente y las de regeneración urbana, que no se incluyan en las actuaciones previstas en el apartado anterior, incluso cuando requieran obras complementarias de urbanización.</p> <p>b) Las actuaciones de rehabilitación edificatoria.</p> <p>3. A las actuaciones sobre núcleos tradicionales legalmente asentados en el medio rural les será de aplicación lo dispuesto en los apartados anteriores, de conformidad con la naturaleza que les atribuya su propia legislación, en atención a sus peculiaridades específicas.</p>	<p><b>Artículo 14. Actuaciones de transformación urbanística y actuaciones edificatorias.</b></p> <p>Se modifica la identificación del artículo para incluir las <b>ACTUACIONES EDIFICATORIAS</b></p> <p>Se reestructura el texto original introduciendo las siguientes novedades:</p> <p>Se distinguen las siguientes actuaciones de transformación urbanística que cambian puntualmente a las actuales:</p> <p>a) <b>NUEVA URBANIZACIÓN</b></p> <p>b) <b>RENOVACIÓN URBANA:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sin afección a edificabilidad, densidad y usos</li> <li>• Con aumentos de edificabilidad, densidad y usos (actuales actuaciones de dotación que el Anteproyecto de Ley ya no las identifica con esa denominación en coincidencia con la ley 2/2012 de Andalucía )</li> </ul> <p>c) <b>CAMBIOS DE USOS EN EDIFICIOS</b></p> <p>Se introducen en el ley las actuaciones edificatorias distinguiendo entre las de:</p> <p>a) <b>NUEVA EDIFICACIÓN</b></p> <p>b) <b>REHABILITACIÓN</b></p> <p>Se incorpora un nuevo apartado relativo específicamente a los núcleos rurales aparentemente innecesario.</p>

<p>2. A los solos efectos de lo dispuesto en esta Ley, las actuaciones de urbanización se entienden iniciadas en el momento en que, una vez aprobados y eficaces todos los instrumentos de ordenación y ejecución que requiera la legislación sobre ordenación territorial y urbanística para legitimar las obras de urbanización, empiece la ejecución material de éstas. La iniciación se presumirá cuando exista acta administrativa o notarial que dé fe del comienzo de las obras. La caducidad de cualquiera de los instrumentos mencionados restituye, a los efectos de esta Ley, el suelo a la situación en que se hallaba al inicio de la actuación.</p> <p>La terminación de las actuaciones de urbanización se producirá cuando concluyan las obras urbanizadoras de conformidad con los instrumentos que las legitiman, habiéndose cumplido los deberes y levantado las cargas correspondientes. La terminación se presumirá a la recepción de las obras por la Administración o, en su defecto, al término del plazo en que debiera haberse producido la recepción desde su solicitud acompañada de certificación expedida por la dirección técnica de las obras.</p>	<p>4. A los solos efectos de lo dispuesto en esta Ley, las actuaciones de urbanización se entienden iniciadas en el momento en que, una vez aprobados y eficaces todos los instrumentos de ordenación y ejecución que requiera la legislación sobre ordenación territorial y urbanística para legitimar las obras de urbanización, empiece la ejecución material de éstas. La iniciación se presumirá cuando exista acta administrativa o notarial que dé fe del comienzo de las obras. La caducidad de cualquiera de los instrumentos mencionados restituye, a los efectos de esta Ley, el suelo a la situación en que se hallaba al inicio de la actuación.</p> <p>La terminación de las actuaciones de urbanización se producirá cuando concluyan las obras urbanizadoras de conformidad con los instrumentos que las legitiman, habiéndose cumplido los deberes y levantado las cargas correspondientes. La terminación se presumirá a la recepción de las obras por la Administración o, en su defecto, al término del plazo en que debiera haberse producido la recepción desde su solicitud acompañada de certificación expedida por la dirección técnica de las obras.</p>	<p>El apartado 2 original pasa a ser ahora el apartado 4 sin cambios de contenido.</p>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------

**Conclusiones:**

Se trata de un reajuste del texto para incorporar las actuaciones de rehabilitación edificatoria, propiciando un cambio aparentemente profundo en el cuadro de figuras “urbanísticas” de la ley actual, pero en realidad no hay novedades importantes salvo la sustitución de usos en los edificios, por otros usos autorizados, que pasaría a constituir una actuación de “transformación urbanística”. Se trata en cualquier caso de un artículo con rango de aplicación plena.

Texto actual RDL 2/2008	Texto modificado por el anteproyecto	Observaciones
<p>Artículo 16. Deberes <b>vinculados</b> a la promoción de las actuaciones de transformación <b>urbanística y a las actuaciones edificatorias</b>.</p> <p>1. Las actuaciones de transformación urbanística comportan, según su naturaleza y alcance, los siguientes deberes legales:</p> <p>a) Entregar a la Administración competente el suelo reservado para viales, espacios libres, zonas verdes y restantes dotaciones públicas incluidas en la propia actuación o adscritas a ella para su obtención.</p> <p>En las actuaciones de dotación, la entrega del suelo podrá ser sustituida por otras formas de cumplimiento del deber en los casos y condiciones en que así lo prevea la legislación sobre ordenación territorial y urbanística.</p> <p>b) Entregar a la Administración competente, y con destino a patrimonio público de suelo, el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada de la actuación, o del ámbito superior de referencia en que ésta se incluya, que fije la legislación reguladora de la ordenación territorial y urbanística.</p> <p>En las actuaciones de dotación, este porcentaje se entenderá referido al incremento de la edificabilidad media ponderada atribuida a los terrenos incluidos en la actuación.</p> <p>Con carácter general, el porcentaje a que se refieren los párrafos anteriores no podrá ser inferior al 5 por ciento ni superior al 15 por ciento. La legislación sobre ordenación territorial y urbanística podrá permitir excepcionalmente reducir o incrementar este porcentaje de forma proporcionada y motivada, hasta alcanzar un máximo del 20 por ciento en el caso de su incremento, para las actuaciones o los ámbitos en los que el valor de las parcelas resultantes sea sensiblemente inferior o superior, respectivamente, al medio en los restantes de su misma categoría de suelo.</p>	<p>Artículo 16. Deberes <b>vinculados</b> a la promoción de las actuaciones de transformación <b>urbanística y a las actuaciones edificatorias</b>.</p> <p>1. Las actuaciones de transformación urbanística a que se refieren las letras a) y b) del apartado primero del artículo 14 comportan los siguientes deberes legales:</p> <p>a) Entregar a la Administración competente el suelo reservado para viales, espacios libres, zonas verdes y restantes dotaciones públicas incluidas en la propia actuación o adscritas a ella para su obtención.</p> <p>En estos suelos se incluirá, cuando deban formar parte de actuaciones de urbanización cuyo uso predominante sea el residencial, los que el instrumento de ordenación adscriba a la dotación pública de viviendas sometidas a algún régimen de protección, con destino exclusivo al alquiler, tanto en los supuestos en que así se determine por la legislación aplicable, como cuando de la memoria del correspondiente instrumento se derive la necesidad de contar con este tipo de viviendas de naturaleza rotatoria, y cuya finalidad sea atender necesidades temporales de colectivos con especiales dificultades de acceso a la vivienda. La entrega de estos suelos no incrementará el cómputo de las reservas de suelo a que se refiere el primer párrafo de esta letra.</p> <p>b) Entregar a la Administración competente, y con destino a patrimonio público de suelo, el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada de la actuación, o del ámbito superior de referencia en que ésta se incluya, que fije la legislación reguladora de la ordenación territorial y urbanística.</p> <p>Con carácter general, el porcentaje a que se refieren los párrafos anteriores no podrá ser inferior al 5 por ciento ni superior al 15 por ciento. La legislación sobre ordenación territorial y urbanística podrá permitir excepcionalmente reducir o incrementar este porcentaje de forma proporcionada y motivada, hasta alcanzar un máximo del 20 por ciento en el caso de su incremento, para las actuaciones o los ámbitos en los que el valor de las parcelas resultantes sea sensiblemente inferior o superior, respectivamente, al medio en los restantes de su misma categoría de suelo.</p> <p style="text-align: right;">.../...</p>	<p>Artículo 16. Deberes <b>vinculados</b> a la promoción de las actuaciones de transformación <b>urbanística y a las actuaciones edificatorias</b>.</p> <p>Se modifica la identificación del artículo para incluir las ACTUACIONES EDIFICATORIAS. Se efectúan las correspondientes correcciones en coherencia con las novedades del art.14 propuesto.</p> <p>Solo se modifican los puntos a, b y c del apartado 1</p> <p>Parece ser que se refiere a que dichos suelos destinados a vivienda pública de alquiler (realojo) forman parte computable de los equipamientos públicos a ceder.</p> <p>El texto de la Ley actual deja claro en este apartado que el % de cesión se aplica exclusivamente sobre el exceso de edificabilidad de las actuaciones de dotación (renovaciones urbanas con aumento de edificabilidad o densidad según el Anteproyecto) pero el nuevo texto proyecto no lo especifica. Ver en cualquier caso el nuevo texto del art.16.2 siguiente.</p>

<p style="text-align: right;">.../...</p> <p>c) Costear y, en su caso, ejecutar todas las obras de urbanización previstas en la actuación correspondiente, así como las infraestructuras de conexión con las redes generales de servicios y las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación que ésta demande por su dimensión y características específicas, <b>sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de servicios con cargo a sus empresas prestadoras, en los términos establecidos en la legislación aplicable.</b> Entre las obras e infraestructuras a que se refiere el párrafo anterior, se entenderán incluidas las de potabilización, suministro y depuración de agua que se requieran conforme a su legislación reguladora y la legislación sobre ordenación territorial y urbanística podrá incluir asimismo las infraestructuras de transporte público que se requieran para una movilidad sostenible.</p> <p style="text-align: right;">.../...</p> <p>2. Los terrenos incluidos en el ámbito de las actuaciones y los adscritos a ellas están afectados, con carácter de garantía real, al cumplimiento de los deberes del apartado anterior. Estos deberes se presumen cumplidos con la recepción por la Administración competente de las obras de urbanización o, en su defecto, al término del plazo en que debiera haberse producido la recepción desde su solicitud acompañada de certificación expedida por la dirección técnica de las obras, sin perjuicio de las obligaciones que puedan derivarse de la liquidación de las cuentas definitivas de la actuación.</p>	<p>c) Costear y, en su caso, ejecutar todas las obras de urbanización previstas en la actuación correspondiente, así como las infraestructuras de conexión con las redes generales de servicios y las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación que ésta demande por su dimensión y características específicas, <b>sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de servicios con cargo a sus empresas prestadoras, en los términos que se estipulen en los convenios que al efecto se suscriban y que deberán ser aprobados por la Administración actuante.</b> En defecto de acuerdo, dicha Administración decidirá lo procedente. Entre las obras e infraestructuras a que se refiere el párrafo anterior, se entenderán incluidas las de potabilización, suministro y depuración de agua que se requieran conforme a su legislación reguladora y la legislación sobre ordenación territorial y urbanística podrá incluir asimismo las infraestructuras de transporte público que se requieran para una movilidad sostenible.</p> <p style="text-align: right;">.../...</p> <p>2. Cuando se trate de las actuaciones a que se refieren las letras b) y c) del apartado primero del artículo 14, y siempre que la actuación no comporte una reurbanización material del ámbito, los deberes anteriores se exigirán con las siguientes salvedades:</p> <p>a) el deber de entregar a la Administración competente el suelo correspondiente al rescate de plusvalías urbanísticas, se determinará atendiendo sólo al incremento de la edificabilidad media ponderada que, en su caso, resulte de la actuación. Incluso en estos supuestos, este deber sólo será exigible cuando se acredite, mediante una memoria de viabilidad económica suscrita por el correspondiente Ayuntamiento, que la operación genera efectivamente plusvalías.</p> <p>Tampoco será exigible este deber, aunque se generen plusvalías, cuando la citada memoria justifique la necesidad de reinvertirlas en el pago de todos los costes derivados de la operación. Además, se podrá sustituir directamente por su conversión a metálico, pudiendo destinar dichos fondos el Ayuntamiento a costear la parte de financiación pública que pudiera estar prevista en la propia actuación, o a la política municipal de rehabilitación.</p>	<p>Se contempla la posibilidad de convenios para el resarcimiento en su caso de los gastos de instalación de redes (actualmente la Ley se remite únicamente a la legislación aplicable).</p> <p>En este punto se aclara que efectivamente el % de cesión de aprovechamiento se refiere exclusivamente al exceso de edificabilidad, e incluso la propuesta va más allá: no será exigible esa cesión cuando se justifique conjuntamente con el Ayuntamiento que no se generan plusvalías y cuando aun existiendo tales plusvalías estas se reinviertan necesariamente en los costes de la propia operación.</p>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>3. Los convenios o negocios jurídicos que el promotor de la actuación celebre con la Administración correspondiente, no podrán establecer obligaciones o prestaciones adicionales ni más gravosas que las que procedan legalmente en perjuicio de los propietarios afectados. La cláusula que contravenga estas reglas será nula de pleno Derecho.</p>	<p>b) El deber de entregar a la Administración competente el suelo para dotaciones públicas relacionado con el reajuste de su proporción, podrá sustituirse, en caso de imposibilidad física de materializarlo en el ámbito correspondiente, por la entrega de superficie edificada o edificabilidad no lucrativa, en un complejo inmobiliario, situados dentro del mismo, tal y como prevé el artículo 17.4.</p> <p>c) El deber de costear y, en su caso, ejecutar las obras de urbanización, queda referido, exclusivamente, al ámbito de la correspondiente actuación.</p> <p>3. Las actuaciones edificatorias comportan los deberes legales establecidos para las actuaciones previstas en el apartado anterior, salvo los relativos al cumplimiento del deber de costear y ejecutar las obras de urbanización, que se limita a las obras que sean precisas para completarla.</p> <p>4. Las actuaciones sobre núcleos tradicionales legalmente asentados en el medio rural, comportarán los deberes legales establecidos en los números anteriores, de acuerdo con las características que a éstos atribuya su propia legislación.</p> <p>5. Los terrenos incluidos en el ámbito de las actuaciones y los adscritos a ellas están afectados, con carácter de garantía real, al cumplimiento de los deberes de los apartados anteriores. Estos deberes se presumen cumplidos con la recepción por la Administración competente de las obras de urbanización o de regeneración o renovación correspondientes, o en su defecto, al término del plazo en que debiera haberse producido la recepción desde su solicitud acompañada de certificación expedida por la dirección técnica de las obras, sin perjuicio de las obligaciones que puedan derivarse de la liquidación de las cuentas definitivas de la actuación</p>	<p>Se propone permutar la cesión dotacional proporcional, derivada del exceso de edificabilidad en su caso, por edificación o edificabilidad inserta en un complejo inmobiliario.</p> <p>Se desarrolla y pormenoriza con mucho más detalle el texto del apartado 2, descomponiéndolo en los nuevos apartados 2, 3, 4 y 5.</p> <p>Por otra parte desaparece de este artículo 16 el apartado 3 actual relativo a nulidad de los convenios que contemplen obligaciones o prestaciones adicionales o más gravosas que las que procedan legalmente en perjuicio de los propietarios afectados</p>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**Conclusiones:**

Además de los ajustes del texto en coherencia con la propia modificación propuesta de las ley del suelo, la novedad más importante es la previsión de exenciones en cuanto a la cesión del % sobre el aumento de aprovechamiento en actuaciones de renovación y/o cambio de uso. entendemos que esa posible exención solo se produciría cuando la actuación de renovación fuese de iniciativa municipal y/o viniese impuesta por el planeamiento, ya que para el caso de innovaciones propuestas por particulares pudiera ser más compleja la justificación de la inexistencias de plusvalías (tal vez tenga esto que ver con la supresión del apartado 3) . en cualquier caso consideramos positiva la reducción de cargas urbanísticas en los procesos de rehabilitación urbana a potenciar y la flexibilidad en cuanto a la materialización de la cesión dotacional que corresponda. en cualquier caso se observa que en la propuesta de modificación de este artículo 16 no se ha hecho referencias algunas a la exenciones de cargas urbanísticas contempladas e el art. 10.4 de la propia ley de rehabilitación.

Texto actual RDL 2/2008	Texto modificado por el anteproyecto	Observaciones
<p data-bbox="129 165 537 226"><b>Artículo 17.4 y 6 Formación de fincas y parcelas y relación entre ellas.</b></p> <p data-bbox="129 255 537 651">4. Cuando, de conformidad con lo previsto en su legislación reguladora, los instrumentos de ordenación urbanística destinen superficies superpuestas, en la rasante y el subsuelo o el vuelo, a la edificación o uso privado y al dominio público, podrá constituirse complejo inmobiliario en el que aquéllas y ésta tengan el carácter de fincas especiales de atribución privativa, previa la desafectación y con las limitaciones y servidumbres que procedan para la protección del dominio público.</p>	<p data-bbox="560 165 991 226"><b>Artículo 17.4 y 6 Formación de fincas y parcelas y relación entre ellas.</b></p> <p data-bbox="560 255 991 622">4. Los instrumentos de ordenación urbanística podrán destinar superficies superpuestas, en la rasante y el subsuelo o el vuelo, a la edificación o uso privado y al dominio público. En estos casos se constituirá un complejo inmobiliario en el que aquéllas y ésta tendrán el carácter de fincas especiales de atribución privativa, previa la desafectación y con las limitaciones y servidumbres que procedan para la protección del dominio público, que se someterá a las siguientes reglas:</p> <p data-bbox="560 651 991 1111">a) Podrá efectuarse sobre una sola finca o sobre varias, sin necesidad de previa agrupación, siempre que sean colindantes entre sí o únicamente se hallen separadas por suelos que, de acuerdo con la ordenación territorial y urbanística, deban tener la condición de dominio público, ser de uso público o servir de soporte a las obras de urbanización, o ser computables a los efectos del cumplimiento del deber de entregar a la Administración el suelo reservado para viales, espacios libres, zonas verdes y restantes dotaciones públicas Incluidas en la propia actuación o adscritas a ella para su obtención.</p> <p data-bbox="560 1140 991 1536">b) Podrá conformarse, también, por fincas superpuestas en la rasante, vuelo o subsuelo susceptibles de asignación de uso o de edificabilidad materializable de manera independiente, bien de dominio privado, bien destinado al dominio público, siempre que cumplan los requisitos establecidos en el apartado 1 anterior. Tales fincas podrán estar constituidas, tanto por edificaciones ya realizadas, como por suelos no edificados, siempre que su configuración física se ajuste al sistema parcelario previsto en el</p> <p data-bbox="560 1565 616 1594">.../...</p> <p data-bbox="560 1624 991 1944">6. La constitución y modificación del complejo inmobiliario deberá ser autorizada por la Administración competente donde se ubique la finca o fincas sobre las que se constituya tal régimen, siendo requisito indispensable para su inscripción que al título correspondiente se acompañe la autorización administrativa concedida, o el testimonio notarial de la misma. No será necesaria dicha autorización en los supuestos siguientes:</p> <p data-bbox="560 1973 991 2092">a) Cuando el número y características de los elementos privativos resultantes del complejo inmobiliario sean los que resulten de la licencia de obras que autorice la</p>	<p data-bbox="1013 165 1468 226"><b>Artículo 17.4 y 6 Formación de fincas y parcelas y relación entre ellas.</b></p> <p data-bbox="1013 1603 1468 1697">Se crea un nuevo apartado 6 para contemplar los supuestos de modificación de los complejos inmobiliarios.</p>

	<p>construcción de las edificaciones que integren aquel,</p> <p>b) Cuando la modificación del complejo no provoque un incremento del número de sus elementos privativos.</p> <p>A los efectos previstos en el número anterior se considera complejo inmobiliario todo régimen de organización unitaria de la propiedad inmobiliaria en el que se distingan elementos privativos, sujetos a una titularidad exclusiva, y elementos comunes, cuya titularidad corresponda, con carácter instrumental y por cuotas porcentuales, a quienes en cada momento sean titulares de los elementos privativos</p>	
<p><b>Conclusiones:</b> No se efectúan observaciones</p>		

Texto actual RDL 2/2008	Texto modificado por el anteproyecto	Observaciones
<p><b>Artículo 20 Declaración de obra nueva.</b></p> <p>1. Para autorizar escrituras de declaración de obra nueva en construcción, los notarios exigirán, para su testimonio, la aportación del acto de conformidad, aprobación o autorización administrativa que requiera la obra según la legislación de ordenación territorial y urbanística, así como certificación expedida por técnico competente y acreditativa del ajuste de la descripción de la obra al proyecto que haya sido objeto de dicho acto administrativo.</p> <p>Tratándose de escrituras de declaración de obra nueva terminada, exigirán, además de la certificación expedida por técnico competente acreditativa de la finalización de ésta conforme a la descripción del proyecto, <b>la acreditación documental del cumplimiento de todos los requisitos impuestos por la legislación reguladora de la edificación para la entrega de ésta a sus usuarios y el otorgamiento, expreso o por silencio administrativo, de las autorizaciones administrativas que prevea la legislación de ordenación territorial y urbanística.</b></p>	<p><b>Artículo 20 Declaración de obra nueva.</b></p> <p>1. Para autorizar escrituras de declaración de obra nueva en construcción, los notarios exigirán, para su testimonio, la aportación del acto de conformidad, aprobación o autorización administrativa que requiera la obra según la legislación de ordenación territorial y urbanística, así como certificación expedida por técnico competente y acreditativa del ajuste de la descripción de la obra al proyecto que haya sido objeto de dicho acto administrativo.</p> <p>Tratándose de escrituras de declaración de obra nueva terminada, exigirán, además de la certificación expedida por técnico competente acreditativa de la finalización de ésta conforme a la descripción del proyecto, <b>los documentos que acrediten los siguientes extremos:</b></p> <p>a) el cumplimiento de todos los requisitos impuestos por la legislación reguladora de la edificación para la entrega de ésta a sus usuarios y</p> <p>b) el otorgamiento de las autorizaciones administrativas necesarias para garantizar que la edificación reúne las condiciones necesarias para su destino al uso previsto en la ordenación urbanística aplicable y los requisitos de eficiencia energética tal y como se demandan por la normativa vigente, salvo que la legislación urbanística sujetase tales actuaciones a un régimen de comunicación previa o declaración responsable, en cuyo caso aquellas autorizaciones se sustituirán por los</p>	<p><b>Artículo 20 Declaración de obra nueva.</b></p> <p>Solo se modifica el apartado 1 del artículo 20 y se añaden los apartados 3 y 4</p> <p>El contenido del artículo 20.1 sería en el futuro mucho más completo y pormenorizado que en la Ley actual</p>

documentos que acrediten que la comunicación ha sido realizada y que la misma ha alcanzado sus efectos.

En ambos supuestos deberá especificarse la situación urbanística de la finca con indicación de la existencia de procedimientos o recursos administrativos o procesos jurisdiccionales cuyo resultado pudiera afectarla.

3. En aquellos casos en los que la descripción de la obra terminada no coincida con la que conste en el Registro, por haberse producido modificaciones en el proyecto, la constancia registral de la terminación de la obra se producirá mediante un asiento de inscripción, cuya extensión quedará sujeta a lo previsto en el apartado primero en relación con los requisitos para la inscripción de las obras nuevas terminadas.

4. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, en el caso de construcciones, edificaciones e instalaciones respecto de las cuales ya no proceda adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, por haber transcurrido los plazos de prescripción correspondientes, la constancia registral de la terminación de la obra se registrará por el siguiente procedimiento:

a) Se inscribirán en el Registro de la Propiedad las escrituras de declaración de obra nueva que se acompañen de certificación expedida por el Ayuntamiento o por técnico competente, acta notarial descriptiva de la finca o certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, en las que conste la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título. A tales efectos, el Registrador comprobará la inexistencia de anotación preventiva por incoación de expediente de disciplina urbanística sobre la finca objeto de la construcción, edificación e instalación de que se trate y que el suelo no tiene carácter demanial o está afectado por servidumbres de uso público general.

b) Los Registradores de la Propiedad darán cuenta al Ayuntamiento respectivo de las inscripciones realizadas en los supuestos comprendidos en los números anteriores, y harán constar en la inscripción, en la nota de despacho, y en la publicidad formal que expidan, la práctica de dicha notificación.

c) Cuando la obra nueva hubiere sido inscrita sin certificación expedida por el correspondiente Ayuntamiento, éste, una

Se introducen en los nuevos apartados 3 y 4 especificaciones de interés para Registradores y Notarios, en particular las relativas a inscripción de obras con infracciones urbanísticas prescritas.

En general se trata de determinaciones ya recogidas en la legislación autonómica pero que no se detallan en el texto actual de la LS

Se contemplan indemnizaciones a adquirentes de buena fe.

	<p>vez recibida la información a que se refiere la letra anterior, estará obligado a dictar la resolución necesaria para hacer constar en el Registro, por nota al margen de la inscripción de la declaración de obra nueva, la referida situación urbanística con la delimitación de su contenido e indicación expresa de las limitaciones que imponga al propietario. La omisión de la resolución por la que se acuerde la práctica de la referida nota marginal dará lugar a la responsabilidad de la Administración competente en el caso de que se produzcan perjuicios económicos al adquirente de buena fe de la finca afectada por el expediente. En tal caso, la citada Administración deberá indemnizar al adquirente de buena fe los daños y perjuicios causados.</p>	
<p><b>Conclusiones:</b> No se efectúan observaciones</p>		

Texto actual RDL 2/2008	Texto modificado por el anteproyecto	Observaciones
<p><b>Artículo 36 Procedencia y alcance de la venta o sustitución forzosas</b></p> <p>1. El incumplimiento de los deberes de edificación o rehabilitación previstos en esta Ley habilitará para la expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad o la aplicación del régimen de venta o sustitución forzosas, sin perjuicio de que la legislación sobre ordenación territorial y urbanística pueda establecer otras consecuencias.</p> <p>2. La sustitución forzosa tiene por objeto la facultad de edificación, para imponer su ejercicio en régimen de propiedad horizontal con el propietario actual del suelo.</p> <p>.../...</p>	<p><b>Artículo 36 Procedencia y alcance de la venta o sustitución forzosas</b></p> <p>1. El incumplimiento de los deberes establecidos en esta Ley habilitará a la Administración actuante para decretar, de oficio o a instancia de interesado, y en todo caso previa audiencia del obligado, la ejecución subsidiaria, la expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad, la aplicación del régimen de venta o sustitución forzosas, o cualesquiera otras consecuencias derivadas de la legislación sobre ordenación territorial y urbanística.</p> <p>2. La sustitución forzosa tiene por objeto garantizar el cumplimiento del deber correspondiente, mediante la imposición de su ejercicio, que podrá realizarse en régimen de propiedad horizontal con el propietario actual del suelo, en caso de incumplimiento de los deberes de edificación o de conservación de edificios.</p> <p>.../...</p>	<p><b>Artículo 36 Procedencia y alcance de la venta o sustitución forzosas</b></p> <p>Solo se modifican los apartados 1 y 2 del artículo</p> <p>La modificación del apartado 1 es para dar una redacción más generalista en relación con los incumplimientos de deberes que justifican la expropiación.</p> <p>Asimismo el nuevo texto amplía explícitamente las consecuencias de dichos incumplimientos expresando, además de la expropiación, la ejecución subsidiaria</p> <p>Por otra parte se especifica que la sustitución forzosa se aplica a los incumplimientos de deberes de edificación y conservación.</p>
<p><b>Conclusiones:</b> No se efectúan observaciones</p>		

Texto actual RDL 2/2008	Texto modificado por el anteproyecto	Observaciones
<p><b>Artículo 37 Régimen de venta o sustitución forzosas.</b></p> <p>2. Dictada resolución declaratoria del incumplimiento de deberes del régimen de la propiedad del suelo y acordada la aplicación del régimen de venta o sustitución forzosas, 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. La situación de venta o sustitución forzosas se consignará en las certificaciones registrales que de la finca se expidan.</p> <p>3. Resuelto el procedimiento, la Administración actuante expedirá certificación de la adjudicación, que será título inscribible en el Registro de la Propiedad. En la inscripción registral se harán constar las condiciones y los plazos de edificación a que quede obligado el adquirente en calidad de resolutorias de la adquisición</p>	<p><b>Artículo 37 Régimen de venta o sustitución forzosas.</b></p> <p>2. 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. La situación de ejecución subsidiaria, de expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad, la aplicación del régimen de venta o sustitución forzosas, o cualesquiera otras a las que quede sujeto el inmueble correspondiente, se consignará en las certificaciones registrales que se expidan.</p> <p>3. Cuando el procedimiento determine la adjudicación por aplicación de la venta o sustitución forzosas, una vez resuelto el mismo, la Administración actuante expedirá certificación de dicha adjudicación, que será título inscribible en el Registro de la Propiedad, en el que se harán constar las condiciones y los plazos de cumplimiento del deber a que quede obligado el adquirente, en calidad de resolutorias de la adquisición.”</p>	<p><b>Artículo 37 Régimen de venta o sustitución forzosas.</b></p> <p>Sólo se modifican los apartado 2 y 3 Se trata, como en todo el Anteproyecto en general, de pormenorizar y especificar con mayor desarrollo el contenido de la LS actual sin que se aprecien modificaciones relevantes</p>
<p><b>Conclusiones:</b> No se efectúan observaciones</p>		

Texto actual RDL 2/2008	Texto modificado por el anteproyecto	Observaciones
<p><b>Artículo 51 Actos inscribibles.</b></p> <p>Serán inscribibles en el Registro de la Propiedad:</p> <p>1. Los actos firmes de aprobación de los expedientes de ejecución de la ordenación urbanística en cuanto supongan la modificación de las fincas registrales afectadas por el instrumento de ordenación, la atribución del dominio o de otros derechos reales sobre las mismas o el establecimiento de garantías reales de la obligación de ejecución o de conservación de la urbanización.</p> <p>2. Las cesiones de terrenos con carácter obligatorio en los casos previstos por las leyes o como consecuencia de transferencias de aprovechamiento urbanístico.</p> <p>3. La incoación de expediente sobre disciplina urbanística o de aquéllos que tengan por objeto el apremio administrativo para garantizar el cumplimiento de sanciones impuestas.</p> <p>4. Las condiciones especiales a que se</p>	<p><b>Artículo 51 Actos inscribibles.</b></p> <p>1. Serán inscribibles en el Registro de la Propiedad:</p> <p>a) Los actos firmes de aprobación de los expedientes de ejecución de la ordenación urbanística en cuanto supongan la modificación de las fincas registrales afectadas por el instrumento de ordenación, la atribución del dominio o de otros derechos reales sobre las mismas o el establecimiento de garantías reales de la obligación de ejecución o de conservación de la urbanización y de las edificaciones.</p> <p>b) Las cesiones de terrenos con carácter obligatorio en los casos previstos por las Leyes o como consecuencia de transferencias de aprovechamiento urbanístico.</p> <p>c) La incoación de expediente sobre disciplina urbanística o de aquéllos que tengan por objeto el apremio administrativo para garantizar el cumplimiento de sanciones impuestas.</p> <p>d) Las condiciones especiales a que se sujeten los actos de conformidad,</p>	<p><b>Artículo 51 Actos inscribibles.</b></p> <p>En realidad se trata de incluir los 8 apartados del texto original en un nuevo apartado 1 articulado por 8 letras sin apenas cambio alguno de contenido ni de texto literal</p>

<p>sujeten los actos de conformidad, aprobación o autorización administrativas, en los términos previstos por las leyes.</p> <p>5. Los actos de transferencia y gravamen del aprovechamiento urbanístico.</p> <p>6. La interposición de recurso contencioso-administrativo que pretenda la anulación de instrumentos de ordenación urbanística, de ejecución, o de actos administrativos de intervención.</p> <p>7. Las sentencias firmes en que se declare la anulación la que se refiere el apartado anterior, cuando se concreten a fincas determinadas y haya participado su titular en el procedimiento.</p> <p>8. Cualquier otro acto administrativo que, en desarrollo de los instrumentos de ordenación o ejecución urbanísticos modifique, desde luego o en el futuro, el dominio o cualquier otro derecho real sobre fincas determinadas o la descripción de éstas.</p>	<p>aprobación o autorización administrativa, en los términos previstos por las Leyes.</p> <p>e) Los actos de transferencia y gravamen del aprovechamiento urbanístico.</p> <p>f) La interposición de recurso contencioso-administrativo que pretenda la anulación de instrumentos de ordenación urbanística, de ejecución, o de actos administrativos de intervención.</p> <p>g) Los actos administrativos y las sentencias, en ambos casos firmes, en que se declare la anulación a que se refiere el número anterior, cuando se concreten en fincas determinadas y haya participado su titular en el procedimiento.</p> <p>h) Cualquier otro acto administrativo que, en desarrollo de los instrumentos de ordenación o ejecución urbanísticos modifique, desde luego o en el futuro, el dominio o cualquier otro derecho real sobre fincas determinadas o la descripción de éstas.</p> <p>2. En todo caso, en la incoación de expedientes de disciplina urbanística que afecten a actuaciones por virtud de las cuales se lleve a cabo la creación de nuevas fincas registrales por vía de parcelación, reparcelación en cualquiera de sus modalidades, declaración de obra nueva o constitución de régimen de propiedad horizontal, la Administración estará obligada a acordar la práctica en el Registro de la Propiedad de la anotación preventiva a que se refiere el artículo 53.2. La omisión de la resolución por la que se acuerde la práctica de esta anotación preventiva dará lugar a la responsabilidad de la Administración competente en el caso de que se produzcan perjuicios económicos al adquirente de buena fe de la finca afectada por el expediente. En tal caso, la citada Administración deberá indemnizar al adquirente de buena fe los daños y perjuicios causados.</p> <p>3. Inscrita la parcelación o reparcelación de fincas, la declaración de nuevas construcciones o la constitución de regímenes de propiedad horizontal, o inscritos, en su caso, los conjuntos inmobiliarios, el Registrador de la Propiedad notificará a la Comunidad Autónoma competente la realización de las inscripciones correspondientes, con los datos resultantes del Registro. A la comunicación, de la que se dejará constancia por nota al margen de las inscripciones correspondientes, se acompañará certificación de las operaciones realizadas y de la autorización administrativa que se incorpore o acompañe al título inscrito.</p>	<p>Se crea un nuevo apartado 2 relativo a la inscripción de las parcelaciones y reparcelaciones, referencias a los adquirentes de buena fe y a los conjuntos inmobiliarios.</p>
<p><b>Conclusiones:</b> No se efectúan observaciones</p>		

Texto actual RDL 2/2008	Texto modificado por el anteproyecto	Observaciones
<p><b>Artículo 53.1 y 2 Clases de asientos.</b></p> <p>1. Se harán constar mediante inscripción los actos y acuerdos a que se refieren los apartados 1, 2, 7 y 8 del artículo 51, así como...</p> <p>2. Se harán constar mediante anotación preventiva los actos de los apartados 3 y 6 del artículo 51. Tales anotaciones caducarán...</p>	<p><b>Artículo 53.1 y 2 Clases de asientos.</b></p> <p>1. Se harán constar mediante inscripción los actos y acuerdos a que se refieren las letras a), b), g) y h) del artículo 51, así como ...</p> <p>2. Se harán constar mediante anotación preventiva los actos de las letras c) y f) del artículo 51, que se practicará sobre la finca en la que recaiga el correspondiente expediente. Tales anotaciones caducarán...</p>	<p><b>Artículo 53.1 y 2 Clases de asientos.</b></p> <p>Se trata realmente de ajustar las referencias del texto a las modificaciones de números y letras del nuevo Art,51 sin cambios de contenido.</p>
<p><b>Conclusiones:</b> No se efectúan observaciones.</p>		

**Otras novedades introducidas en relación con el Real Decreto Legislativo 2/2008, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del suelo.**

Novedades	Texto del anteproyecto	Observaciones
<p>30 % mejora energética y otras medidas de carácter urbanístico</p>	<p>En el articulado propio de la futura Ley de Rehabilitación se establecen preceptos propiamente atribuibles a la Ley de suelo en relación con las exenciones de cargas urbanísticas (% del exceso de aprovechamiento, dotaciones públicas...) en actuaciones de renovación con aumento de edificabilidad, densidad, o cambios de uso... siempre que se garantice:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sustituir infraviviendas por viviendas, o</li> <li>- Reducir al menos en un 30% la demanda energética de la edificación existente, o</li> <li>- Instalar dispositivos bioclimáticos que reduzcan al menos el 30% la demanda energética al respecto...</li> </ul> <p>Sin embargo en el articulado modificado del RDL 2/2008 no aparece referencia alguna al respecto</p>	<p>Consideramos que la existencia de exenciones relativas a los deberes urbanísticos de la propiedad debe figurar expresamente en el texto de la ley de suelo.</p> <p>No obstante teniendo en cuenta que dicha exenciones son motivadas por especificaciones de carácter estrictamente edificatorias, que no son objeto de pormenorización explícita en una ley de suelo, se propone:</p> <p>Que el RDL 2/2008 modificado cite al menos, en el articulado relativo a las actuaciones de renovación urbana con incrementos de edificabilidad, densidad o cambios de usos, que existen posibles excepciones en relación con las exenciones de cargas urbanísticas, mediante la oportuna remisión concreta y expresa a "las excepciones contempladas por la ley de rehabilitación" sin que sea necesaria la transcripción del texto íntegro correspondiente de dicha ley.</p>
<p>Supresión del Art.13 RDL 2/2008 (utilización del suelo rural)</p>	<p>Se ha incorporado el contenido del artículo 13 en los correspondientes a régimen urbanístico y derechos de la propiedad del suelo</p>	<p>No se observan objeciones</p>
<p>Supresión Disposición Adicional 11 (derechos de realojamiento y retorno)</p>	<p>Los derechos de realojamiento y retorno de los afectados por obras de rehabilitación se regulan desde el propio articulado del Anteproyecto</p>	<p>No se observan objeciones</p>
<p>Supresión Disposición Transitoria Segunda (actuales actuaciones de dotación)</p>	<p>Dichas actuaciones ya no se identificarían así según el Anteproyecto. Por otra parte el contenido conceptual de dicha D.T. ya se encuentra asumido tanto por el propio articulado de la LS actual como por la modificación propuesta.</p>	<p>No se observan objeciones</p>
<p>Supresión Disposición Transitoria Quinta (edificios preexistentes)</p>	<p>Se suprime la Disposición ya que se considera innecesaria y no coherente con la nueva ley</p>	<p>No se observan objeciones</p>

## Modificaciones en la Ley 38/1999, de ordenación de la edificación.

Texto actual LOE	Texto modificado por el anteproyecto	Texto propuesto
<p>Artículo 2. Ámbito de aplicación.</p> <p>1. Esta Ley es de aplicación al proceso de la edificación, entendiéndose por tal la acción y el resultado de construir un edificio de carácter permanente, público o privado, cuyo uso principal esté comprendido en los siguientes grupos:</p> <p>a) Administrativo, sanitario, religioso, residencial en todas sus formas, docente y cultural.</p> <p>b) Aeronáutico; agropecuario; de la energía; de la hidráulica; minero; de telecomunicaciones (referido a la ingeniería de las telecomunicaciones); del transporte terrestre, marítimo, fluvial y aéreo; forestal; industrial; naval; de la ingeniería de saneamiento e higiene, y accesorio a las obras de ingeniería y su explotación.</p> <p>c) Todas las demás edificaciones cuyos usos no estén expresamente relacionados en los grupos anteriores</p>	<p>Artículo 2. Ámbito de aplicación.</p> <p>1. Esta Ley es de aplicación al proceso de la edificación, entendiéndose por tal la acción y el resultado de construir un edificio o de intervenir sobre uno existente, en ambos casos de carácter permanente, público o privado, cuyo uso característico esté comprendido en los siguientes grupos:</p> <p>a) Administrativo, sanitario, religioso, residencial en todas sus formas, docente y cultural.</p> <p>b) Aeronáutico; agropecuario; de la energía; de la hidráulica; minero; de telecomunicaciones (referido a la ingeniería de las telecomunicaciones); del transporte terrestre, marítimo, fluvial y aéreo; forestal; industrial; naval; de la ingeniería de saneamiento e higiene, y accesorio a las obras de ingeniería y su explotación.</p> <p>c) Todas las demás edificaciones cuyos usos no estén expresamente relacionados en los grupos anteriores.</p>	<p>Artículo 2. Ámbito de aplicación.</p> <p>1. Esta Ley es de aplicación al proceso de la edificación, entendiéndose por tal la acción y el resultado de construir un edificio o de intervenir sobre uno existente, en ambos casos de carácter permanente, público o privado, cuyo uso característico esté comprendido en los siguientes grupos:</p> <p>a) Administrativo, sanitario, religioso, residencial en todas sus formas, docente, cultural, deportivo y comercial, así como cualquier uso en que exista concurrencia pública que no se encuentre incluido en los usos descritos en el punto b) siguiente.</p> <p>b) Aeronáutico; agropecuario; de la energía; de la hidráulica; minero; de telecomunicaciones (referido a la ingeniería de las telecomunicaciones); del transporte terrestre, marítimo, fluvial y aéreo; forestal; industrial; naval; de la ingeniería de saneamiento e higiene, y accesorio a las obras de ingeniería y su explotación.</p> <p>c) Todas las demás edificaciones cuyos usos no estén expresamente relacionados en los grupos anteriores.</p>
<p><b>Comentarios:</b></p>		

Texto actual LOE	Texto modificado por el anteproyecto	Texto propuesto
<p>Artículo 2. Puntos 2, 3 y 4</p> <p>2. Tendrán la consideración de edificación a los efectos de lo dispuesto en esta Ley, y requerirán un proyecto según lo establecido en el artículo 4, las siguientes obras:</p> <p>a) Obras de edificación de nueva construcción, excepto aquellas construcciones de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan, de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta.</p> <p>b) Obras de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación que alteren la configuración arquitectónica de los edificios, entendiéndose por tales las que tengan carácter de intervención total o las parciales que produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, o el conjunto del sistema estructural, o tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio.</p> <p>c) Obras que tengan el carácter de intervención total en edificaciones catalogadas o que dispongan de algún tipo de protección de carácter ambiental o</p>	<p>Puntos 2, 3 y 4</p> <p>2. Se considerarán intervenciones en los edificios existentes a los efectos de esta Ley, las siguientes:</p> <p>a) Ampliación: Aquellas en las que se incrementa la ocupación o el volumen construidos.</p> <p>b) Reforma: Cualquier trabajo u obra en un edificio existente distinto del que se lleve a cabo para el exclusivo mantenimiento del edificio, entendiéndose por mantenimiento, el conjunto de trabajos y obras a efectuar periódicamente para prevenir el deterioro de un edificio y mantenerlo en buen estado para que, con una fiabilidad adecuada, cumpla con los requisitos básicos de la edificación establecidos.</p> <p>c) Cambio de uso.</p> <p>3. Se consideran comprendidas en el edificio sus instalaciones fijas y el equipamiento propio, así como los elementos de urbanización que permanezcan adscritos al edificio.</p> <p>4. Requerirán un proyecto según lo establecido en el artículo 4, las siguientes obras e intervenciones:</p>	<p>Puntos 2, 3 y 4</p> <p>Se considerarán intervenciones en los edificios existentes a los efectos de esta Ley, las siguientes:</p> <p>a) Ampliación: Aquellas en las que se incrementa la ocupación o el volumen construidos.</p> <p>b) Reforma: Cualquier trabajo u obra en un edificio existente distinto del que se lleve a cabo para el exclusivo mantenimiento del edificio, entendiéndose por mantenimiento, el conjunto de trabajos y obras a efectuar periódicamente para prevenir el deterioro de un edificio y mantenerlo en buen estado para que, con una fiabilidad adecuada, cumpla con los requisitos básicos de la edificación establecidos.</p> <p>c) Rehabilitación: Cualquier trabajo u obra en un edificio existente, con el objetivo de lograr la adecuación para cumplir los requisitos básicos de seguridad estructural, funcionalidad o de habitabilidad del edificio. Cuando el objeto de la rehabilitación persiga la adecuación para el cumplimiento de todos los requisitos anteriores, se</p>

<p>histórico-artístico, regulada a través de norma legal o documento urbanístico y aquellas otras de carácter parcial que afecten a los elementos o partes objeto de protección.</p> <p>3. Se consideran comprendidas en la edificación sus instalaciones fijas y el equipamiento propio, así como los elementos de urbanización que permanezcan adscritos al edificio.</p>	<p>a) Obras de edificación de nueva construcción, excepto aquellas construcciones de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan, de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta.</p> <p>b) Todas las intervenciones sobre los edificios existentes, siempre y cuando alteren su configuración arquitectónica, entendiéndose por tales las que tengan carácter de intervención total o las parciales que produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, la envolvente global, o el conjunto del sistema estructural, o tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio.</p> <p>c) Obras que tengan el carácter de intervención total en edificaciones catalogadas o que dispongan de algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico-artístico, regulada a través de norma legal o documento urbanístico y aquellas otras de carácter parcial que afecten a los elementos o partes objeto de protección.</p>	<p>considerará rehabilitación integral.</p> <p>d) Cambio de uso, aunque el mismo con conlleve la ejecución de obras.</p> <p>3. Se consideran comprendidas en el edificio sus instalaciones fijas y el equipamiento propio, así como los elementos de urbanización que permanezcan adscritos al edificio.</p> <p>4. Requerirán un proyecto según lo establecido en el artículo 4, las siguientes obras e intervenciones:</p> <p>a) Obras de edificación de nueva construcción, excepto aquellas construcciones de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan, de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta.</p> <p>b) Todas las intervenciones sobre los edificios existentes, siempre y cuando alteren su configuración arquitectónica, entendiéndose por tales las que tengan carácter de intervención total o las parciales que produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, la envolvente global, afecten al sistema estructural, o tengan por objeto cambiar alguno de los usos del edificio.</p> <p>A los efectos anteriores, se entenderá:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Intervención en la envolvente del edificio. Aquella que afecte a más del 25% de los elementos variando las características originales (transmitancia, permeabilidad...).</li> <li>- Intervención en el sistema estructural. Cualquier intervención en el que se afecte a cualquier elemento estructural, ya sea de la estructura portante o de la estructura horizontal, aunque la intervención no conlleve la ejecución de obras.</li> </ul> <p>Obras que tengan el carácter de intervención total en edificaciones catalogadas o que dispongan de algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico-artístico, regulada a través de norma legal o documento urbanístico y aquellas otras de carácter parcial que afecten a los elementos o partes objeto de protección</p>
<p><b>Comentarios:</b>  Se produce una reorganización del articulado, manteniendo el texto en algunos casos, pero ubicándolo en párrafos diferentes.</p> <p>Consideramos conveniente diferenciar los términos rehabilitación y reforma, dado que el segundo puede incluir trabajos que no sean necesarios como mantenimiento del edificio, sino como cambios estéticos o modificaciones funcionales.</p> <p>El cambio de uso debe considerarse intervención en edificio existente aunque sea necesaria la ejecución de las obras, dado que los</p>		

requerimientos para el nuevo uso pueden ser diferentes que los requerimientos para el uso original (seguridad en caso de incendio, seguridad de utilización, condiciones de accesibilidad, calidad del aire interior...)

Por coherencia con la normativa reguladora del ahorro de energía en los edificios y de la eficiencia energética, consideramos que la intervención en más de un 25% de los elementos envolventes debe considerarse como alteración de la configuración arquitectónica.

Con el objeto de garantizar la seguridad de los usuarios, consideramos razonable que cualquier intervención en la que se vea afectado cualquier elemento estructural deba contar con un proyecto, debiendo entender como incluidas en la afectación al sistema estructural aquellas intervenciones en las que no se ejecutan obras directamente en la estructura pero que inciden en sus condiciones de estabilidad y resistencia, como pueden ser cambios de uso que aumenten la sobrecarga de uso o disposición de elementos que aumenten la carga (depósitos...)

## Modificaciones en el Real Decreto 314/2006, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación

Texto actual CTE	Texto modificado por el anteproyecto	Texto propuesto
<p>3. Igualmente, el CTE se aplicará a las obras de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación que se realicen en edificios existentes, siempre y cuando dichas obras sean compatibles con la naturaleza de la intervención y, en su caso, con el grado de protección que puedan tener los edificios afectados. La posible incompatibilidad de aplicación deberá justificarse en el proyecto y, en su caso, compensarse con medidas alternativas que sean técnica y económicamente viables.</p>	<p>3. Igualmente, el Código Técnico de la Edificación se aplicará también a intervenciones en los edificios existentes y su cumplimiento se justificará en el proyecto o, cuando el proyecto no fuera preceptivo, en una memoria suscrita por técnico competente junto a la solicitud de licencia o de autorización administrativa para las obras. En caso de que la exigencia de licencia o autorización previa sea sustituida por la de declaración responsable o comunicación previa, de conformidad con lo establecido en la normativa vigente, se deberá manifestar explícitamente que se está en posesión del correspondiente proyecto o memoria justificativa, según proceda.</p> <p>Cuando la aplicación del Código Técnico de la Edificación no sea urbanística, técnica o económicamente viable o, en su caso, sea incompatible con la naturaleza de la intervención o con el grado de protección del edificio, se podrán aplicar, bajo el criterio y responsabilidad del proyectista o, en su caso, del técnico que suscriba la memoria, aquellas soluciones que permitan el mayor grado posible de adecuación efectiva.</p> <p>La posible inviabilidad o incompatibilidad de aplicación o las limitaciones derivadas de razones técnicas, económicas o urbanísticas se justificarán en el proyecto o en la memoria, según corresponda, y bajo la responsabilidad y el criterio respectivo del proyectista o del técnico competente que suscriba la memoria. En la documentación final de la obra deberá quedar constancia del nivel de prestación alcanzado y de los condicionantes de uso y mantenimiento del edificio, si existen, que puedan ser necesarios como consecuencia del grado final de adecuación efectiva alcanzado y que deban ser tenidos en cuenta por los propietarios y usuarios.</p> <p>En las intervenciones en los edificios existentes no se podrán reducir las condiciones preexistentes relacionadas con las exigencias básicas, cuando dichas</p>	<p>3. El Código Técnico de la Edificación se aplicará también a intervenciones en los edificios existentes y su cumplimiento se justificará en el proyecto.</p> <p>Igualmente se aplicará a las obras de intervención en edificios existentes que no requieran proyecto, en cuyo caso, la justificación del cumplimiento se realizará en la documentación técnica mínima necesaria para definir dichas obras. En estos casos, la justificación del cumplimiento del Código Técnico de la Edificación se limitará a aquellos aspectos regulados por el mismo que se vean afectados por las obras previstas.</p> <p>En caso de que la exigencia de licencia o autorización previa sea sustituida por la de declaración responsable o comunicación previa, de conformidad con lo establecido en la normativa vigente, se deberá manifestar explícitamente que se está en posesión del correspondiente proyecto o memoria justificativa, según proceda.</p> <p>Cuando la aplicación del Código Técnico de la Edificación no sea urbanística, técnica o económicamente viable o, en su caso, sea incompatible con la naturaleza de la intervención o con el grado de protección del edificio, se podrán aplicar, bajo el criterio y responsabilidad del proyectista o, en su caso, del técnico que suscriba la memoria, aquellas soluciones que permitan el mayor grado posible de adecuación efectiva.</p> <p>La posible inviabilidad o incompatibilidad de aplicación o las limitaciones derivadas de razones técnicas, económicas o urbanísticas se justificarán en el proyecto o en la memoria, según corresponda, y bajo la responsabilidad y el criterio respectivo del proyectista o del técnico competente que suscriba la memoria. En la documentación final de la obra deberá quedar constancia del nivel de prestación alcanzado y de los condicionantes de uso y mantenimiento del edificio, si existen, que puedan ser necesarios como consecuencia del grado final de adecuación efectiva alcanzado y que deban ser tenidos en cuenta por los propietarios y usuarios.</p> <p>En las intervenciones en los edificios existentes no se podrán reducir las condiciones preexistentes relacionadas con las exigencias básicas, cuando dichas condiciones sean</p>

	condiciones sean menos exigentes que las establecidas en los documentos básicos del Código Técnico de la Edificación, salvo que en éstos se establezca un criterio distinto. Las que sean más exigentes, únicamente podrán reducirse hasta los niveles de exigencia que establecen los documentos básicos	menos exigentes que las establecidas en los documentos básicos del Código Técnico de la Edificación, salvo que en éstos se establezca un criterio distinto. Las que sean más exigentes, únicamente podrán reducirse hasta los niveles de exigencia que establecen los documentos básicos
--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**Comentarios:**  
 Parece que la modificación del artículo pretende aclarar que el ámbito de aplicación del CTE se extiende a obras que no adquieren la consideración de edificación según la LOE, algo que hasta la fecha ha sido motivo de diferentes interpretaciones.  
 Si es este el caso, proponemos una redacción más clara e inequívoca.

Texto actual CTE	Texto modificado por el anteproyecto	Texto propuesto
<p>4. A estos efectos, se entenderá por obras de rehabilitación aquéllas que tengan por objeto actuaciones tendentes a lograr alguno de los siguientes resultados:</p> <p>a) La adecuación estructural, considerando como tal las obras que proporcionen al edificio condiciones de seguridad constructiva, de forma que quede garantizada su estabilidad y resistencia mecánica.</p> <p>b) La adecuación funcional, entendiéndose como tal la realización de las obras que proporcionen al edificio mejores condiciones respecto de los requisitos básicos a los que se refiere este CTE. Se consideran, en todo caso, obras para la adecuación funcional de los edificios, las actuaciones que tengan por finalidad la supresión de barreras y la promoción de la accesibilidad, de conformidad con la normativa vigente; o</p> <p>c) La remodelación de un edificio con viviendas que tenga por objeto modificar la superficie destinada a vivienda o modificar el número de éstas, o la remodelación de un edificio sin viviendas que tenga por finalidad crearlas.</p>	<p>4. En las intervenciones en edificios existentes el proyectista deberá indicar en la documentación del proyecto si la intervención incluye o no actuaciones en la estructura preexistente; entendiéndose, en caso negativo, que las obras no implican el riesgo de daño citado en el artículo 17.1,a) de la Ley de Ordenación de la Edificación.</p>	<p>4. En las intervenciones en edificios existentes el proyectista deberá indicar en la documentación del proyecto si la intervención incluye o no actuaciones en la estructura preexistente; entendiéndose, en caso negativo, que las obras no implican el riesgo de daño citado en el artículo 17.1,a) de la Ley de Ordenación de la Edificación.</p> <p>A los efectos anteriores, se considerarán incluidas en las actuaciones con incidencia en la estructura preexistente aquellas en las que se modifiquen las solicitaciones o supongan una modificación de los esfuerzos, aunque no conlleven obra directa sobre la estructura (por ejemplo, cambios de usos, apeos...)</p>

**Comentarios:**

Texto actual CTE	Texto modificado por el anteproyecto	Texto propuesto
<p>Anejo III. Terminología          [No existe esta definición]</p>	<p>Anejo III. Terminología          Se consideran intervenciones en los edificios existentes, las siguientes:</p> <p>a) Ampliación: Aquellas en las que se incrementa la ocupación o el volumen construidos.</p> <p>b) Reforma: Cualquier trabajo u obra en un edificio existente distinto del que se lleve a cabo para el exclusivo mantenimiento del edificio, entendiéndose por mantenimiento, el conjunto de trabajos y obras a efectuar periódicamente para prevenir el deterioro de un edificio y mantenerlo</p>	<p>Anejo III. Terminología          Se considerarán intervenciones en los edificios existentes, las siguientes:</p> <p>a) Ampliación: Aquellas en las que se incrementa la ocupación o el volumen construidos.</p> <p>b) Reforma: Cualquier trabajo u obra en un edificio existente distinto del que se lleve a cabo para el exclusivo mantenimiento del edificio, entendiéndose por mantenimiento, el conjunto de trabajos y obras a efectuar periódicamente para prevenir el deterioro de un edificio y mantenerlo en buen estado para que,</p>

	<p>en buen estado para que, con una fiabilidad adecuada, cumpla con los requisitos básicos de la edificación establecidos.</p> <p>c) Cambio de uso.</p>	<p>con una fiabilidad adecuada, cumpla con los requisitos básicos de la edificación establecidos.</p> <p>c) <b>Rehabilitación:</b> Cualquier trabajo u obra en un edificio existente, con el objetivo de lograr la adecuación para cumplir los requisitos básicos de seguridad estructural, funcionalidad o de habitabilidad del edificio. Cuando el objeto de la rehabilitación persiga la adecuación para el cumplimiento de todos los requisitos anteriores, se considerará rehabilitación integral.</p> <p>d) Cambio de uso, aunque el mismo con conlleve la ejecución de obras.</p>
<p><b>Comentarios:</b></p>		