

I. DISPOSICIONES GENERALES

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE GALICIA

7839 *Ley 1/2019, de 22 de abril, de rehabilitación y de regeneración y renovación urbanas de Galicia.*

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I

La rehabilitación edificatoria, la regeneración y la renovación urbanas son hoy conceptos fundamentales en el ámbito de la estructuración del territorio y del espacio urbano, basadas las mismas en el sostenimiento social, económico y ambiental.

La situación de deterioro de muchos ámbitos, tanto urbanos como rurales, tiene causas diferentes que han sido analizadas en las actuaciones previas a la elaboración del texto de la presente ley, destacando los condicionantes de carácter normativo, administrativo, económico y, especialmente, los ligados a la habitabilidad y accesibilidad de las viviendas y a los factores sociales y demográficos, entre los cuales se constata, en muchos casos, el envejecimiento de la población residente. Estas dinámicas implicaron el progresivo declive y abandono de estos ámbitos, que en muchos casos, sobre todo en los pueblos pequeños y núcleos rurales, además de suponer la pérdida de un rico patrimonio cultural, se hizo extensivo a todo el núcleo poblacional en el que se insertan. Por ello, es necesario adoptar diferentes medidas que permitan atajar esta situación siempre desde la perspectiva de que la mejor forma de conservar es habitar, ocupar los espacios y generar actividad.

Es de destacar que la rehabilitación y la reutilización de los espacios residenciales abandonados o degradados, ya sea en las ciudades, los pueblos o los núcleos rurales, juegan un papel fundamental en las políticas de vivienda como solución eficiente, sostenible y de futuro a la hora de dar respuesta a las necesidades de vivienda de la población, de conservar el patrimonio construido y de aminorar los impactos en el medio.

A partir del conocimiento del tejido urbano y de su evolución, a través de los procesos de rehabilitación, regeneración y renovación se busca conseguir el objetivo de conservar el rico patrimonio edificatorio, tanto en el ámbito rural como en los pueblos y ciudades gallegas, de mantener sus usos característicos y su población tradicional y, a su vez, conseguir atraer a las nuevas generaciones para que puedan asentarse en los espacios renovados.

Los conjuntos históricos han de desarrollar un papel activo como espacios que doten a la ciudad de un valor añadido, formando parte del conjunto de la vida ciudadana y repercutiendo favorablemente en el desarrollo global de la ciudad o pueblo.

Con la implantación e impulso de los equipamientos culturales, la dinamización de la actividad comercial, la preservación y mejora de los espacios públicos de calidad y las ayudas a la rehabilitación edificatoria, para alcanzar la mejora de la habitabilidad y eficiencia energética de las viviendas y edificios, se pretende el mantenimiento de la población tradicional frente a procesos de gentrificación.

La conservación de los asentamientos en los ámbitos rurales debe ayudar a mantener un mejor equilibrio en el reparto de la población sobre el territorio, a fin de evitar el abandono y la despoblación de estas zonas y facilitar el mantenimiento de actividades económicas y de servicios que de otra forma están abocados a desaparecer.

En este sentido, la intervención pública es fundamental para impulsar y fomentar la recuperación de lo construido. La mejora de estos espacios debe surgir del diseño de acciones coordinadas que doten de vitalidad a estas zonas y las hagan atractivas como ámbitos de residencia y actividad.

Por todo lo anterior, se considera necesario contar con una herramienta legal eficaz que facilite las actuaciones de rehabilitación edificatoria y de regeneración y renovación urbanas, especialmente en aquellos espacios más vulnerables y abandonados, con la finalidad de mejorar las edificaciones y los espacios públicos y servir además de instrumento para el desarrollo económico, buscando, en definitiva, la satisfacción del interés general en la preservación de nuestro patrimonio edificado, la dinamización de nuestros pueblos y ciudades y la mejora de la calidad de vida de todos los gallegos y gallegas.

Así, la presente ley, de acuerdo con las líneas estratégicas apuntadas, nace con la vocación de crear un marco estable, integrado y claro que permita impulsar y agilizar las actuaciones en materia de rehabilitación y regeneración urbanas, facilitando las intervenciones de las personas particulares y coordinando las políticas públicas en esta materia. Permitirá, asimismo, dar respuesta a las necesidades de actuación en las viviendas y locales, mejorar los servicios e infraestructuras, integrar las políticas de protección del patrimonio cultural, atender a las necesidades de movilidad de las personas residentes y fomentar la eficiencia energética y el uso de energías renovables en consonancia con las directrices europeas.

Consecuentemente, la ley pone especial incidencia, además de en la rehabilitación de los edificios, en la regeneración urbana de áreas degradadas a través de la realización de planes de viabilidad, diagnosis e integración, en aras de conseguir la recuperación y accesibilidad de los espacios urbanos y posibilitar el diseño de programas dirigidos al asentamiento de la población.

La ley persigue, en aplicación de los principios de proporcionalidad y eficiencia, simplificar las tramitaciones administrativas necesarias para la realización de las actuaciones de rehabilitación, a fin de impulsar la participación pública y privada en las actuaciones de regeneración y renovación de ámbitos urbanos o rurales en estado de abandono, y conseguir una verdadera transformación de estos espacios, permitiendo la conservación de nuestro patrimonio construido, facilitando el acceso a la vivienda a muchos ciudadanos y ciudadanas y mejorando la calidad de vida de las personas ya residentes.

Desde el punto de vista de la seguridad jurídica, la presente ley tiene pleno encaje en el marco europeo y estatal. Esta ley se enmarca en la Estrategia común europea en las materias de rehabilitación y de desarrollo sostenible, recogida en la Carta de Leipzig sobre ciudades europeas sostenibles de 2007, en la Declaración de Marsella de 25 de noviembre de 2008, en la Declaración de Toledo de 22 de junio de 2010 y en la Estrategia Europa 2020, aprobada por el Consejo Europeo el 17 de junio de 2010. Asimismo, la presente ley guarda coherencia con el resto del ordenamiento jurídico nacional, en el que el Texto refundido de la Ley de suelo y rehabilitación urbana, aprobado por Real decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre, regula, para todo el territorio estatal, las condiciones básicas que garantizan un desarrollo sostenible, competitivo y eficiente del medio urbano, mediante el impulso y fomento de las actuaciones que conducen a la rehabilitación de los edificios y a la regeneración y renovación de los tejidos urbanos existentes, cuando fueran necesarias para asegurar a los ciudadanos y ciudadanas una adecuada calidad de vida y la efectividad de su derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada.

Por último, cabe señalar que la ley se tramitó con sujeción al principio de transparencia, buscando la participación activa de las potenciales personas destinatarias.

II

La ley se estructura en un título preliminar, cuatro títulos, cinco disposiciones adicionales, cuatro disposiciones transitorias, una disposición derogatoria y seis disposiciones finales.

El título preliminar establece el objeto de la ley y las disposiciones comunes a las diferentes actuaciones que en la misma se contemplan.

Se incluye un glosario de conceptos que tienen una especial relevancia en el texto de la ley. A estos efectos, se recogen las definiciones que figuran en el Real decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de suelo y rehabilitación urbana, así como en el Real decreto 314/2016, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código técnico de la edificación, código al que remite la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de ordenación de la edificación, toda vez que es normativa básica, añadiendo aquellos otros términos que no aparecen definidos en ambos textos.

Se regula también en este título el informe de evaluación de edificios, dando respuesta así a la situación creada tras la Sentencia 143/2017, de 14 de diciembre, del Tribunal Constitucional, y dándole un marco normativo en la Comunidad Autónoma de Galicia.

III

El título I, de acuerdo con el criterio marcado por la normativa básica estatal, regula la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas como actuaciones en el medio urbano. En este sentido, es necesario apoyar las actuaciones de conservación de edificios y viviendas, mejorando las condiciones de habitabilidad, velando por dotarlas de la seguridad estructural que precisan, incentivando la mejora de la eficiencia energética y actuando en el ámbito de la eliminación de barreras arquitectónicas para garantizar la accesibilidad, sin olvidar la especial incidencia que tienen en nuestra comunidad autónoma el medio rural y las viviendas unifamiliares.

Se establecen los requisitos y efectos de la delimitación de un ámbito de actuación, mediante un acuerdo administrativo de identificación de la actuación aislada de rehabilitación o de delimitación de un área de actuación conjunta, ya sea realizada y aprobada por un ayuntamiento o por la Administración autonómica.

Se incluyen medidas que facilitan las actuaciones de rehabilitación, tanto para la realización de obras orientadas a mejorar la accesibilidad y eficiencia energética de las edificaciones como para intervenir en inmuebles que se encuentran en total abandono y deterioro, mediante la regulación de los procedimientos de expropiación, venta y sustitución forzosas, pudiendo aminorar el derecho de propiedad del suelo en un porcentaje no superior al cincuenta por ciento de su valor, de tal manera que estas edificaciones no sean un obstáculo permanente para la recuperación de un ámbito. En todo caso, se señala la necesidad de arbitrar mecanismos que garanticen los derechos de las personas propietarias u ocupantes que no disponen de recursos para afrontar directamente los gastos de las actuaciones.

Con respecto a estos procedimientos es importante destacar que la regulación busca dotar a la administración actuante de un mecanismo ágil que permita garantizar el cumplimiento de las obligaciones de edificación, conservación y rehabilitación de los inmuebles, ajustado a la normativa básica estatal y completando la regulación de la legislación del suelo de Galicia, prevista exclusivamente para los ayuntamientos en los cuales exista un Registro de Solares, al que se le confiere carácter voluntario en virtud de la disposición final primera.

Se incluyen asimismo medidas orientadas a agilizar la tramitación de las autorizaciones administrativas para las intervenciones de rehabilitación en los caminos de Santiago.

Este título se dedica también a la planificación y gestión de la rehabilitación edificatoria y de la regeneración y renovación urbanas desde una perspectiva urbanística. En este ámbito, cabe señalar la regulación de un procedimiento de tramitación simplificada de los instrumentos de planeamiento para las modificaciones puntuales no sustanciales, de escasa entidad y alcance reducido y local, que afecten a una superficie muy limitada del ámbito y que no modifiquen la clasificación del suelo.

Asimismo, en este título se regulan las consecuencias del incumplimiento del deber de conservación y rehabilitación por las personas propietarias de los inmuebles, así como el procedimiento para declarar dicho incumplimiento.

Se establecen también unas normas de aplicación directa para todos aquellos ámbitos que están, o deberían estar, regulados por un plan especial de protección, al objeto de articular unas normas que sean de inmediata aplicación y que permitan modular las determinaciones del planeamiento general o de los planes especiales, o reducir ciertas barreras a la rehabilitación, manteniendo el criterio básico de la protección de los elementos y edificaciones que así lo merezcan. Así, se incluyen una serie de actuaciones permitidas en función del nivel de protección de la edificación, de tal manera que, sin desatender la debida protección del inmueble ni del ámbito donde se localiza, puedan realizarse intervenciones que permitan disponer de una edificación con los niveles de prestaciones y confort actualmente requeridos y posibilitar su recuperación y ocupación, lo que constituye, sin duda, la mejor forma de conservación.

IV

El título II regula las áreas de intervención en el medio urbano declaradas por la Administración autonómica, con la potenciación de las ya existentes áreas de rehabilitación integral (ARI), para darles un contenido más amplio a las actuaciones a realizar y prever la financiación de las actuaciones dentro de su ámbito.

La declaración de estas áreas de rehabilitación integral afecta a ámbitos urbanos en estado de deterioro y que precisan de un apoyo público para que las personas residentes y personas propietarias puedan acometer actuaciones de mejora en sus viviendas, al tiempo que el ayuntamiento realiza intervenciones en los espacios públicos. Estas áreas serán declaradas por la Presidencia del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo, previos informes que se estimen oportunos.

Aquellos ámbitos especialmente degradados cuya delimitación coincida, total o parcialmente, con un conjunto histórico declarado bien de interés cultural (BIC) podrán ser declarados por el Consejo de la Xunta de Galicia, a propuesta de la consejería competente en materia de vivienda, y previos informes oportunos, como áreas de regeneración urbana de interés autonómico (Rexurbe), de tal modo que puedan realizarse actuaciones de rehabilitación al mismo tiempo que se articulan medidas sociales, urbanísticas, ambientales y económicas, enmarcadas en una estrategia administrativa global y unitaria. En estos ámbitos es necesario disponer de un plan de dinamización como un instrumento estratégico que marcará las actuaciones a realizar tanto en materia de rehabilitación de las viviendas y protección del patrimonio cultural como de todas aquellas medidas que contribuyan a una revitalización integral del ámbito. El plan será aprobado por el Consejo de la Xunta de Galicia y deberá incluir medidas de impulso de las diferentes administraciones participantes.

Singular atención merecen las zonas de especial necesidad de rehabilitación (ZER) que se declaran para edificios específicos o conjuntos de ellos, cuando fuera preciso realizar una intervención urgente debido a su estado de deterioro, a su especial incidencia para la recuperación del ámbito o al interés general de ciertas actuaciones para facilitar la instalación de dotaciones o equipamientos que tengan una especial relevancia o constituyan un importante impulso para la recuperación económica o social del ámbito.

También en este título se presta una especial atención a los núcleos rurales en estado de abandono, proponiendo formas de actuación que posibiliten su rehabilitación, mediante un procedimiento público de venta, registros municipales y una plataforma informática, a nivel autonómico, para la difusión de dichos procedimientos.

V

El título III contiene diferentes medidas orientadas a la coordinación y simplificación administrativa, y así se mantiene la importancia de las oficinas de rehabilitación con la creación de una red de oficinas para mejorar su eficacia y coordinación. A estos efectos, se creará una plataforma informática de rehabilitación, con acceso compartido para todas las oficinas, donde se podrán fijar directrices, realizar consultas, compartir soluciones técnicas y disponer de un sistema de información geográfica, orientado a facilitar la programación de las actuaciones, así como cualquier otra información que se considere oportuna.

Asimismo, se crean los centros Rexurbe, vinculados a las áreas de regeneración urbana de interés autonómico. Estos centros requerirán unos medios materiales y personales y una solvencia técnica que les permita asumir competencias de la Administración local y autonómica en la planificación y ejecución de las actuaciones de regeneración, tanto desde el punto de vista de vivienda y patrimonio cultural como social y económico.

VI

El título IV está dedicado a las medidas de fomento y a la financiación de los procesos de rehabilitación edificatoria y de regeneración y renovación urbanas. Así, se incluyen medidas de apoyo para posibilitar acceder a diferentes tipos de financiación pública: fondos estructurales europeos, estatales, autonómicos y locales, además de buscar otras fórmulas, como instrumentos financieros o incentivos fiscales. Asimismo, es imprescindible establecer formas de colaboración público-privada para atraer las inversiones de los promotores inmobiliarios y de las personas particulares a las actuaciones en materia de rehabilitación edificatoria.

En las áreas de regeneración urbana de interés autonómico, además de ser de aplicación todas las medidas previstas con carácter general para las áreas de regeneración urbana, podrán realizarse intervenciones directas de la Xunta de Galicia, de tal manera que, en función de sus disponibilidades presupuestarias, adquiera y rehabilite edificios. Estas intervenciones tendrán la finalidad de iniciar la recuperación de la zona, de tal forma que supongan un estímulo para que la iniciativa privada continúe con la rehabilitación de otras unidades edificatorias.

En esta línea, además de las ayudas a las personas particulares, es necesario establecer ayudas a las personas promotoras para que recuperen edificaciones completas, destinando una parte de ellas al alquiler con una renta máxima tasada; favorecer la constitución de cooperativas para la rehabilitación; poner edificaciones en manos de quienes las vayan a rehabilitar mediante derecho de superficie, cesión, permuta de cosa futura, arrendamiento con o sin opción de compra o venta, para reducir la inversión inicial o facilitar la adquisición de los inmuebles, o fomentar la rehabilitación con destino a vivienda de promoción pública concertada; implantar planes de promoción del envejecimiento activo y de la convivencia intergeneracional, y fomentar la implantación de actividades comerciales y de servicios tanto públicos como de profesionales en el ámbito.

Además de este apoyo a la iniciativa privada, la ley es consecuente con los objetivos expuestos y prevé expresamente medidas destinadas a posibilitar el realojo y retorno de las personas habitantes de las áreas de regeneración urbana de interés autonómico, así como ayudas para la rehabilitación con destino a equipamientos de carácter social, cultural o educativo y para la urbanización, reurbanización, acondicionamiento y mejora de la accesibilidad en los espacios públicos.

Merece especial atención el canon de inmuebles declarados en estado de abandono que se crea en la presente ley como tributo propio de la Comunidad Autónoma de Galicia, con naturaleza de impuesto, de carácter real y finalidad extrafiscal, que somete a gravamen a los inmuebles declarados en estado de abandono en los ámbitos en los que esté declarada un área de regeneración urbana de interés autonómico. Este tributo nace

con la finalidad de impulsar las actuaciones de rehabilitación en las áreas de regeneración urbana de interés autonómico y evitar el estado de abandono de las edificaciones existentes en estas áreas, reduciendo, consecuentemente, el número de inmuebles en estado de abandono. Los ingresos efectivamente obtenidos por la recaudación de este tributo, deducidos los costes de gestión, se destinarán a financiar las actuaciones y medidas de dinamización y la protección del área de regeneración urbana de interés autonómico en la cual se recauden. Esta afección nace de la finalidad misma del canon, de forma que las personas propietarias incumplidoras contribuyan efectivamente a la recuperación, impulso y dinamización del área Rexurbe, que, no ha de olvidarse, es un área de interés autonómico.

VII

La ley incluye cinco disposiciones adicionales, cuatro disposiciones transitorias, una disposición derogatoria y seis disposiciones finales.

La disposición adicional primera, dedicada a la adquisición directa de terrenos y/o edificaciones por el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo, contempla la posibilidad de que el Instituto adquiera directamente bienes inmuebles en el marco de las actuaciones previstas en la ley, con el objetivo de agilizar los procesos de rehabilitación edificatoria, regeneración y renovación urbanas. La disposición adicional segunda establece que el Observatorio de la Vivienda de Galicia prestará especial atención al estudio y análisis de las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas en Galicia, y difundirá la información general, estadística o técnica resultante. La disposición adicional tercera posibilita la aplicación de las medidas específicas de fomento y financiación de las áreas de regeneración urbana de interés autonómico a otros ámbitos. La disposición adicional cuarta prevé medidas que faciliten las actuaciones vinculadas a la extensión de redes de servicios en los conjuntos históricos. Y la disposición adicional quinta contempla la posibilidad de que las medidas de la presente ley puedan llevarse a cabo mediante unos acuerdos de colaboración con la Iglesia católica como propietaria de una buena parte del patrimonio cultural de Galicia.

Las disposiciones transitorias se refieren a la homogeneización de los catálogos de protección, al régimen de las áreas de rehabilitación declaradas y al de las oficinas de rehabilitación existentes, así como, la última, al Consorcio del Casco Viejo de Vigo.

Termina la ley con seis disposiciones finales, entre las cuales merecen especial atención las tres primeras, que modifican diferentes textos legales vigentes. Así, la primera disposición final modifica la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia, en lo relativo al Registro de Solares y la tipificación de la infracción por el incumplimiento del deber de cumplimentar en tiempo y forma el informe de evaluación de los edificios; la segunda, la Ley 5/2016, de 4 de mayo, del patrimonio cultural de Galicia, para extender el régimen de autorizaciones previsto en el artículo 58 a los bienes catalogados con planes especiales de protección aprobados definitivamente, y para añadir uno de los dos nuevos supuestos a la regulación de las infracciones leves y otro a las infracciones graves; la tercera, la Ley 8/2012, de 29 de junio, de vivienda de Galicia, en lo referente a las actuaciones del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo. La disposición final cuarta habilita a la Ley de presupuestos para modificar cualquier elemento del canon de inmuebles declarados en estado de abandono, y en la entrada en vigor de la ley se prevé expresamente que dicho canon comenzará a exigirse desde el 1 de enero de 2020.

Por todo lo expuesto, el Parlamento de Galicia aprobó y yo, de conformidad con el artículo 13.2 del Estatuto de Autonomía de Galicia y con el artículo 24 de la Ley 1/1983, de 22 de febrero, de normas reguladoras de la Xunta y de su Presidencia, promulgo en nombre del Rey la Ley de rehabilitación y de regeneración y renovación urbanas de Galicia.

TÍTULO PRELIMINAR

Disposiciones generales

CAPÍTULO I

Principios generales

Artículo 1. *Objeto y ámbito de aplicación.*

La presente ley tiene por objeto regular la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas en la Comunidad Autónoma de Galicia, con especial incidencia en la conservación y mejora de los conjuntos históricos, los núcleos rurales y el patrimonio edificado, en la habitabilidad de las viviendas, en su accesibilidad y la de los espacios públicos, en la modernización tecnológica, en la cuestión social y en la dinamización económica.

Artículo 2. *Definiciones.*

A efectos de lo dispuesto en la presente ley, y sin perjuicio de lo señalado en el artículo 40 de la Ley 5/2016, de 4 de mayo, del patrimonio cultural de Galicia, los conceptos incluidos en este artículo serán interpretados y aplicados con el significado y alcance siguientes:

a) Actuaciones edificatorias: las actuaciones de nueva edificación, las de sustitución de la edificación existente y las de rehabilitación edificatoria, siempre que no se trate de las actuaciones de transformación urbanística definidas en el Real decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de suelo y rehabilitación urbana, aunque puedan requerir obras complementarias de urbanización.

b) Obras de nueva edificación: las obras de construcción de un nuevo edificio sobre un solar vacío.

c) Obras de sustitución de una edificación existente: las obras que implican la demolición de un edificio, o de las partes de este que se conserven, y la construcción sobre el solar vacío de un nuevo edificio.

d) Actuaciones de rehabilitación edificatoria: las actuaciones que consisten en la realización de las obras y trabajos de mantenimiento o de intervención en los edificios existentes, sus instalaciones y espacios comunes, en los términos dispuestos por la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de ordenación de la edificación.

e) Actuaciones de mantenimiento: las actuaciones de rehabilitación edificatoria que consisten en el conjunto de trabajos y obras que deben efectuarse periódicamente para prevenir el deterioro de un edificio, o las reparaciones puntuales que se realicen en el mismo, al objeto de mantenerlo en buen estado para que, con una fiabilidad adecuada, cumpla con los requisitos básicos de la edificación.

f) Actuaciones de intervención en los edificios existentes: las actuaciones de rehabilitación edificatoria que consisten en la ampliación, reforma o cambio de uso que se realicen en los edificios existentes que no tengan la consideración de actuaciones de mantenimiento.

g) Obras de ampliación: las obras en las que se incrementa la superficie o el volumen construidos de una edificación existente.

h) Obras de reforma: cualquier trabajo u obra en un edificio existente distinto del que se lleve a cabo para el exclusivo mantenimiento del edificio.

i) Cambio de uso: las actuaciones que, comportando o no la ejecución de obras, tengan por objeto modificar el uso actual o previsto en un edificio, o en una parte del mismo, por otro permitido por la legislación urbanística.

j) Actuaciones sobre el medio urbano: las actuaciones de rehabilitación edificatoria y las de regeneración y renovación urbanas, desarrolladas en suelo urbano o de núcleo rural.

k) Actuaciones aisladas de rehabilitación: las actuaciones identificadas como tales por la administración competente, siguiendo el procedimiento recogido en la presente ley, al objeto de rehabilitar edificaciones existentes cuando existan situaciones de insuficiencia o degradación de los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad de las edificaciones.

l) Actuaciones de regeneración y renovación urbana: las actuaciones que afectan tanto a edificios como a tejidos urbanos, pudiendo llegar a incluir obras de nueva edificación en sustitución de edificios previamente demolidos.

m) Actuaciones de regeneración y renovación urbana de carácter integrado: las actuaciones de regeneración y renovación urbana cuando articulen medidas sociales, ambientales y económicas enmarcadas en una estrategia administrativa global y unitaria.

n) Conjunto histórico: la agrupación de bienes que conforman una unidad de asentamiento de población, continua o dispersa, con una estructura física representativa de la evolución de una comunidad que resulta un testimonio cultural significativo por interés artístico, histórico, arquitectónico, arqueológico, etnológico, industrial o científico y técnico, aunque individualmente los elementos que la conforman no tengan una especial relevancia, y que, con arreglo a lo dispuesto en la legislación del patrimonio cultural de la Comunidad Autónoma de Galicia, tengan la consideración de bien de interés cultural o de bien catalogado.

Artículo 3. *Principios y criterios de la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas.*

1. La Administración de la Comunidad Autónoma de Galicia y las entidades locales de Galicia favorecerán con sus planes, proyectos y programas la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas, aplicando los principios de protección, conservación y reutilización del patrimonio construido, cohesión social, perspectiva de género, desarrollo urbano compacto, sostenibilidad y eficiencia energética.

2. La planificación de las actuaciones de rehabilitación edificatoria y regeneración y renovación urbanas se ajustarán a los criterios siguientes:

a) El fomento de la calidad de vida de la ciudadanía y la habitabilidad de sus viviendas.

b) La protección, conservación y acrecentamiento de los bienes inmuebles que forman parte del patrimonio cultural de Galicia, posibilitando la adecuación de las edificaciones a los usos que garanticen su preservación y la revitalización del ámbito en el que se emplazan de forma coherente con la salvaguarda de sus valores culturales.

c) La dinamización económica de los conjuntos históricos y el mantenimiento de la vitalidad urbana.

d) La promoción de la diversidad, la igualdad y cohesión social, la calidad y la accesibilidad de los espacios públicos.

e) La mezcla de usos, admitiendo la mayor compatibilidad de las actividades productivas y comerciales con el uso residencial.

f) El desarrollo de las infraestructuras dirigidas a las nuevas tecnologías de la información.

g) La reducción del consumo energético mediante la utilización de sistemas pasivos, el fomento de la utilización de sistemas centralizados de producción de energía y el uso de energías renovables, tanto a nivel de edificaciones como de conjuntos urbanos.

h) El ahorro de agua y mejor aprovechamiento de los recursos hídricos.

i) La perspectiva de género, teniendo en cuenta los aspectos económicos y sociales.

- j) La integración de personas y de colectivos en riesgo de exclusión.
- k) El alcance de la máxima garantía posible para la accesibilidad en condiciones de igualdad de todas las personas, sean cuales sean sus limitaciones y el carácter permanente o transitorio de las mismas, propiciando la supresión o disminución de barreras arquitectónicas, urbanísticas o de comunicación.
- l) El fomento del uso sostenible del patrimonio edificado, propiciando su uso intensivo e incentivando la rehabilitación frente a la obra nueva.

3. La Administración de la Comunidad Autónoma de Galicia promoverá la realización de programas de cara al aumento de la concienciación y sensibilidad respecto a los valores del patrimonio construido, así como a la consecución de espacios dotados con una mayor calidad urbanística, de tal forma que favorezca la concienciación sobre la situación de deterioro de muchos inmuebles o ámbitos, tanto urbanos como rurales, y en la búsqueda de unas soluciones eficientes y sostenibles, en un modelo que se dirigirá preferentemente a las personas en edad escolar.

Artículo 4. *Personas obligadas y sus deberes.*

1. No obstante lo dispuesto en la normativa del suelo de Galicia, las personas y comunidades titulares de terrenos y construcciones, instalaciones y edificios tienen el deber de mantenerlos en las debidas condiciones de seguridad, salubridad, eficiencia energética, ornato público y decoro, realizando en ellos los trabajos y las obras precisas para conservarlos o mejorarlos, a fin de mantener las condiciones requeridas para la habitabilidad, la accesibilidad o el uso efectivo correspondiente con un consumo energético responsable. En caso de que los bienes inmuebles de su titularidad formaran parte del patrimonio cultural de Galicia también están obligadas a conservarlos, mantenerlos y custodiarlos debidamente para evitar su pérdida, destrucción o deterioro.

2. En caso de transmisión, las personas adquirentes se subrogarán en los derechos y deberes de las anteriores personas titulares, así como en las obligaciones asumidas por estas frente a la administración competente y que figuren consignadas registralmente, en los términos establecidos por la legislación estatal y la normativa del suelo de Galicia.

3. El incumplimiento de los deberes de conservación, mejora, rehabilitación edificatoria o regeneración y renovación urbanas habilitará a la Administración municipal, y en los casos previstos en la presente ley a la Administración autonómica, para la ejecución subsidiaria de las obras o labores pertinentes, así como para la aplicación del régimen de venta o sustitución forzosas o expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad, sin perjuicio de otras medidas que se contengan en la legislación sobre ordenación territorial y urbanística.

CAPÍTULO II

Informe de evaluación de los edificios

Artículo 5. *Concepto de informe de evaluación de los edificios.*

1. El informe de evaluación del edificio (IEE) es un instrumento que acredita la situación en la cual se encuentra un edificio en relación a su estado de conservación, al cumplimiento de la normativa vigente sobre accesibilidad y a su grado de eficiencia energética.

2. Corresponde a los ayuntamientos velar por el cumplimiento de la obligación de redactar los informes de evaluación de los edificios.

Artículo 6. *Contenido del informe de evaluación de los edificios.*

1. El informe de evaluación del edificio identificará al edificio con expresión de la referencia catastral e identificación registral del mismo a través del Código registral único

(CRU), al que se refiere el artículo 9 de la Ley hipotecaria, y contendrá, como mínimo, la información siguiente:

a) La evaluación del estado de conservación del edificio, que incluirá su estado general, el de sus elementos estructurales y constructivos y el de las instalaciones que no requieran, por su normativa sectorial, inspecciones técnicas específicas, así como las patologías o deficiencias que puedan apreciarse con la inspección visual. En el caso de las instalaciones que requieran, de acuerdo con su normativa de aplicación, una inspección técnica específica, el personal técnico que efectúe la evaluación del edificio se limitará a requerir a las personas usuarias, propietarias o administradoras la presentación de los correspondientes contratos de mantenimiento, boletines, informes u otros documentos que acrediten el cumplimiento de las exigencias propias de cada instalación.

b) La evaluación de las condiciones básicas de accesibilidad universal y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización del edificio, de acuerdo con la normativa vigente, para establecer si el edificio es susceptible o no de realizar ajustes razonables para satisfacerlas.

c) La certificación de la eficiencia energética del edificio, con el contenido y mediante el procedimiento establecido por la normativa vigente.

d) En edificios catalogados y declarados bienes de interés cultural (BIC), la evaluación del estado de conservación de los elementos merecedores de protección cultural de acuerdo con las determinaciones del catálogo, la declaración del bien como de interés cultural o las normas que determinen su protección.

e) La evaluación de cualesquiera otras condiciones básicas de la edificación que se determinen de forma reglamentaria.

2. Reglamentariamente se determinará el contenido desglosado, estructura, alcance y efectos derivados de los informes de evaluación de los edificios.

Artículo 7. *Obligatoriedad del informe de evaluación de los edificios.*

1. Están obligadas a disponer del informe de evaluación del edificio las personas propietarias únicas de edificios, las comunidades de propietarios y propietarias o las agrupaciones de comunidades de propietarios y propietarias de edificios que se encuentren en alguna de las situaciones siguientes:

a) Los edificios de uso residencial de vivienda colectiva con una antigüedad de más de cincuenta años, salvo que la normativa municipal establezca una antigüedad inferior.

b) El resto de los edificios, cuando así lo determine la normativa municipal, que podrá establecer especialidades de aplicación del citado informe en función de su situación, antigüedad, tipología o uso predominante.

2. Si el edificio contara con una inspección técnica de edificios (ITE) en vigor, podrán incorporarse los datos de esta al informe de evaluación del edificio sin necesidad de realizar una nueva inspección, siempre que el contenido de la misma se ajuste a lo dispuesto en el reglamento que lo desarrolle.

3. El informe de evaluación del edificio deberá presentarse en el ayuntamiento en el que está emplazado el inmueble e incorporarse al libro del edificio.

4. El incumplimiento del deber de presentar el informe de evaluación del edificio en tiempo y forma tendrá la consideración de infracción urbanística con el carácter y las consecuencias que atribuya la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia.

Artículo 8. *Vigencia y periodicidad del informe de evaluación de los edificios.*

1. El informe de evaluación del edificio tendrá una vigencia de diez años desde la fecha de su elaboración, pudiendo los ayuntamientos establecer una menor mediante ordenanza municipal.

2. En el supuesto previsto en el apartado 2 del artículo anterior, la vigencia del informe de evaluación del edificio será de diez años transcurridos desde la fecha de elaboración de la inspección técnica de edificios.

Artículo 9. *Capacitación para suscribir el informe de evaluación de los edificios.*

1. El informe de evaluación del edificio deberá ser suscrito por personal técnico facultativo competente. A tal efecto, se considera personal técnico facultativo competente al que esté en posesión de cualquiera de las titulaciones académicas y profesionales habilitantes para la redacción de proyectos o dirección de obras y dirección de ejecución de obras de edificación, según lo establecido en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de ordenación de la edificación, o tenga acreditada la cualificación necesaria para la realización del informe, según las disposiciones de aplicación en materia de capacitación profesional.

Dicho personal técnico, cuando lo estime necesario, podrá solicitar, en relación con los aspectos relativos a la accesibilidad universal, el criterio experto de las entidades y asociaciones de personas con discapacidad que cuenten con una acreditada trayectoria y tengan entre sus fines sociales la promoción de dicha accesibilidad.

2. Cuando se trate de edificios pertenecientes a las administraciones públicas, podrá suscribir los informes de evaluación de los edificios, en su caso, el personal de los correspondientes servicios técnicos que, por su capacitación profesional, pueda asumir las mismas funciones a las que se refiere el apartado anterior.

3. Las deficiencias que se observen en relación con la evaluación de lo dispuesto en el artículo 6 se justificarán en el informe bajo el criterio y responsabilidad del personal técnico competente que lo suscriba.

Artículo 10. *Registro de Informes de Evaluación de Edificios.*

1. La Administración de la Comunidad Autónoma creará un Registro de Informes de Evaluación de Edificios, en el cual los ayuntamientos deberán registrar los informes que se presenten en su término municipal.

2. La consejería competente en materia de vivienda pondrá a disposición gratuita de los ayuntamientos una aplicación informática en la que registrar dichos informes.

TÍTULO I

Actuaciones sobre el medio urbano

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 11. *La iniciativa en la ordenación de las actuaciones en el medio urbano.*

1. La iniciativa para proponer la ordenación de las actuaciones sobre el medio urbano, en los términos establecidos por la legislación básica estatal, corresponderá a:

- a) las administraciones públicas
- b) las entidades públicas adscritas o dependientes de ellas
- c) las personas físicas y jurídicas propietarias y titulares de derechos reales o de aprovechamiento
- d) las comunidades y agrupaciones de comunidades de personas propietarias
- e) las cooperativas de vivienda constituidas al efecto y
- f) las empresas, entidades o sociedades que intervengan en nombre de cualquiera de los sujetos citados en los apartados c), d) y e).

2. La dirección del proceso, tanto en los supuestos de iniciativa pública como privada, corresponde a las administraciones públicas o a las entidades adscritas a las mismas.

Artículo 12. *Requisitos previos para la ordenación de las actuaciones en el medio urbano.*

1. Las actuaciones sobre el medio urbano que precisen una intervención pública requerirán que el ayuntamiento o, en su caso, la Administración autonómica delimite el ámbito de la actuación, mediante un acuerdo administrativo de identificación de la actuación aislada de rehabilitación o de delimitación de un área de actuación conjunta, salvo que la intervención de la administración se limite a la imposición de multas coercitivas u órdenes de ejecución subsidiaria.

Los ámbitos de la actuación conjunta podrán ser continuos o discontinuos.

En caso de que sea preciso proceder al reparto de cargas y beneficios, la identificación de la actuación aislada de rehabilitación o de delimitación del área de actuación conjunta establecerá el sistema de gestión adoptado para el ámbito.

2. La delimitación del ámbito en el que pueden realizarse las actuaciones señaladas en el apartado precedente puede corresponder a:

a) El ayuntamiento, en cuyo caso se aplicará, a los efectos previstos en la presente ley, exclusivamente el régimen establecido en este título, además de su legislación específica.

b) La Xunta de Galicia, en cualquiera de las clases reguladas en el título II, supuesto en el que le será de aplicación el régimen previsto en esta ley.

3. Las intervenciones sobre el medio urbano que precisen la modificación de la ordenación urbanística del ámbito requerirán la previa o simultánea tramitación del nuevo instrumento de planeamiento o la modificación de aquel.

El documento de planeamiento podrá incluir la delimitación de los ámbitos de gestión de acuerdo con la normativa urbanística y contemplar, en su caso, la identificación de las actuaciones aisladas de rehabilitación o de los ámbitos de gestión conjunta de rehabilitación edificatoria o de regeneración o renovación urbanas.

Podrán identificarse actuaciones aisladas de rehabilitación o delimitar ámbitos de actuación conjunta con posterioridad a la aprobación del instrumento de planeamiento que modifique la ordenación del ámbito.

4. El acuerdo administrativo mediante el cual se delimiten los ámbitos de actuación conjunta o se autoricen las actuaciones que hayan de ejecutarse de manera aislada garantizarán, en todo caso, la realización de las notificaciones requeridas por la legislación aplicable y el trámite de información al público, cuando este fuera preceptivo. Dicho acuerdo contendrá, además y como mínimo, los extremos siguientes:

a) La identificación de los inmuebles incluidos en el ámbito a delimitar y la descripción de las actuaciones que es preciso ejecutar.

b) La identificación de los inmuebles incluidos en el ámbito en los que las actuaciones de rehabilitación edificatoria superen el límite del deber legal de conservación.

El deber legal de conservación, que constituirá el límite de las obras que hayan de ejecutarse por cuenta de las personas propietarias cuando la administración las ordene por motivos turísticos o culturales, o para la mejora de la calidad o sostenibilidad del medio urbano, se establece, de acuerdo con la legislación estatal, en la mitad del valor actual de construcción de un inmueble de nueva planta, equivalente al original, en relación con las características constructivas y la superficie útil, realizado con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable o, en su caso, quede en condiciones de ser legalmente destinado al uso que le sea propio. Cuando se supere

dicho límite, las obras que lo excedan para obtener mejoras de interés general serán por cuenta de los fondos de la administración que impuso su realización.

c) El avance, en su caso, de la equidistribución que sea precisa, entendiéndose por tal la distribución, entre todas las personas afectadas, de los costes derivados de la ejecución de la correspondiente actuación y de los beneficios imputables a esta, incluyendo entre estos las ayudas públicas y todos los que permitan generar algún tipo de ingreso vinculado a la operación.

La equidistribución podrá afectar tanto a actuaciones de transformación urbanística como a actuaciones edificatorias.

La equidistribución tomará como base las cuotas de participación que correspondan a cada una de las personas propietarias en la comunidad de propietarios y propietarias o en la agrupación de comunidades de propietarios y propietarias, y en las cooperativas de viviendas que pudieran constituirse al efecto, así como la participación que, en su caso, corresponda, de conformidad con el acuerdo al que se llegara, a las empresas, entidades o sociedades que vayan a intervenir en la operación, para retribuir su actuación.

d) Habrá de tener en cuenta la situación socioeconómica de las personas ocupantes de las edificaciones así como la de sus propietarias, para que se garanticen sus derechos y se consideren soluciones alternativas en la gestión cuando por su situación económica, edad u otras circunstancias no puedan afrontar directamente los gastos de la actuación.

e) El sistema de gestión deberá arbitrar mecanismos específicos para garantizar la tutela real y efectiva de la actuación por parte de la administración, así como los derechos de las personas ocupantes y propietarias de las viviendas o edificaciones y las determinaciones del apartado d).

f) Siempre que sea posible deberá garantizarse la permanencia de las personas ocupantes en las viviendas durante la actuación. En todo caso, se asegurará el derecho de realojo y retorno, especialmente cuando aquellas se encuentren en situación de vulnerabilidad económica y social.

Artículo 13. *Efectos de la delimitación espacial de un ámbito de rehabilitación edificatoria o de regeneración o renovación urbanas.*

1. La delimitación espacial del ámbito de actuación sobre el medio urbano, sea conjunta o aislada, una vez firme en vía administrativa, marca el inicio de las actuaciones a realizar, de conformidad con la forma de gestión por la cual haya optado la administración actuante.

Esta delimitación habilita, en su caso, al inicio del procedimiento de equidistribución de beneficios y cargas entre las parcelas afectadas y comporta la declaración de utilidad pública o, en su caso, el interés social, a efectos de la aplicación de los regímenes de expropiación, venta y sustitución forzosas de los bienes y derechos necesarios para su ejecución, y su sujeción a los derechos de tanteo y retracto a favor de la administración actuante, además de aquellos otros que expresamente se deriven de lo dispuesto en la legislación de aplicación. Reglamentariamente se determinará el procedimiento para el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto.

Dicha declaración podrá extenderse a los terrenos precisos para conectar la actuación de urbanización con las redes generales de servicios, cuando fuera necesario.

2. Será posible ocupar las superficies de espacios libres o de dominio público que resulten indispensables para la instalación de ascensores u otros elementos que garanticen la accesibilidad universal, así como las superficies comunes de uso privativo, tales como vestíbulos, descansillos, sobrecubiertas, aleros y soportales, tanto si se sitúan en el suelo como en el subsuelo o en el vuelo, cuando no resulte viable, técnica o económicamente, ninguna otra solución, y siempre que quede asegurada la funcionalidad de los espacios libres, dotaciones y demás elementos del dominio público.

El acuerdo firme en vía administrativa al que se refiere el apartado 1, además de los efectos previstos en el artículo 42.3 del Real decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre,

legítima a la ocupación de las superficies de espacios libres o de dominio público que sean de titularidad municipal, siendo la aprobación definitiva causa suficiente para que se establezca una cesión de uso del suelo por el tiempo en el que se mantenga la edificación o, en su caso, su recalificación y desafectación, con enajenación posterior a la comunidad o agrupación de comunidades de personas propietarias correspondiente.

Cuando fuera preciso ocupar bienes de dominio público pertenecientes a otras administraciones, los ayuntamientos podrán solicitar a la persona titular la cesión de su uso o desafectación, la cual procederá, en su caso, de conformidad con lo previsto en la legislación reguladora del bien correspondiente.

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

- a) La instalación de aislamiento térmico o fachadas ventiladas por el exterior del edificio, o el cerramiento o acristalamiento de las terrazas ya techadas.
- b) La instalación de dispositivos bioclimáticos pegados a las fachadas o cubiertas.
- c) La realización de obras y la implantación de las instalaciones necesarias para la centralización o dotación de instalaciones energéticas comunes y de captadores solares u otras fuentes de energía renovables, en las fachadas o cubiertas, cuando consigan reducir el consumo anual de energía primaria no renovable del edificio, al menos, en un treinta por ciento.
- d) La realización de obras en zonas comunes o viviendas que logren reducir, al menos, en un treinta por ciento el consumo de agua en el conjunto del edificio.

4. En los edificios, sea cual fuere su uso, protegidos por su valor cultural (bienes de interés cultural y catalogados) en los que resulte necesaria su adaptación a las condiciones mínimas de accesibilidad, habitabilidad o eficiencia energética, y esta entre en contradicción con la normativa de protección del patrimonio cultural, podrán autorizarse soluciones alternativas respecto a las exigencias técnicas en estas materias que resulten sostenibles y respetuosas con las características y los elementos de valor cultural del edificio que permitan la rehabilitación de las viviendas y/o de los edificios, de forma que prevalezca el uso residencial original o característico.

5. Las actuaciones derivadas de las intervenciones de rehabilitación, dirigidas a la mejora de las condiciones de accesibilidad y de la eficiencia energética señaladas en los apartados 2 y 3 de este artículo, no computarán a efectos de edificabilidad, volumen máximo edificable y ocupación de parcela, ni de distancias mínimas a colindantes, otras edificaciones, espacios públicos y vías públicas, o cumplimiento de las alineaciones, siempre que así lo establezca el acuerdo de delimitación del ámbito.

Artículo 14. *Actuaciones de rehabilitación edificatoria en los caminos de Santiago.*

1. Las actuaciones de rehabilitación edificatoria en los ámbitos delimitados de los caminos de Santiago deberán ser compatibles con la conservación y protección de sus valores propios, y garantizar las características principales del territorio afectado, manteniendo los núcleos tradicionales y las actividades agropecuarias y forestales. En ningún caso las actuaciones de rehabilitación supondrán un peligro de destrucción, deterioro o menoscabo de sus valores culturales.

2. En los edificios ubicados en el territorio histórico de los caminos de Santiago que no cuenten con protección cultural específica será de aplicación lo contemplado en la sección 1.^a del capítulo V del título I de la presente ley.

CAPÍTULO II

La planificación de las actuaciones en el medio urbano

Sección 1.ª Planificación e instrumentos para las actuaciones en el medio urbano

Artículo 15. *Planificación de las actuaciones en el medio urbano.*

1. Las actuaciones de rehabilitación edificatoria y las de regeneración y renovación urbanas se planificarán mediante un plan general, un plan especial o cualquier otro de los instrumentos indicados en la presente ley y en la legislación de ordenación del territorio, urbanismo y de protección del patrimonio cultural.

2. La planificación de las actuaciones dará prioridad a las actuaciones de rehabilitación sobre las de sustitución, y dentro de las primeras, a aquellas que permitan el mantenimiento de la población residente en el ámbito.

3. Cuando los procesos de rehabilitación edificatoria y de regeneración y renovación urbanas supongan el incremento de las dotaciones públicas, o cuando las determinaciones de protección del patrimonio cultural hagan inviable la materialización del aprovechamiento al que tengan derecho las personas propietarias del suelo o de las edificaciones, podrá posibilitarse, de acuerdo con el procedimiento que se determine reglamentariamente, la transferencia del aprovechamiento urbanístico a terrenos del suelo urbano no consolidado, con ordenación en detalle aprobada, emplazados fuera del ámbito delimitado para la actuación.

Excepcionalmente, dicha transferencia del aprovechamiento urbanístico podrá establecerse a ámbitos de suelo urbano consolidado en los que la administración disponga de:

- a) Aprovechamiento obtenido por la reducción del derecho a la propiedad del suelo adquirido a través de actuaciones de sustitución o venta forzosa o de expropiación forzosa por incumplimiento de la función social de la propiedad, o
- b) Terrenos o edificaciones de su titularidad.

4. No obstante lo dispuesto en los apartados 7 y 8 del artículo 42 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia, en los procesos de rehabilitación edificatoria y de regeneración y renovación urbanas, en los terrenos destinados a dotaciones y equipamientos urbanísticos, el planeamiento podrá establecer una calificación diferente para el subsuelo de los terrenos de titularidad privada que se cedan a los ayuntamientos con destino a nuevos espacios públicos, con la finalidad de permitir la implantación de uso privados con destino a plazas de aparcamiento para cubrir las necesidades de las viviendas integrantes de un ámbito sometido a una actuación de regeneración o renovación urbana, siempre que se garantice la viabilidad del uso previsto sobre rasante, la calidad ambiental y la debida protección del espacio urbano, así como la compensación que, en su caso, corresponda a la administración que haya de recibir la dotación o el equipamiento.

5. Los planes especiales que tengan por objeto actuaciones de rehabilitación edificatoria y de regeneración y renovación urbanas pueden:

- a) Excluir, justificando la coherencia y compatibilidad con los valores culturales del conjunto histórico protegido, el criterio de mantenimiento de la trama urbana, de las alineaciones y de las rasantes existentes en los conjuntos históricos.
- b) Delimitar ámbitos que deban ser objeto de las actuaciones sobre el medio urbano a las que se refiere el artículo 12, o modificar los que pudieran venir recogidos en el plan general.

6. Los planes especiales que afecten a ámbitos de protección patrimonial podrán modificar las determinaciones y el ámbito definido en el plan general para incluir en el mismo los terrenos o edificaciones destinadas a paliar el déficit de aparcamientos,

equipamientos o dotaciones, públicos o privados, existentes en el ámbito, sin sujetarse a los trámites que para la alteración de los planes generales prevé la legislación del suelo de Galicia.

Sección 2.ª Tramitación simplificada de las modificaciones de los instrumentos de planeamiento en el medio urbano

Artículo 16. Tramitación simplificada de las modificaciones de los instrumentos de planeamiento para actuaciones de rehabilitación edificatoria y de regeneración y renovación urbanas.

1. Las modificaciones puntuales no sustanciales del plan general, de los planes especiales de reforma interior y de los planes especiales de protección que afecten a ámbitos del suelo urbano para actuaciones de rehabilitación edificatoria y de regeneración y renovación urbanas podrán tramitarse mediante un procedimiento simplificado, siempre que no se aumente el aprovechamiento lucrativo, siguiendo las determinaciones contempladas en los artículos siguientes.

A estos efectos, se consideran modificaciones puntuales no sustanciales del plan aquellas de escasa entidad y de alcance reducido y local que cumplan los requisitos siguientes:

- a) Que la superficie de la modificación no supere los diez mil metros cuadrados.
- b) Que no afecten a una superficie superior al equivalente al uno por ciento del suelo urbano del municipio. En los municipios de menos de cinco mil habitantes este porcentaje será del tres por ciento.
- c) Que no modifique la clasificación del suelo.

2. Se considerarán, asimismo, modificaciones puntuales no sustanciales aquellas que, sin reunir las condiciones indicadas en el apartado 1, modifiquen exclusivamente las ordenanzas con un alcance reducido y de escasa entidad.

3. No podrán considerarse modificaciones puntuales no sustanciales aquellas que tengan una incidencia negativa en el ambiente, la movilidad, las infraestructuras o el patrimonio cultural.

Artículo 17. Tramitación ambiental.

1. La tramitación de las modificaciones puntuales indicadas en el artículo anterior estará exenta de la tramitación ambiental siempre que dicha modificación no constituya una variación fundamental de la estrategia, las directrices y las propuestas o de la cronología del planeamiento que se va a modificar, y que además no produzca diferencias en los efectos previstos o en su zona de influencia.

2. Para garantizar que no se producen diferencias en los efectos previstos o en su zona de influencia habrá de solicitarse informe al órgano ambiental de la Comunidad Autónoma, quien deberá pronunciarse, en el plazo máximo de un mes, sobre la necesidad de la tramitación de evaluación ambiental. En caso de que no se emita el informe en dicho plazo, se considerará que no es necesaria la tramitación ambiental.

3. En cualquier caso, si para pronunciarse sobre los aspectos indicados en el apartado 2 el órgano ambiental considera necesario solicitar algún informe sectorial a los organismos competentes, podrá acordar la ampliación del plazo anterior hasta la recepción del informe indicado. La citada ampliación de plazo no podrá ser superior a un mes, dándose cuenta de la misma al ayuntamiento.

Artículo 18. *Procedimiento de tramitación de las modificaciones puntuales no sustanciales de planeamiento.*

1. El procedimiento de las modificaciones puntuales no sustanciales de los planes se tramitará en los términos siguientes:

a) El procedimiento se iniciará a propuesta del ayuntamiento, que aprobará inicialmente la modificación y someterá esta modificación a información pública por el plazo mínimo de un mes.

Simultáneamente, se solicitarán los informes sectoriales necesarios y se trasladará la documentación al órgano competente en materia de urbanismo, el cual solicitará los informes sectoriales autonómicos preceptivos, que habrán de ser emitidos en el plazo de un mes. Transcurrido este, se entenderán emitidos con carácter favorable.

b) A la vista de las alegaciones presentadas e informes recibidos, el ayuntamiento aprobará provisionalmente, en su caso, la propuesta de modificación y acordará la remisión del expediente completo a la consejería competente en materia de urbanismo, quien emitirá el informe preceptivo y vinculante sobre la modificación propuesta en el plazo máximo de un mes.

c) Una vez emitido el informe, será remitido al ayuntamiento para que, en su caso, apruebe definitivamente la modificación.

2. En caso de que la modificación propuesta no cumpliera con las determinaciones previstas en el artículo 16, la persona titular de la dirección general competente en materia de urbanismo devolverá el expediente al ayuntamiento para la posible subsanación de las deficiencias detectadas o para su tramitación por el procedimiento ordinario.

CAPÍTULO III

La gestión de las actuaciones en el medio urbano

Artículo 19. *Las formas de gestión.*

1. La gestión de las actuaciones en el medio urbano que impliquen transformación urbanística se ejecutarán a través de cualquiera de los sistemas de actuación previstos en la Ley del suelo de Galicia.

2. La ejecución de las actuaciones en el medio urbano que no impliquen transformación urbanística y requieran equidistribución de beneficios y cargas podrá realizarse a través de los regímenes de expropiación, venta y sustitución forzosas reguladas en la presente ley, así como de las modalidades de gestión, directa o indirecta, incluido el convenio con las personas titulares de bienes inmuebles, que se determinen reglamentariamente.

Artículo 20. *Normas específicas de gestión de la rehabilitación edificatoria en suelo urbano consolidado.*

1. Las actuaciones de rehabilitación edificatoria ordenadas por la administración, cuando superen el límite del deber legal de conservación, se realizarán por convenio con las personas titulares afectadas y, en su defecto, en los supuestos de no avenencia por parte de dichas personas o al no comparecer estas, por aplicación del régimen de venta o sustitución forzosas o por expropiación forzosa.

2. En los casos señalados en el apartado anterior, en los supuestos de venta o sustitución forzosas o de expropiación forzosa en los ámbitos delimitados como áreas de regeneración urbana de interés autonómico, el contenido del derecho de propiedad del suelo se aminorará en un cincuenta por ciento de su valor, correspondiendo la diferencia a la administración actuante.

En estos casos, la administración actuante, con base en criterios motivados de dinámica económica, de falta de demanda de vivienda o cualesquiera otros que fundamenten la dificultad de la ejecución de las actuaciones ordenadas en el ámbito, podrá rebajar el porcentaje de aminoración del valor del suelo señalado anteriormente.

Esta aminoración no será de aplicación a aquellas personas propietarias que acrediten que por su situación económica, edad u otras circunstancias no puedan afrontar directamente los costes de la actuación.

3. En caso de que existan personas propietarias que estuvieran de acuerdo con la administración para la celebración del pertinente convenio voluntario de gestión, la administración actuante podrá optar entre la celebración del convenio o la aplicación del régimen de venta o sustitución forzosas o de expropiación forzosa. En este caso, la aminoración señalada en el apartado anterior solo será de aplicación a las personas propietarias disconformes.

4. En todo caso, cuando las personas propietarias del edificio así lo acuerden por unanimidad, podrán ejecutar por sí mismas la actuación, aunque el importe de las obras supere el límite del deber legal de conservación.

Artículo 21. Normas específicas de gestión de la regeneración y renovación urbanas en suelo urbano consolidado.

En el supuesto de que la actuación de regeneración y renovación urbanas comprenda la rehabilitación de edificios, aunque su importe exceda del límite del deber legal de conservación, las personas propietarias de la edificación, cuando así lo acuerden por unanimidad, tendrán derecho a ejecutar la rehabilitación del edificio por sí mismas, siempre que asuman el porcentaje de los costes de las obras complementarias de urbanización que les corresponda. En todo caso, será condición indispensable que dicha rehabilitación por parte de las personas propietarias no constituya un obstáculo para el desarrollo de la unidad de regeneración y renovación urbana correspondiente.

Artículo 22. Normas específicas de gestión de la regeneración y renovación urbanas en suelo urbano no consolidado.

La ejecución de las actuaciones de regeneración y renovación urbanas sobre el suelo urbano, en ámbitos de suelo urbano no consolidado, se realizará por polígonos completos.

Artículo 23. Pago en especie de los justiprecios expropiatorios.

1. El pago del justiprecio expropiatorio, si hay acuerdo con la persona propietaria, podrá satisfacerse en especie. No obstante, cuando se aplique la expropiación en la gestión de las actuaciones sobre el medio urbano, no será preciso el consentimiento de la persona propietaria para pagar el justiprecio expropiatorio en especie, siempre que el mismo se efectúe dentro del propio ámbito de gestión y dentro del plazo temporal establecido para la terminación de las obras correspondientes.

2. La liberación de la expropiación no tendrá carácter excepcional y podrá ser acordada discrecionalmente por la administración actuante. La persona liberada deberá aportar garantías suficientes en relación con el cumplimiento de las obligaciones que le correspondan.

CAPÍTULO IV

Obligaciones relativas a la edificación, conservación y rehabilitación

Sección 1.ª Disposiciones generales

Artículo 24. *Obligaciones relativas a la edificación, conservación y rehabilitación.*

1. Las personas propietarias de las edificaciones están obligadas a realizar las obras de edificación, conservación y rehabilitación en los plazos y condiciones previstas en las leyes, especialmente en aquellas que contemplan los derechos de las personas con discapacidad y su inclusión social, en los instrumentos de planeamiento y, en su caso, en los instrumentos de gestión y órdenes de ejecución que los recojan.

2. El incumplimiento de las obligaciones establecidas en el apartado anterior facultará a la administración para la adopción, a su elección y previa audiencia de las personas obligadas, de cualquiera de las medidas siguientes:

- a) Ejecución forzosa.
- b) Expropiación forzosa.
- c) Venta forzosa.
- d) Sustitución forzosa.

3. Para la aplicación de las medidas previstas en los apartados b), c) y d) será requisito previo la declaración por el ayuntamiento, de oficio o a solicitud de la persona interesada, del incumplimiento de que se trate por resolución expresa que así lo acredite.

Artículo 25. *Reducción del contenido del derecho de la propiedad del suelo.*

1. En los supuestos de expropiación, venta o sustitución forzosas previstos en este capítulo, el contenido del derecho de propiedad del suelo nunca podrá ser aminorado en un porcentaje superior al cincuenta por ciento de su valor, correspondiendo la diferencia a la administración actuante.

2. No será de aplicación la reducción prevista en el apartado anterior a las personas propietarias de las edificaciones que no puedan hacer frente al pago de las actuaciones de edificación, conservación y rehabilitación por caer en riesgo de exclusión social debido a sus limitaciones socioeconómicas.

Artículo 26. *Procedimiento para la declaración de incumplimiento de las obligaciones relativas a la edificación, conservación y rehabilitación.*

1. El procedimiento para la declaración de incumplimiento de las obligaciones relativas a la edificación, conservación y rehabilitación podrá iniciarse de oficio o a solicitud de persona interesada.

2. En el acuerdo de incoación de la declaración de incumplimiento se incluirá el sistema de actuación elegido por la administración, en caso de que el procedimiento se resuelva con la estimación de concurrencia de incumplimiento.

3. Iniciado el procedimiento para la declaración de incumplimiento, se solicitará del Registro de la Propiedad la certificación de dominio y cargas de los terrenos correspondientes, debiendo hacerse constar en nota marginal el inicio del procedimiento para la declaración de incumplimiento. La duración de la nota marginal será la prevista en la legislación hipotecaria o urbanística aplicable.

4. El órgano municipal competente acordará la apertura de un trámite de audiencia de quince días a las personas propietarias y demás titulares de derechos reales afectados que consten en el Registro de la Propiedad y/o en el Catastro. Asimismo, de manera simultánea a este trámite, el ayuntamiento, si así lo considera oportuno, podrá acordar la apertura de un trámite de información pública por plazo de veinte días. El

anuncio de información pública se hará en el «Diario Oficial de Galicia» y en la sede electrónica del ayuntamiento.

5. Concluidos los plazos de audiencia y, en su caso, de información pública, el ayuntamiento, previos informes oportunos, deberá dictar resolución sobre la declaración de incumplimiento y notificarla en el plazo máximo de tres meses.

6. El procedimiento podrá terminarse, sin la adopción de alguna otra medida, en el supuesto de que la persona propietaria hubiera solicitado licencia para la realización de las obras de edificación, conservación o rehabilitación con anterioridad a la notificación de la declaración de incumplimiento.

Artículo 27. *Requisitos de la resolución de declaración de incumplimiento.*

La resolución de la declaración de incumplimiento, que pondrá fin a la vía administrativa, deberá cumplir los requisitos siguientes:

a) Será comunicada, mediante certificación administrativa, al Registro de la Propiedad para la práctica de nota marginal a la inscripción del correspondiente inmueble.

b) Incorporará una valoración de los terrenos, de las edificaciones o, en su caso, de otros bienes afectados, conforme a la normativa estatal del suelo y valoraciones.

c) Declarará, según proceda, la aplicación de la ejecución subsidiaria, la expropiación forzosa por incumplimiento de la función social de la propiedad, la venta forzosa o la sustitución forzosa.

d) Advertirá expresamente si habilita o no para que el ayuntamiento inste la declaración del inmueble en estado de abandono prevista en el capítulo III del título IV.

Sección 2.ª De la ejecución forzosa y sus medios

Artículo 28. *Medios de ejecución forzosa.*

La ejecución forzosa por las administraciones públicas, en caso del incumplimiento de las obligaciones previstas en la presente ley, se efectuará, respetando siempre el principio de proporcionalidad, por los siguientes medios:

- a) Multas coercitivas.
- b) Apremio sobre el patrimonio.
- c) Ejecución subsidiaria.

Sección 3.ª Órdenes de ejecución

Artículo 29. *Órdenes de ejecución.*

1. Los ayuntamientos, de oficio o a solicitud de persona interesada, mediante el correspondiente procedimiento y previa audiencia de las personas interesadas, podrán dictar órdenes de ejecución que obliguen a las personas propietarias de bienes inmuebles a realizar las actuaciones necesarias hasta el límite del deber legal de conservación en los términos establecidos en la legislación urbanística de Galicia.

2. Las órdenes de ejecución podrán, asimismo, determinar las consecuencias de su incumplimiento, tanto a través de la imposición de multas coercitivas como de la aplicación de la ejecución subsidiaria, la expropiación forzosa por incumplimiento de la función social de la propiedad, la venta forzosa o la sustitución forzosa, teniendo en estos últimos supuestos la consideración y los mismos efectos de la declaración de incumplimiento, sin que fuera necesario proceder a tramitar dicha declaración.

3. El ayuntamiento deberá advertir expresamente si el incumplimiento de esta orden lo habilita o no para instar la declaración del inmueble en estado de abandono prevista en el capítulo III del título IV.

Artículo 30. *Incumplimiento de las órdenes de ejecución.*

1. En caso de incumplimiento de la orden de ejecución, la Administración municipal podrá proceder a la ejecución forzosa mediante la imposición de multas coercitivas de 1.000 a 10.000 euros, reiterables trimestralmente, sin que en ningún caso puedan superar individualmente o en su conjunto el setenta y cinco por ciento del coste de reposición de la edificación o de una nueva construcción con características similares, excluido el valor del suelo.

2. La Administración municipal también podrá acudir, en cualquier momento, a la ejecución subsidiaria realizando las actuaciones previstas en las citadas órdenes por cuenta de la persona obligada. El importe de los gastos y daños y perjuicios podrá liquidarse de forma provisional, antes de la ejecución, a cuenta de la liquidación definitiva.

Sección 4.ª Apremio sobre el patrimonio

Artículo 31. *Apremio sobre el patrimonio.*

Si a consecuencia de la tramitación de un expediente de incumplimiento se derivase una deuda líquida, vencida y exigible, se seguirá lo previsto en las normas reguladoras del procedimiento de apremio.

Sección 5.ª De la expropiación forzosa

Artículo 32. *Expropiación forzosa por incumplimiento de las obligaciones relativas a la edificación, conservación y rehabilitación.*

La declaración de incumplimiento habilita a la administración para ejercitar la expropiación de conformidad con la normativa básica estatal, pudiendo ser de aplicación el pago en especie previsto en el capítulo anterior.

Artículo 33. *Expropiación en materia de accesibilidad.*

La expropiación por el incumplimiento de la normativa en materia de accesibilidad se regirá por lo dispuesto en la Ley 8/2012, de 29 de junio, de vivienda de Galicia.

Sección 6.ª De la venta y sustitución forzosas

Artículo 34. *Régimen de venta o sustitución forzosas.*

1. La venta forzosa y la sustitución forzosa tienen por objeto garantizar el cumplimiento del deber de edificación, conservación y rehabilitación, mediante la imposición de su ejercicio, a través de un procedimiento que garantice el cumplimiento de los principios de publicidad y concurrencia.

2. Se entiende por venta forzosa la potestad pública que faculta a la administración para proceder a la venta de un inmueble a través de un procedimiento de subasta pública al objeto de garantizar su rehabilitación o conservación.

3. Se entiende por sustitución forzosa la potestad pública que faculta a la administración para reemplazar a la persona titular de un inmueble por otra persona seleccionada a través de un procedimiento con publicidad y concurrencia, para que realice las actuaciones de edificación, conservación o rehabilitación, pudiendo realizarse en régimen de propiedad horizontal con la persona propietaria actual del suelo.

4. Cuando la administración actuante asuma el importe de las cantidades imputables a aquellas personas propietarias de viviendas que no puedan hacer frente a su pago por caer en riesgo de exclusión social, se celebrará un convenio entre la administración actuante y la persona propietaria, en el que quedará reflejada la fórmula

de devolución de las cantidades asumidas en el proceso de sustitución y el tipo de interés aplicable a las cantidades aplazadas, no siendo de aplicación la aminoración del derecho de la propiedad previsto en este capítulo.

Artículo 35. *Procedimiento de venta o sustitución forzosas.*

1. La resolución de la declaración de incumplimiento determinará, en su caso, la aplicación de la venta o sustitución forzosas.

2. Cuando el procedimiento determine la adjudicación por aplicación de la venta o sustitución forzosas, una vez resuelto, la administración actuante expedirá una certificación de dicha adjudicación, que será título inscribible en el Registro de la Propiedad, en la cual se harán constar las condiciones y plazos a los que queda obligada la persona adquirente, en calidad de resolutorias de la adquisición.

Artículo 36. *Venta forzosa.*

1. La administración actuante, en el plazo máximo de seis meses desde la declaración de incumplimiento, sacará los inmuebles o terrenos a subasta pública. El tipo de licitación será el que resulte de la valoración del inmueble. El precio obtenido se entregará a la persona propietaria, una vez deducidos los gastos ocasionados y, en su caso, el importe correspondiente a la reducción del derecho de la propiedad prevista en el artículo 25, así como las sanciones aplicables.

2. Si la subasta se declarase desierta, se convocará de nuevo en el plazo de tres meses, con una rebaja del veinticinco por ciento sobre el tipo de licitación inicial.

3. Si esta última subasta también quedase desierta, la administración actuante, en el plazo de seis meses, podrá adquirirla para el patrimonio público de suelo al setenta y cinco por ciento del tipo de licitación inicial.

4. Transcurridos los anteriores plazos sin que se hubiese producido la venta, quedará sin efecto el procedimiento de venta forzosa, debiendo notificarse al Registro de la Propiedad para la cancelación de la nota marginal extendida.

Artículo 37. *Obligaciones de la persona adquirente.*

La persona adquirente de inmuebles por el procedimiento señalado en los apartados 1 y 2 del artículo anterior quedará obligada a iniciar las obras en el plazo de nueve meses a partir de la toma de posesión de la finca y a edificarla en el plazo fijado en la licencia.

Artículo 38. *Sustitución forzosa.*

En caso de sustitución forzosa, las bases del procedimiento de adjudicación determinarán los criterios aplicables para su adjudicación, las penalizaciones e indemnizaciones a las que hubiera lugar en caso de incumplimiento, el orden de puntuación que establecerá, en su caso, la posterior adjudicación y el porcentaje mínimo de techo edificado a atribuir a la persona o personas propietarias del inmueble objeto de la sustitución forzosa.

Artículo 39. *Obligaciones de la persona adjudicataria de la sustitución forzosa.*

La persona que resultara adjudicataria en el procedimiento de sustitución forzosa deberá cumplir sus obligaciones en los plazos y términos establecidos en las bases del procedimiento y en la resolución de adjudicación. En caso de incumplimientos que dieran lugar a la resolución de la adjudicación, se realizará una nueva adjudicación a favor de los siguientes licitadores o licitadoras de acuerdo con el orden de puntuación alcanzada.

CAPÍTULO V

Las intervenciones en los edificios incluidos en el ámbito territorial de las categorías de bienes definidos en la Ley del patrimonio cultural de Galicia y ámbitos objeto de planeamiento especial de protección*Sección 1.ª Normas de aplicación directa*Artículo 40. *Ámbitos afectados.*

1. Las determinaciones previstas en esta sección serán de aplicación a los edificios incluidos en el ámbito territorial de las categorías de bienes definidos en la Ley 5/2016, de 4 de mayo, del patrimonio cultural de Galicia, o de sus entornos de protección y zonas de amortiguamiento, así como a aquellos otros edificios incluidos en ámbitos sobre los cuales exista la obligación legal de redactar un plan especial de protección del patrimonio cultural, esté o no aprobado. No obstante, no serán de aplicación a los inmuebles individualmente declarados bienes de interés cultural ni a los catalogados que tengan un nivel de protección integral.

2. Estas determinaciones prevalecerán sobre lo que establezcan los planes generales de ordenación municipal, el plan básico autonómico, el planeamiento de desarrollo y los catálogos aprobados con anterioridad a la entrada en vigor de la presente ley, y serán incorporadas en los que se aprueben con posterioridad.

En todo caso, los planes especiales de protección que se tramiten con posterioridad a la entrada en vigor de esta ley, con carácter excepcional, podrán excluir de la aplicación de alguna de estas normas las actuaciones sobre determinados inmuebles, parcelas o manzanas, siempre que se justifique en detalle su necesidad por motivos específicos de protección del patrimonio cultural.

3. En tanto los ayuntamientos no hayan aprobado un catálogo de protección adaptado a las determinaciones de la Ley 5/2016, de 4 de mayo, de los bienes situados en el ámbito, será de aplicación lo previsto en la disposición transitoria primera.

Artículo 41. *Edificios con nivel de protección ambiental o nivel de protección asimilable.*

1. En los edificios con nivel de protección ambiental o con otro nivel de protección asimilable estará permitida cualquier actuación en el interior, siempre que se respeten:

- a) La imagen exterior del edificio.
- b) La posición de los forjados.

No será preciso respetar esta condición cuando la altura libre entre forjados de la edificación sea inferior a 2,40 metros.

- c) La estructura del parcelario original.

2. Asimismo, estarán permitidas las demoliciones y reforma de la fachada y los elementos visibles desde la vía pública cuando el proyecto que contemple las actuaciones suponga una adecuada restauración, una fiel reconstrucción o planee una remodelación o construcción alternativa con un diseño que respete el carácter del inmueble y del entorno protegido, y siempre que no afecte a fachadas o elementos singulares específicamente protegidos por la ficha del catálogo o documento de catalogación del bien.

Artículo 42. *Edificios con nivel de protección estructural o nivel de protección asimilable.*

1. En los edificios con nivel de protección estructural o con otro nivel de protección asimilable, cuando esta no afecte a los elementos o características singulares del edificio que han de ser conservados o repuestos, y no entre en contradicción con ellos, estarán

permitidas las mismas actuaciones que en los edificios con nivel de protección ambiental señaladas en el artículo anterior.

2. En los edificios con protección estructural o con otro nivel de protección asimilable se permitirán los vaciados parciales que no afecten a los elementos que han justificado la necesidad de protección estructural. Cuando estos elementos sean exclusivamente elementos de fachada se permitirán vaciados totales de la edificación.

Artículo 43. *Parcelario.*

1. En los edificios con nivel de protección ambiental o estructural o con otros niveles de protección asimilable, respetando los elementos, materiales y características de la edificación singularmente protegidos, y siempre que se mantenga la referencia a la estructura parcelaria original, se permitirá:

a) Utilizar conjuntamente los portales y los núcleos de comunicación vertical, de modo que puedan servir a un máximo de tres edificios.

b) Regularizar parcelas cuando su configuración actual fuera el resultado de una distorsión de la tipología del parcelario del ámbito.

c) Agregar parcelas cuando uno de los edificios tenga una superficie o configuración que hagan inviable resolver adecuadamente los parámetros siguientes:

1.º La accesibilidad universal a las viviendas.

2.º El cumplimiento de las condiciones de las normas de habitabilidad de viviendas de Galicia.

3.º La posibilidad de que la vivienda tenga un mínimo de tres estancias destinadas a salón y dos dormitorios.

4.º El cumplimiento de los estándares establecidos en el Código técnico de la edificación, admitiéndose soluciones alternativas que garanticen los mismos niveles de prestaciones.

d) Permitir unir locales de negocio en plantas bajas de varias edificaciones, manteniendo la lectura de la estructura parcelaria del ámbito.

e) Permitir la redacción de proyectos que afecten a varios edificios que pudieran agrupar, como espacios comunes del conjunto de la promoción, las superficies no ocupadas por las edificaciones.

En estos casos, se permitirá la ocupación de los patios de manzana, sin computar edificabilidad, para garantizar la accesibilidad de varios inmuebles o parcelas a través de un único ascensor accesible, siempre que la actuación no afecte a los elementos de los inmuebles o a sus características que estén específicamente protegidas, ni comprometa la habitabilidad de las viviendas.

Sección 2.ª *Licencias directas*

Artículo 44. *Licencias directas.*

1. Las actuaciones que no afecten a la envolvente exterior de los edificios incluidos en el ámbito de los bienes de carácter territorial de las categorías definidas en la Ley 5/2016, de 4 de mayo, del patrimonio cultural de Galicia, o en el entorno de protección o zona de amortiguamiento de inmuebles singulares declarados bien de interés cultural o catalogados, exista o no plan especial de protección o con independencia de lo dispuesto en el mismo, podrán ser objeto de licencia directa por parte del ayuntamiento, sin necesidad de autorización de la consejería competente en materia de protección del patrimonio cultural, siempre que no afecten a inmuebles específicamente protegidos por su valor cultural y sin perjuicio, en su caso, del cumplimiento de las exigencias que puedan derivarse de la protección arqueológica a la que pueda estar afecto.

2. No obstante lo señalado en el apartado anterior, podrán ser objeto de licencia directa por parte del ayuntamiento, sin necesidad de autorización de la consejería competente en materia de protección del patrimonio cultural, las intervenciones en el entorno de protección o en la zona de amortiguamiento de inmuebles singulares declarados bien de interés cultural o catalogados, o con protección ambiental o estructural o nivel de protección asimilable, consistentes en actuaciones en el interior, carpinterías exteriores, acabados de fachada o cambios de cubierta, siempre que no afecten a sus valores culturales ni a sus elementos específicamente protegidos.

3. Tampoco precisarán de la autorización previa de la consejería competente en materia de protección del patrimonio cultural, y por tanto podrán ser objeto de licencia directa por parte del ayuntamiento, las actuaciones puntuales de mantenimiento o uso ordinario de muy escasa entidad técnica y constructiva, justificadas por el deterioro material de los elementos sobre los que se propone la intervención, con un alcance muy concreto y parcial, y que requieran una rápida ejecución por la amenaza que pudiera suponer para su conservación o apreciación, siempre que las actuaciones mantengan o respeten los materiales y sistemas constructivos originales.

Sección 3.ª Planes especiales de protección

Artículo 45. Modelo de plan especial de protección.

1. Reglamentariamente se aprobará un modelo de plan especial de protección que deberá servir de guía para la redacción de los planes especiales de protección.

2. El modelo de plan especial de protección contendrá las determinaciones básicas que habrán de incluirse en los planes especiales que se redacten, así como las normas de elaboración y redacción de los planes, de modo que se unifiquen para todo el territorio de Galicia los criterios relativos a:

- a) Las definiciones y terminología a emplear.
- b) Las determinaciones para establecer los niveles de protección de los bienes afectados.
- c) Las ordenanzas y normativa básica a aplicar según los distintos niveles de protección.
- d) Un anexo de adaptación de la normativa de habitabilidad que establezca el umbral mínimo de habitabilidad que deberán alcanzar las viviendas objeto de actuaciones de remodelación, rehabilitación o reconstrucción de las edificaciones existentes.
- e) La documentación a incluir y el modo en que dicha documentación deberá ser presentada.

TÍTULO II

Áreas de intervención en el medio urbano declaradas por la Administración autonómica

CAPÍTULO I

Áreas de intervención en el medio urbano declaradas por la Administración autonómica

Artículo 46. Concepto, declaración y contenido.

1. Se entiende por área de intervención en el medio urbano declarada por la Administración autonómica al conjunto edificatorio urbano o rural, continuo o discontinuo, que precise de un apoyo público para atender a la rehabilitación o sustitución de los edificios y a la calidad ambiental y urbanística del ámbito.

2. La declaración de estas áreas corresponderá a la Administración autonómica a solicitud del ayuntamiento correspondiente.

3. La intervención en estas áreas podrá comprender actuaciones de renovación y mejora de la urbanización, de los espacios públicos y demás dotaciones urbanísticas o de las infraestructuras y servicios urbanos, así como articular medidas sociales, ambientales y económicas que estén enmarcadas en una estrategia administrativa global, integrada y unitaria.

4. En estas áreas podrán delimitarse, en su caso, uno o más ámbitos de actuación con arreglo a lo dispuesto en el artículo 12.

Artículo 47. *Clases de áreas de intervención en el medio urbano declaradas por la Administración autonómica.*

Las áreas de intervención en el medio urbano declaradas por la Administración autonómica, en función del ámbito de actuación y de las características del mismo, podrán ser:

1. Área de rehabilitación integral (ARI).
2. Área de regeneración urbana de interés autonómico (Rexurbe), que podrá incluir en su ámbito una zona de especial necesidad de rehabilitación (ZER).

Artículo 48. *Efectos de la declaración de un área de intervención en el medio urbano declarada por la Administración autonómica.*

La declaración por la Administración autonómica de un área de intervención en el medio urbano posibilita, además de la aplicación de las medidas previstas en la presente ley, el acceso a la financiación de los planes y programas de ayudas autonómicas o estatales, siempre que se cumplan los demás requisitos exigidos en cada plan o programa, o mediante la firma de acuerdos específicos de financiación, los cuales podrán referirse a todo el ámbito declarado o a una parte del mismo.

CAPÍTULO II

Áreas de rehabilitación integral

Sección 1.ª Disposiciones generales

Artículo 49. *Áreas de rehabilitación integral.*

1. Las áreas de rehabilitación integral (ARI) se declararán por resolución de la Presidencia del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo, a solicitud de los ayuntamientos interesados. La resolución de declaración del área de rehabilitación integral habrá de publicarse en el «Diario Oficial de Galicia».

2. Estas áreas podrán afectar a ámbitos clasificados como suelo urbano o de núcleo rural que se encuentren en estado de deterioro y posibilitarán el acceso a la financiación prevista en la presente ley y normativa de desarrollo, para la realización conjunta de obras de rehabilitación en edificios y viviendas, incluidas las unifamiliares, de urbanización y reurbanización de espacios públicos y, en su caso, de edificación de edificios o viviendas en sustitución de otros demolidos.

Artículo 50. *Clases de áreas de rehabilitación integral.*

1. Las áreas de rehabilitación integral se clasifican en las categorías siguientes:

a) Áreas de rehabilitación integral de conjuntos históricos, cuando su ámbito comprenda un conjunto histórico que tenga declaración de bien de interés cultural o esté integrado como tal en el Catálogo del patrimonio cultural de Galicia y que cuente con un

plan especial de protección. En este supuesto, el ámbito delimitado habrá de tener, como mínimo, cincuenta viviendas.

b) Áreas de rehabilitación integral rurales, cuando su ámbito pertenezca a municipios con menos de cinco mil habitantes y su configuración sea predominantemente rural. En este supuesto, el ámbito delimitado habrá de tener, como mínimo, veinte viviendas.

c) Áreas de rehabilitación integral de ámbitos urbanos, cuando su ámbito no pertenezca a alguna de las categorías consideradas en los apartados anteriores. En este supuesto, el ámbito delimitado habrá de tener, como mínimo, cincuenta viviendas.

2. Por resolución de la Presidencia del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo podrán modificarse los límites mínimos de viviendas de cada clase, siempre que las características del ámbito así lo justifiquen por la tipología de sus edificaciones, el interés arquitectónico específico del conjunto y el grado de deterioro de las edificaciones, unido a bajos niveles de renta de las personas titulares de las viviendas o a la extensión del ámbito catalogado por el planeamiento.

3. En el supuesto de que se pretenda declarar un área de rehabilitación integral para acogerse a la financiación estatal de los planes de vivienda, deberán cumplirse los límites mínimos de viviendas y demás requisitos establecidos en la correspondiente normativa reguladora del plan.

Artículo 51. *Gestión de las áreas de rehabilitación integral.*

1. Las áreas de rehabilitación integral se gestionarán a través del ayuntamiento en el que se encuentren, en coordinación y bajo las directrices del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo en cuanto a las actuaciones subvencionables, los procedimientos de calificación de la actuación de rehabilitación y, en su caso, los de concesión de ayudas que fueran de competencia del referido Instituto.

2. En caso de que se acojan a la financiación estatal a través de los planes de vivienda, deberán seguirse, además, las directrices que fije la normativa reguladora del plan correspondiente.

Sección 2.ª Áreas de rehabilitación integral supramunicipal

Artículo 52. *Áreas de rehabilitación integral supramunicipal.*

La Presidencia del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo podrá declarar área de rehabilitación integral, de oficio o a solicitud de los ayuntamientos, un ámbito que afecte a diferentes municipios que respondan a criterios de proximidad geográfica, características arquitectónicas y problemáticas similares, siempre que exista un nexo de unión entre dichos ámbitos, ya sea de carácter histórico, geográfico, cultural o medioambiental, que motive que haya de ser tratado como un conjunto.

Artículo 53. *Gestión de las áreas de rehabilitación integral supramunicipales.*

1. La gestión de las áreas de rehabilitación integral supramunicipales corresponderá directamente al Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo por sí mismo o a través de encomienda a una entidad del sector público autonómico que tenga la consideración de medio propio.

2. El Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo podrá convenir con las diputaciones provinciales, entidades locales de carácter supramunicipal o entidades locales afectadas por el área de rehabilitación y regeneración declarada la dotación y coordinación de los recursos necesarios para la información, gestión y asesoramiento, en las condiciones de financiación que, en su caso, se determinen mediante el oportuno convenio de colaboración.

CAPÍTULO III

Áreas de regeneración urbana de interés autonómico

Sección 1.ª Delimitación y declaración de las áreas de regeneración urbana de interés autonómico

Artículo 54. Delimitación de las áreas de regeneración urbana de interés autonómico.

1. La Xunta de Galicia, a solicitud del ayuntamiento correspondiente, podrá declarar área de regeneración urbana de interés autonómico (Rexurbe) aquellos ámbitos con consideración de conjuntos históricos y con declaración de bien de interés cultural que se encuentren en la situación siguiente:

a) Un proceso de degradación arquitectónica, urbanística o ambiental, motivada, entre otros factores, por la obsolescencia del parque edificado, la inadecuación a las necesidades poblacionales, los déficits notorios y generalizados en la calidad de las viviendas, los equipamientos, dotaciones y servicios públicos del ámbito, la degradación ambiental de la zona y la falta de conservación de bienes y conjuntos edificatorios sujetos a cualquier régimen de protección del patrimonio cultural.

b) Situaciones demográficas delicadas, derivadas de una pérdida sustancial o envejecimiento generalizado de la población, o por un crecimiento excesivo no asumible urbanísticamente.

c) Existencia de graves problemas económicos y sociales, desaceleración constante de la tasa de actividad económica y porcentajes significativos de población que perciba pensiones asistenciales o no contributivas o en riesgo de exclusión social.

2. El ámbito territorial de actuación podrá ser continuo o discontinuo. En todo caso, el ámbito incluirá un mínimo de cincuenta inmuebles con necesidades de intervención.

3. Sin perjuicio de lo señalado en los apartados anteriores, podrá ser declarada área de regeneración urbana de interés autonómico una zona concreta específicamente delimitada y continua, comprendida en un bien de interés cultural e incluida previamente en un área de rehabilitación integral, cuando únicamente en esta zona concurren las circunstancias señaladas en el apartado 1 y sus dimensiones espaciales y económicas sean especialmente significativas en relación con el conjunto, manteniendo el resto del ámbito su declaración originaria.

4. Excepcional y motivadamente, podrán declararse áreas de regeneración urbana de interés autonómico otros ámbitos urbanos que, sin tener la consideración de bien de interés cultural, se encuentren especialmente obsoletos y degradados en las condiciones señaladas en el apartado 1 y que por sus características, especial incidencia en el ámbito urbano y necesidad urgente de actuación así sea acordado por el Consejo de la Xunta de Galicia.

Artículo 55. Declaración de las áreas de regeneración urbana de interés autonómico.

1. La solicitud de declaración de un área de regeneración urbana de interés autonómico se presentará por parte del ayuntamiento ante el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo con una propuesta que delimitará el ámbito y comprenderá, de manera desglosada, la estrategia social, económica, urbanística y arquitectónica que se pretende llevar a cabo para conseguir la efectiva recuperación y dinamización del ámbito.

2. El Consejo de la Xunta de Galicia, a propuesta de la consejería con competencias en materia de vivienda y previos informes sectoriales oportunos, acordará, en su caso, la declaración del ámbito como área de regeneración urbana de interés autonómico. Esta declaración habrá de publicarse en el «Diario Oficial de Galicia».

3. Esta declaración permitirá que dentro del ámbito del área pueda optarse a las medidas e instrumentos de financiación previstos en la presente ley y normativa de

desarrollo específicamente para las áreas de regeneración urbana de interés autonómico.

Sección 2.ª Zonas de especial necesidad de rehabilitación

Artículo 56. Declaraciones de zona de especial necesidad de rehabilitación en las áreas de regeneración urbana de interés autonómico.

1. Dentro de un área de regeneración urbana de interés autonómico el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo podrá declarar, de oficio o a solicitud del ayuntamiento, zona de especial necesidad de rehabilitación (ZER) a edificios específicos o conjuntos de ellos cuando sea preciso realizar una intervención urgente debido a su estado de deterioro y a su especial incidencia para la recuperación del ámbito, o venga motivado por el interés general de ciertas actuaciones para facilitar la instalación de dotaciones o equipamientos que tengan una especial relevancia o constituyan un importante impulso para la recuperación económica o social del ámbito.

2. La declaración de una zona de especial necesidad de rehabilitación implicará la identificación aislada o delimitación de los terrenos del área como ámbito de actuación conjunta, segundo proceda, y habrá de ir acompañada de una descripción de la solución técnica y de la valoración económica de cada uno de los inmuebles afectados, para proceder a su rehabilitación.

3. La declaración de una zona de especial necesidad de rehabilitación llevará implícita la declaración de utilidad pública y de necesidad de ocupación de los bienes y derechos precisos, incluyendo la imposición de las servidumbres legales precisas para su ejecución, a efectos de la aplicación por la Administración local o autonómica del régimen de expropiación, venta o sustitución forzosa.

4. En los casos de excepcional interés público o de inminente necesidad de actuación, y siempre que se trate de actuaciones promovidas por órganos de las administraciones públicas o de derecho público, incluidos los pertenecientes a la Administración municipal, la declaración de una zona de especial necesidad de rehabilitación determinará la posibilidad de que puedan ejecutarse proyectos de obras que sean disconformes con el planeamiento urbanístico de aplicación, a través del procedimiento previsto en la Ley 3/2016, de 1 de marzo, de medidas en materia de proyectos públicos de urgencia o de excepcional interés.

Artículo 57. Gestión anticipada en las zonas de especial necesidad de rehabilitación.

Una vez declarada la zona de especial necesidad de rehabilitación, la administración pública actuante podrá iniciar anticipadamente la preparación de la ejecución de las actuaciones previstas.

Sección 3.ª Plan de dinamización de las áreas de regeneración urbana de interés autonómico

Artículo 58. Concepto y objeto de los planes de dinamización de las áreas de regeneración urbana de interés autonómico.

1. El plan de dinamización es un instrumento de planificación que, en el marco de un área de regeneración urbana de interés autonómico, planteará un programa plurianual referido a la totalidad del ámbito o a algunas de sus áreas, integrando actuaciones a nivel arquitectónico dirigidas a fomentar políticas de rehabilitación de edificios y viviendas y la mejora del espacio público con otras a nivel económico y social.

2. Los planes de dinamización tienen como objeto coordinar las actuaciones públicas y privadas destinadas a la dinamización y regeneración de estos ámbitos, impulsando la recuperación de la actividad económica, fomentando la mejora de la habitabilidad de las viviendas y de las condiciones de vida de las personas residentes,

procurando atraer nuevos habitantes y garantizando la conservación de los valores patrimoniales del conjunto y de sus elementos singulares.

3. La consejería competente en materia de vivienda elaborará un modelo de plan de dinamización que servirá como guía para su redacción.

Artículo 59. *Contenido de los planes de dinamización.*

Los planes de dinamización se elaborarán tomando como base la propuesta de actuación presentada para la declaración del ámbito como áreas de regeneración urbana de interés autonómico y contendrán, al menos, las determinaciones siguientes:

- a) La delimitación del ámbito objeto de la actuación, el cual podrá ser continuo o discontinuo, de acuerdo con lo establecido en la declaración del área.
- b) La descripción de los objetivos que se persiguen en el planteamiento del plan.
- c) El análisis del ámbito de actuación y diagnosis de los problemas existentes que obstaculicen o impidan su regeneración.

Este análisis deberá, como mínimo, abarcar los aspectos siguientes:

1.º Estudio de la edificación existente, en el que se tendrán en cuenta el estado de conservación de las edificaciones y sus condiciones de habitabilidad y capacidad, o carencias, para acoger usos residenciales; su grado de ocupación; usos y actividades; valores singulares del ámbito en su conjunto y de sus elementos singulares merecedores de protección, y puesta en valor del patrimonio cultural.

2.º Estudio de las dotaciones y equipamientos, en el que se indiquen los valores y deficiencias existentes y se analicen las posibilidades de incluir nuevas dotaciones con el objetivo de potenciar la renovación y regeneración del ámbito.

3.º Estudio de los espacios libres, de carácter público y privado, así como de las características de los servicios urbanísticos existentes, y en el que se analicen los déficits que pudieran existir.

4.º Análisis de la población residente, que deberá contemplar, como mínimo, los aspectos relativos a la edad, ocupación y régimen de tenencia de las viviendas.

5.º Análisis de las actividades económicas que se desarrollan y de las potencialidades que puedan detectarse para generar nuevas actividades.

6.º Estudio del comercio de proximidad, con sus déficits y carencias.

d) La propuesta de intervención, en la cual se especificarán las medidas que el programa propone adoptar en los ámbitos social, económico y de intervención en la edificación y renovación y regeneración urbanas.

La propuesta de intervención deberá contener la relación y ubicación de las obras y actuaciones integradas en el plan, así como la estimación de los costes de dichas obras y actuaciones.

e) La memoria de viabilidad económica, la cual contendrá el planteamiento del programa de inversiones públicas y privadas que prevé el plan.

Este programa deberá reflejar los recursos directos e indirectos con los que se pretenda financiar las obras y actuaciones incluidas en el plan, así como establecer el orden de prioridades para su ejecución y la programación temporal para la iniciación de las obras y actuaciones que incluye.

En este programa de inversiones, la financiación pública habrá de prever necesariamente aportaciones del ayuntamiento que contribuyan a financiar de una forma significativa las actuaciones recogidas en el plan. Las previsiones de aportaciones de fondos de la Comunidad Autónoma que se incluyan en el plan deberán estar amparadas en los diferentes planes o programas de actuación de los que dispongan los diferentes departamentos de la Xunta de Galicia, para la finalidad establecida en cada una de las acciones propuestas, y podrán estar supeditados a la resolución de las oportunas convocatorias públicas.

La inversión privada deberá incluir, al menos, la previsión de las actuaciones a realizar por las personas particulares o entidades como resultado de las medidas de fomento adoptadas y los acuerdos de colaboración que puedan establecerse para actuaciones o medidas singulares.

f) El análisis de la eventual eficacia de las medidas propuestas para conseguir los fines establecidos, indicando la coherencia entre las normas y actuaciones propuestas.

g) El programa de seguimiento y evaluación anual de las actuaciones.

h) Los mecanismos para fomentar la participación social de la población y de las entidades representativas.

Artículo 60. *Procedimiento de planteamiento y aprobación de los planes de dinamización.*

1. Los planes de dinamización serán planteados por los ayuntamientos.

2. La tramitación de los planes de dinamización se ajustará al siguiente procedimiento:

a) Tras la declaración del área de regeneración urbana de interés autonómico, el ayuntamiento elaborará el proyecto del plan de dinamización de acuerdo con los objetivos, criterios básicos de la intervención, propuesta de las medidas a adoptar y evaluación económica de las actuaciones públicas y privadas que se prevean en la declaración, indicando el organismo u organismos encargados de su financiación. Asimismo, cuando el documento contemple la posibilidad de que otras administraciones participen en la financiación o la adopción de las medidas propuestas, deberá acreditarse la disponibilidad o posibilidad de su obtención.

b) El Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo será el organismo encargado de la tramitación del plan de dinamización. Recibida la documentación correspondiente enviada por el ayuntamiento, el citado organismo remitirá el documento a los distintos departamentos de la Xunta de Galicia afectados por el plan para la emisión de informe en el plazo de un mes.

Estos informes deberán pronunciarse sobre la viabilidad técnica y la financiación de las actuaciones que les corresponden, propondrán los programas de actuación o actividades y plantearán, en su caso, las propuestas de modificación u observaciones y alternativas que estimen convenientes. En dicho informe se establecerán las condiciones a las que habrán de ajustarse los programas incluidos en el plan de dinamización para garantizar la participación del organismo correspondiente.

c) Recibidos los informes, el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo propondrá, en su caso, al ayuntamiento que elaboró el plan las correcciones que deberán introducirse en el documento. En caso de que no fueran realizadas, el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo procederá al archivo del expediente.

d) Realizadas las correcciones, o en caso de que no hayan sido necesarias, el plan será sometido a aprobación del Consejo de la Xunta de Galicia, a propuesta de la consejería competente en materia de vivienda.

e) En caso de que el Consejo de la Xunta de Galicia acuerde la aprobación del plan, determinará asimismo las consejerías y organismos de la Xunta de Galicia que deberán participar en él.

f) El acuerdo se publicará en el «Diario Oficial de Galicia» y en las páginas web del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo y del ayuntamiento.

Artículo 61. *Modificaciones y revisiones de los planes de dinamización.*

Las modificaciones de carácter sustancial y las revisiones de los planes de dinamización requerirán la misma tramitación que la señalada en los artículos precedentes para su aprobación.

CAPÍTULO IV

Núcleos rurales en estado de abandono*Artículo 62. Declaración de núcleo rural en estado de abandono.*

1. Los ayuntamientos podrán declarar núcleo rural en estado de abandono a los núcleos constituidos por la agrupación de varias edificaciones con uso de vivienda junto con el espacio público que las aglutina y les confiere su carácter, o bien estructurados de acuerdo con alguna de las tipologías características de los núcleos rurales tradicionales, y en el que todas o la mayor parte de las edificaciones residenciales están desocupadas y en estado de ruina.

2. Esta declaración tendrá como finalidad facilitar las actuaciones integrales de rehabilitación, por lo cual el ayuntamiento deberá indagar la identidad de las personas propietarias de los inmuebles a efectos de contar con su conformidad para ofertarlos para la venta. La declaración no obstará al necesario cumplimiento de sus deberes legales por parte de las personas propietarias.

Artículo 63. Registro de Núcleos Rurales Abandonados.

1. Los ayuntamientos podrán crear un registro de núcleos rurales en estado de abandono, en el que se inscribirán las edificaciones residenciales que conforman el núcleo que se declara en estado de abandono.

2. El registro será público y accesible, a fin de que cualquier persona pueda consultarlo y obtener información de los inmuebles incluidos y de las determinaciones urbanísticas que les afecten.

3. Las personas propietarias de los inmuebles podrán solicitar, en cualquier momento, la baja en la inscripción.

4. Los ayuntamientos podrán habilitar una sección en este registro para que las personas propietarias de viviendas abandonadas, que no se encuentren incluidas en un núcleo declarado abandonado, soliciten su inscripción a fin de incluirlas en el procedimiento de venta o alquiler establecido en el artículo siguiente.

Artículo 64. Procedimiento de venta o alquiler.

1. El ayuntamiento podrá convocar, de oficio o a solicitud de persona interesada, un procedimiento para la venta o alquiler de todos o parte de los inmuebles residenciales inscritos en el registro de forma voluntaria, indicando, al menos, las condiciones siguientes:

a) El precio base de la oferta del inmueble o inmuebles, y, en el supuesto de alquiler, el precio total de la renta, con los servicios accesorios y demás cantidades que, en su caso, hayan de asumir las personas arrendatarias.

b) El plazo máximo para la ejecución de la rehabilitación y, en su caso, de las obras de urbanización.

c) La garantía del cumplimiento del deber de rehabilitar.

2. El procedimiento consistirá en la oferta de los inmuebles, y las personas interesadas en la adquisición o alquiler podrán realizar la oferta que consideren oportuna, la cual, en todo caso, habrá de ser aceptada por la persona propietaria. Como resultado del procedimiento se pondrá en contacto a las personas vendedoras y compradoras, o a las personas arrendadoras y arrendatarias, para que, en su caso, formalicen la venta o alquiler.

3. En estos casos, el ayuntamiento podrá articular medidas específicas de fomento para la rehabilitación de estos núcleos.

Artículo 65. *Difusión a nivel autonómico.*

1. El Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo creará una plataforma informática a nivel autonómico que pondrá a disposición de los ayuntamientos para que se incluyan los datos de los registros municipales con el fin de difundir los procedimientos públicos de venta de los inmuebles incluidos en estos registros.

2. El acceso a los datos de la plataforma será público, a fin de que cualquier persona pueda consultarlos y obtener información de los procedimientos incluidos en la misma.

TÍTULO III

Coordinación administrativa para la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 66. *Coordinación administrativa.*

A fin de garantizar la coherencia, eficiencia y eficacia de las actuaciones públicas previstas en la presente ley, las diferentes administraciones públicas con competencias en la materia deberán actuar conjunta y coordinadamente para facilitar el cumplimiento y ejecución de las diferentes actuaciones, planes y programas en materia de rehabilitación edificatoria y regeneración y renovación urbanas, especialmente a través de las oficinas de rehabilitación y de los centros de regeneración urbana de interés autonómico.

CAPÍTULO II

Oficinas de rehabilitación

Artículo 67. *Concepto.*

1. La oficina de rehabilitación es el punto de información, asesoramiento, apoyo a la gestión, seguimiento y difusión de las áreas de rehabilitación integral para facilitar la ejecución de las actuaciones en las mismas.

2. Cada ayuntamiento deberá contar con una única oficina de rehabilitación con los medios materiales y personales adecuados y proporcionados para desarrollar la actividad, la cual ejercerá sus funciones y competencias en la totalidad de los ámbitos del municipio con área de rehabilitación integral declarada o que se declare.

Los ayuntamientos podrán celebrar convenios entre ellos para la creación de una oficina de rehabilitación que gestione conjuntamente la totalidad de las áreas de rehabilitación declaradas en esos municipios, y la gestión de la misma corresponderá a los ayuntamientos firmantes.

3. En las áreas de ámbito municipal la oficina será creada y gestionada por el ayuntamiento correspondiente, y en las áreas de ámbito supramunicipal la oficina será creada y gestionada por el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo, sin perjuicio de la colaboración de los ayuntamientos implicados.

Artículo 68. *Funciones de las oficinas de rehabilitación.*

1. Las oficinas de rehabilitación tendrán las siguientes funciones:

a) Proponer las medidas necesarias para desarrollar las actuaciones derivadas de la declaración de área de rehabilitación integral, así como el seguimiento y control anual

de la evolución de los indicadores, y, en su caso, las medidas correctoras o de impulso que mejoren el funcionamiento de dicha área.

b) Prestar una atención directa, personal y especializada a la ciudadanía, facilitando la información y el apoyo técnico-jurídico necesario para poder llevar a cabo las actuaciones de rehabilitación edificatoria y de regeneración y renovación urbanas.

c) Fomentar la rehabilitación urbana mediante:

1.º El impulso y gestión de actuaciones de rehabilitación edificatoria y de regeneración y renovación urbanas.

2.º La asistencia técnica y administrativa para la correcta orientación de los expedientes de rehabilitación de edificios, a fin de lograr la mayor adecuación posible de los edificios a la normativa de accesibilidad, eficiencia energética y habitabilidad.

3.º La tramitación, en su caso, de los expedientes de ayudas públicas a la rehabilitación de edificios y viviendas, así como de cualquier otra asociada al área de rehabilitación integral.

2. Las oficinas de rehabilitación podrán asumir aquellas funciones que, siendo competencia del propio ayuntamiento u otras administraciones, se acuerde que puedan ser desarrolladas por estas oficinas, en aras de simplificar y agilizar la tramitación administrativa y mejorar la atención a la ciudadanía.

En todo caso, estas oficinas deberán contar con los medios humanos y materiales suficientes para asumir estas funciones.

En estos casos, los objetivos, competencias, regulación, composición y funcionamiento de dichas oficinas se concretarán mediante la firma del correspondiente convenio de colaboración.

Artículo 69. *Red de oficinas de rehabilitación.*

1. Para mejorar la eficacia y coordinación de las diferentes oficinas de rehabilitación, el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo, en colaboración con los diferentes ayuntamientos, creará una red de oficinas de rehabilitación.

2. A través de esta red se difundirá el material y apoyo para cumplir los objetivos de cada área, se propiciará el acceso a la formación específica en materia de rehabilitación, regeneración y renovación, y se implantará una plataforma informática de rehabilitación (PIR) con acceso compartido para todas las oficinas, en la cual se podrán fijar directrices, realizar consultas, compartir soluciones técnicas, disponer de un sistema de información geográfica que facilite programar las actuaciones, tramitar las ayudas, así como cualquier otra información que se considere oportuna.

CAPÍTULO III

Centros de regeneración urbana de interés autonómico y comisiones de seguimiento de las áreas de regeneración urbana de interés autonómico

Sección 1.ª Centros de regeneración urbana de interés autonómico

Artículo 70. *Concepto.*

1. El centro de regeneración urbana de interés autonómico es el punto de información, asesoramiento, gestión, seguimiento y difusión del área de regeneración urbana de interés autonómico, con el objetivo de impulsar las actuaciones de recuperación, regeneración y dinamización del área.

2. Por acuerdo del Consejo de la Xunta, a propuesta de la consejería competente en materia de vivienda, se determinarán los estándares mínimos de los medios materiales y humanos, así como los criterios, requisitos y solvencia técnica que deban cumplir los centros de regeneración urbana de interés autonómico.

Artículo 71. Ámbito de actuación de los centros de regeneración urbana de interés autonómico.

1. En cada ayuntamiento deberá existir, adscrito a la Administración municipal, un único centro de regeneración urbana de interés autonómico, que ejercerá sus funciones en la totalidad de los ámbitos del municipio con áreas de regeneración urbana de interés autonómico declaradas o que se declaren.

2. El ámbito de actuación y competencias del centro de regeneración urbana de interés autonómico podrá extenderse a las edificaciones catalogadas existentes en el municipio, con independencia de que estas no se encuentren emplazadas en alguna de las zonas indicadas anteriormente.

3. Cuando en un mismo ámbito municipal existan diferentes clases de áreas de intervención en medio urbano declaradas por la Administración autonómica, el centro de regeneración urbana de interés autonómico podrá asumir las funciones y competencias previstas en esta ley para las oficinas de rehabilitación.

4. Los centros de regeneración urbana de interés autonómico podrán integrarse en la red de oficinas de rehabilitación prevista en el artículo 69.

Artículo 72. Procedimiento de creación de los centros de regeneración urbana de interés autonómico.

1. Los centros de regeneración urbana de interés autonómico se crearán por el ayuntamiento. Por convenio entre el ayuntamiento y el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo se precisarán los objetivos, la financiación y el funcionamiento de estos centros, así como los mecanismos de actuación conjunta y coordinada para facilitar el cumplimiento y ejecución de las diferentes actuaciones, planes y programas en materia de rehabilitación edificatoria y regeneración y renovación urbanas.

2. En la declaración del área de regeneración urbana de interés autonómico se determinará la composición y los medios personales mínimos de los que han de disponer dichos centros, en los términos y condiciones que, en su caso, se determinen en la normativa prevista en el artículo 70.

Artículo 73. Financiación de los centros de regeneración urbana de interés autonómico.

1. El Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo financiará los centros de regeneración urbana de interés autonómico hasta el sesenta por ciento de los gastos de personal de dichos centros. Asimismo, se aportará una cantidad igual, como máximo, del diez por ciento de la cantidad antes indicada, en concepto de financiación de los gastos corrientes. Esta financiación se realizará siempre en las condiciones y con los límites establecidos, en su caso, en la normativa prevista en el artículo 70.

2. Esta aportación podrá modularse en función de los objetivos alcanzados anualmente en el ámbito de actuación.

Artículo 74. Atribuciones de funciones a los centros de regeneración urbana de interés autonómico.

1. Las administraciones local o autonómica atribuirán a los centros de regeneración urbana de interés autonómico aquellas funciones que, siendo de competencia de dichas administraciones, se considere conveniente que sean asumidas por estos centros en aras de simplificar y agilizar la tramitación administrativa y mejorar la atención a la ciudadanía.

2. En el ejercicio de sus funciones, los centros de regeneración urbana de interés autonómico procurarán, en todo momento, la coordinación de sus actuaciones con la Administración municipal y los órganos competentes de la Administración autonómica a fin de lograr la mayor coherencia y eficiencia en las actuaciones que lleven a cabo.

Artículo 75. *Funciones de los centros de regeneración urbana de interés autonómico.*

Los centros de regeneración urbana de interés autonómico deberán asumir, al menos, las siguientes funciones:

1. La elaboración o dirección de los estudios que se pretenden realizar para el conocimiento de la situación real del parque edificado en su ámbito de actuación y en las distintas áreas de regeneración urbana del municipio y la actualización de estos datos.

2. El análisis de los problemas y vulnerabilidades del área o áreas urbanas que constituyen su ámbito de actuación y la propuesta de las medidas a adoptar.

3. La prestación de una atención directa, personal y especializada a la ciudadanía, facilitando la información y el apoyo técnico-jurídico necesario para poder llevar a cabo las actuaciones de regeneración y de renovación urbanas.

4. La asistencia técnica, jurídica y administrativa para la correcta orientación de los expedientes de rehabilitación de edificios, en orden a lograr la mayor adecuación posible de los edificios a la normativa de accesibilidad, eficiencia energética y habitabilidad y proteger los elementos constructivos con protección patrimonial.

5. La tramitación y gestión de los distintos programas y expedientes de ayudas a la rehabilitación de acuerdo con los planes de impulso a la rehabilitación de la Administración municipal, autonómica y estatal.

6. El impulso y gestión de medidas y actuaciones que atraigan la inversión privada para facilitar la rehabilitación, regeneración y renovación urbanas con criterios de eficiencia energética, accesibilidad y mejora de la imagen urbana, incluso a través de la tramitación de convenios con personas particulares afectadas, fomentando la dinamización del ámbito y la diversidad de usos y actividades.

7. La elaboración de las propuestas o informes técnicos relativos a la protección del patrimonio cultural en asunción de las funciones que pudiera encomendar la consejería competente en materia de patrimonio cultural.

8. El desarrollo de la labor de intervención administrativa en la edificación y usos del suelo en su ámbito de actuación mediante:

a) La tramitación e informe de las licencias de obra, las autorizaciones administrativas que procedan y, en su caso, la realización de las actuaciones y trámites oportunos en el supuesto de obras sometidas al régimen de intervención municipal de comunicación previa.

b) El asesoramiento, la resolución de consultas y la propuesta de modificaciones sobre el plan de desarrollo vigente en las áreas.

c) La tramitación de las declaraciones de incumplimiento y las órdenes de ejecución, las cuales incluirán la supervisión del estado de los inmuebles y, en su caso, la tramitación de los requerimientos a las personas propietarias de inmuebles con el propósito de que realicen las obras necesarias para el cumplimiento de los deberes de edificación, conservación y rehabilitación.

d) La tramitación de las declaraciones de ruinas, el análisis del estado de las edificaciones y la propuesta, en su caso, de la ruina estructural, funcional o económica de los inmuebles para su sustitución o rehabilitación conforme a las previsiones urbanísticas.

e) El impulso y tramitación de los expedientes de venta forzosa, sustitución forzosa o expropiación forzosa necesarios para llevar a cabo las actuaciones de rehabilitación edificatoria y de regeneración y renovación urbanas.

f) La elaboración y tramitación de planes especiales que tengan por objeto la mejora de la accesibilidad, para facilitar la instalación de ascensores en edificios de viviendas y la accesibilidad de los espacios urbanos.

9. La propuesta de las medidas necesarias para la protección del patrimonio cultural.

10. La elaboración de las propuestas e informes que se someten a la Comisión de Seguimiento del Área de Regeneración Urbana de Interés Autonómico.

11. La elaboración de las propuestas o informes relativos a la mejora de la accesibilidad.

12. La elaboración de las propuestas o informes relativos a la mejora de la sostenibilidad y de la eficiencia energética.

13. La elaboración de las propuestas o informes relativos a la aplicación de la perspectiva de género.

14. La elaboración de las propuestas o informes relativos a la aplicación de criterios sociales y ambientales.

15. Cualesquiera otras funciones que las administraciones local o autonómica puedan encomendar al centro de regeneración urbana de interés autonómico para la mejor consecución de los objetivos fijados.

Sección 2.ª Comisiones de seguimiento de las áreas de regeneración urbana de interés autonómico

Artículo 76. Comisiones técnicas de seguimiento.

1. Se creará una comisión paritaria de seguimiento para cada área de regeneración urbana de interés autonómico con el objetivo de elaborar los planes y programas de actuación en las citadas áreas, coordinar los criterios de las funciones de otras administraciones atribuidas a los centros de regeneración urbana de interés autonómico y realizar el seguimiento y coordinación de los planes de financiación para el impulso de la rehabilitación, regeneración y renovación de las áreas afectadas.

2. En dichas comisiones participarán un mínimo de dos personas representantes por cada administración implicada. Aquellas estarán presididas por una persona representante de la Administración autonómica.

3. A las reuniones de estas comisiones podrán asistir las personas que, aunque no presten servicios en alguna de las administraciones afectadas, puedan ser propuestas por estas en virtud de sus conocimientos técnicos o experiencia profesional. Asimismo, podrán asistir personas representantes de los colegios profesionales, asociaciones o instituciones cuya participación se considere oportuna.

4. En la designación de las personas representantes de las comisiones técnicas de seguimiento se respetará el principio de presencia equilibrada de mujeres y hombres.

Artículo 77. Funciones de las comisiones técnicas de seguimiento.

1. La comisión técnica de seguimiento ejercerá las funciones siguientes:

a) Velar por el funcionamiento del centro de regeneración urbana de interés autonómico con arreglo a criterios de eficacia y eficiencia que impulsen la consecución de los fines del área de regeneración urbana de interés autonómico.

b) Proponer a la autoridad competente del ayuntamiento el nombramiento y la solicitud de cese de la persona responsable del centro de regeneración urbana de interés autonómico, y realizar el seguimiento y evaluación de su actividad.

c) Proponer la aceptación de las funciones encomendadas al centro de regeneración urbana de interés autonómico por parte de las diferentes administraciones públicas.

d) Aprobar los planes y programas de actuación, así como la inversión prevista anualmente en aplicación del plan de dinamización.

e) Proponer a las administraciones implicadas las modificaciones en el plan de dinamización que se considere oportuno realizar para la mejor obtención de la finalidad perseguida, aprobando, en su caso, las modificaciones no sustanciales en la forma y con los límites que se prevean en el indicado plan.

f) El seguimiento, valoración y control de la actividad del centro de regeneración urbana de interés autonómico y del cumplimiento de los compromisos adoptados, realizando, al menos, las siguientes actuaciones:

1.^a Seguimiento de la evolución de los indicadores fijados en el plan de dinamización.

2.^a Memoria y auditoría anual para comprobar total o parcialmente el grado de cumplimiento de los compromisos, el seguimiento de los indicadores y la gestión de las acciones definidas a lo largo del año por las personas responsables.

2. Los informes señalados en el apartado f) anterior serán públicos y estarán disponibles en la página web correspondiente.

TÍTULO IV

Financiación de las actuaciones de rehabilitación edificatoria y de regeneración y renovación urbanas

CAPÍTULO I

Medidas de fomento de la rehabilitación edificatoria y de la regeneración y renovación urbanas

Sección 1.^a Disposiciones generales

Artículo 78. *Programas de financiación.*

1. Por orden de la persona titular de la consejería competente en materia de vivienda podrán aprobarse programas de financiación para las personas físicas, jurídicas o administraciones públicas promotoras de las actuaciones de rehabilitación edificatoria y de regeneración y renovación urbanas previstas en la presente ley, así como las bases reguladoras de dichas ayudas con arreglo a lo previsto en la normativa de subvenciones.

2. La Xunta de Galicia establecerá programas de ayudas que faciliten el cumplimiento de las obligaciones de rehabilitación y conservación previstas en esta ley, así como para fomentar la participación en las actuaciones de rehabilitación de las personas propietarias de los inmuebles que superen el límite del deber de conservación y estén incluidos en un ámbito previamente delimitado.

3. Los programas de ayudas autonómicos serán compatibles con cualquier otra ayuda pública, siempre que la suma de todas ellas no supere el coste total de la actuación concreta y que la normativa reguladora de esas ayudas no establezca la incompatibilidad.

Artículo 79. *Acuerdos para la financiación de las actuaciones de rehabilitación edificatoria y de regeneración y renovación urbanas.*

El Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo, para facilitar la gestión y ejecución de las actuaciones de rehabilitación edificatoria y de regeneración y renovación urbanas, podrá firmar los contratos siguientes:

a) Contrato de cesión de inmuebles para su rehabilitación por el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo, con la facultad de arrendamiento u otorgamiento de derecho de explotación a terceras personas, por un tiempo determinado, transcurrido el cual el inmueble revertirá a la persona propietaria, pudiendo establecerse opciones de compra a favor del organismo.

b) Contrato de permuta o cesión de terrenos o de parte de la edificación sujeta a rehabilitación por determinada edificación futura, o de venta con pago aplazado del precio del suelo y/o la edificación.

c) Contrato de arrendamiento o cesión de uso de local, vivienda o cualquier otro elemento de un edificio por plazo determinado a cambio del pago por la persona arrendataria o cesionaria de todos o de alguno de los siguientes conceptos: impuestos, tasas, cuotas a la comunidad o agrupación de comunidades de propietarios y propietarias o de la cooperativa, gastos de conservación y obras de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

d) Convenio de explotación conjunta o de parte del inmueble.

Artículo 80. Convenios para la implantación de programas específicos de financiación de las actuaciones.

1. El Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo podrá firmar convenios de colaboración con otras administraciones públicas, otras entidades del sector público autonómico y fundaciones y entidades sin ánimo de lucro para la implantación conjunta de programas de financiación de las actuaciones de reforma, mejora o rehabilitación de edificios, viviendas y locales.

2. Asimismo, el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo podrá firmar convenios con las entidades financieras al objeto de incentivar la concesión de financiación para las actuaciones de rehabilitación.

Artículo 81. Ayudas para la elaboración y tramitación del planeamiento urbanístico.

La Xunta de Galicia fomentará la elaboración y tramitación del planeamiento urbanístico necesario para ejecutar las actuaciones de rehabilitación edificatoria y de regeneración y renovación urbanas previstas en la presente ley mediante la aprobación de programas de ayudas propios, o bien garantizando un acceso preferente de estas actuaciones en los programas existentes que sean financiados con fondos propios de la Comunidad Autónoma de Galicia.

Sección 2.^a Fondo de cooperación

Artículo 82. Fondo de cooperación para el apoyo a la financiación de actuaciones de rehabilitación y conservación del patrimonio construido en municipios de menos de cincuenta mil habitantes.

1. El fondo de cooperación para el apoyo a la financiación de actuaciones de rehabilitación y conservación del patrimonio construido es un fondo sin personalidad jurídica propia para la gestión del instrumento financiero de préstamo a los municipios con población inferior a cincuenta mil habitantes.

2. Podrán acogerse a la financiación del fondo los ayuntamientos que reúnan el requisito de población señalado en el apartado 1, al objeto de financiar, mediante préstamo sin intereses concedido por resolución de la Presidencia del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo, las actuaciones siguientes:

a) Actuaciones promovidas por los ayuntamientos en desarrollo de las competencias que les atribuye la presente ley o la legislación urbanística, en relación con los deberes de conservación y rehabilitación.

b) Actuaciones de rehabilitación y regeneración urbanas realizadas por el ayuntamiento dentro de las propias políticas municipales en materia de conservación y recuperación del patrimonio construido.

c) Adquisición de inmuebles para su posterior rehabilitación.

d) Elaboración de planes especiales de protección.

e) Cualesquiera otras actuaciones de rehabilitación y regeneración urbana que se acuerden por resolución de la Presidencia del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo.

3. El fondo se dotará con el importe que, previa autorización por la consejería competente en materia de hacienda, se establezca por resolución de la Presidencia del

Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo, siendo publicado para su conocimiento público en el «Diario Oficial de Galicia».

4. Dicho fondo será gestionado por el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo y contará con una contabilidad separada de la del ente instrumental, con la que presentará sus estados presupuestarios y contables de manera consolidada.

5. Los recursos asignados al fondo y sus rendimientos deberán estar vinculados a una cuenta operativa propia y separada de las del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo.

6. Mediante orden de la consejería competente en materia de hacienda se desarrollará su operativa presupuestaria, contable y de rendición de cuentas. En todo caso, estará sometido al régimen de auditoría, control y rendición de cuentas que le resulte de aplicación al Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo.

Artículo 83. *Disposición y funcionamiento del fondo de cooperación para el apoyo a la financiación de actuaciones de los ayuntamientos en la rehabilitación y conservación del patrimonio construido.*

1. La dotación inicial procederá de los depósitos procedentes de las fianzas de arrendamiento con el importe máximo que establezca la resolución de la Presidencia del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo a la que se refiere el artículo anterior.

2. Las devoluciones efectuadas por los ayuntamientos pasarán nuevamente a formar parte del fondo de cooperación para que pueda ser reutilizado en nuevas disposiciones por parte de los ayuntamientos.

3. Teniendo en cuenta la procedencia y afectación de las cantidades que dotan al fondo de cooperación, los ayuntamientos no podrán compensar las amortizaciones pendientes con las cuantías que, por cualquier otro concepto, pudieran adeudarles la Administración general de la Comunidad Autónoma de Galicia u otras entidades públicas instrumentales pertenecientes al sector público autonómico.

4. Las cantidades dispuestas y no reintegradas al Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo, llegada la fecha de vencimiento parcial o total del préstamo, se considerarán vencidas, líquidas y exigibles, a efectos de su compensación con cargo al Fondo de Cooperación Local.

CAPÍTULO II

Medidas específicas de fomento y financiación de las áreas de regeneración urbana de interés autonómico

Sección 1.ª Programas de financiación de las áreas de regeneración urbana de interés autonómico

Artículo 84. *Actuaciones de protección en las áreas de regeneración urbana de interés autonómico.*

1. Los proyectos de intervención en las áreas de regeneración urbana de interés autonómico podrán recibir financiación para actuaciones en algunos de los ámbitos siguientes:

- Ámbito urbanístico.
- Ámbito arquitectónico y de vivienda.
- Ámbito económico.
- Ámbito social.

2. Son actuaciones de protección en las áreas de regeneración urbana de interés autonómico las siguientes:

- La rehabilitación de edificios y viviendas.

b) El fomento de la accesibilidad y sustentación del desarrollo urbano, especialmente en lo referente a eficiencia energética, ahorro en el consumo de agua y reciclaje de residuos.

c) La urbanización o reurbanización para la mejora de las zonas urbanas públicas, de su accesibilidad y de la dotación de los espacios libres y equipamientos públicos.

d) La instalación de redes y servicios y la implantación, renovación y mejora de las infraestructuras básicas, con especial atención al soterramiento de las redes de servicios de telefonía y electricidad, así como la introducción de las tecnologías de la información en los edificios y espacios urbanos.

e) El realojo y retorno de las personas habitantes de las áreas de regeneración urbana de interés autonómico.

f) La implantación de actividades económicas estables, así como el acceso a infraestructuras de formación ocupacional y educación permanente para conseguir la inserción laboral de personas en situación de desempleo.

g) El fomento de la participación de la iniciativa privada en la recuperación de estos ámbitos, con especial incidencia en la conservación y potenciación de la implantación de la pequeña empresa de proximidad integrada en la trama urbana.

h) La implantación de programas de fomento del envejecimiento activo y de la convivencia intergeneracional.

i) Las actuaciones de promoción social que beneficien a los colectivos desfavorecidos de la zona.

j) Las iniciativas y actuaciones urbanas que tengan en cuenta la perspectiva de género.

k) El fomento del acceso a la vivienda por parte de población joven (menores de treinta y cinco años).

l) Las iniciativas de fomento del empleo en el ámbito de los servicios culturales y de la innovación tecnológica.

m) Las iniciativas de fomento del empleo por parte de población joven (menores de treinta y cinco años).

n) Las iniciativas de fomento del empleo por parte de mujeres.

ñ) Las iniciativas de integración sociolaboral de personas con discapacidad.

o) Cualesquiera otras medidas o programas que se aprueben por el Consejo de la Xunta de Galicia, a iniciativa propia o a propuesta de un ayuntamiento.

Artículo 85. *Medidas de financiación en las áreas de regeneración urbana de interés autonómico.*

1. Además de las medidas previstas en el capítulo anterior, las actuaciones en las áreas de regeneración urbana de interés autonómico que contarán con financiación cualificada podrán consistir en:

a) Actuaciones directas por el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo.

b) Financiación de las actuaciones de iniciativa privada.

c) Ayudas para la adquisición y alquiler de viviendas en las áreas de regeneración urbana de interés autonómico.

d) Medidas de fomento del realojo y retorno de las personas habitantes de las áreas de regeneración urbana de interés autonómico.

e) Programas para implantar planes de promoción del envejecimiento activo y de la convivencia intergeneracional.

f) Ayudas para la rehabilitación de edificios destinados a equipamiento de carácter social, cultural o educativo.

g) Destino de los locales del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo para el fomento de iniciativas empresariales, sociales y dinamizadoras del ámbito.

h) Ayudas para la instalación de redes y servicios, mejora de espacios públicos y realización de excavaciones arqueológicas.

i) Bonificaciones fiscales.

- j) Financiación mediante el fondo de regeneración urbana de interés autonómico.
- k) Cualesquiera otras medidas que se determinen motivadamente por la Presidencia del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo o se aprueben por el Consejo de la Xunta de Galicia.

2. En todo caso, las actuaciones que se realicen dentro de un área de regeneración urbana de interés autonómico tendrán la consideración de preferentes en los programas financiados con fondos propios de la Comunidad Autónoma de Galicia y acceso prioritario a los fondos estatales y europeos en el marco de los respectivos programas, siempre que dichos programas no establezcan otras prioridades como requisito de acceso a dichos fondos.

3. Las actuaciones en las áreas de regeneración urbana de interés autonómico podrán financiarse con los ingresos derivados de la recaudación del canon de inmuebles declarados en estado de abandono.

Artículo 86. *Actuaciones directas por el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo.*

1. El Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo podrá adquirir terrenos y/o edificaciones en el ámbito de las áreas de regeneración urbana de interés autonómico para su edificación y/o rehabilitación directa por el organismo.

2. El Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo podrá aprobar programas de financiación por los que el organismo adquiera terrenos y/o edificaciones en el ámbito de las áreas de regeneración urbana de interés autonómico y los ponga a disposición de empresas promotoras, cooperativas o personas particulares para su edificación y/o rehabilitación en régimen de derecho de superficie, cesión, permuta de cosa futura, arrendamiento con o sin opción de compra, o venta. Las condiciones de acceso y financiación se establecerán en los respectivos programas.

3. El Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo podrá también concertar con personas promotoras, públicas o privadas, la ejecución de las obras de construcción y/o rehabilitación de los inmuebles adquiridos para ser destinados a vivienda de promoción pública concertada.

Artículo 87. *Financiación de las actuaciones de iniciativa privada.*

1. El Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo aprobará programas de financiación para fomentar la participación de la iniciativa privada en el ámbito de las áreas de regeneración urbana de interés autonómico, con destino a la promoción inmobiliaria, las cooperativas de viviendas y otros tipos de alojamientos.

2. La financiación podrá consistir en ayudas directas a la rehabilitación o edificación, la adquisición o alquiler de una parte de las viviendas rehabilitadas con destino a viviendas protegidas, o la subvención para que un porcentaje de las viviendas rehabilitadas sea destinado a la venta o alquiler a precios tasados. Las condiciones de acceso, importe, porcentajes y precios de adquisición y renta se establecerán en los respectivos programas.

Artículo 88. *Ayudas para la adquisición y alquiler de viviendas en las áreas de regeneración urbana de interés autonómico.*

El Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo podrá establecer ayudas para la adquisición o alquiler de viviendas previamente rehabilitadas, al objeto de impulsar las actuaciones de regeneración y renovación urbanas y de facilitar el acceso a la vivienda a aquellas personas que más lo necesitan.

Artículo 89. *Medidas de fomento del realojo y retorno de las personas habitantes de las áreas de regeneración urbana de interés autonómico.*

1. Para facilitar el realojo de las personas que habitan en los edificios de las áreas de regeneración urbana de interés autonómico, el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo podrá aprobar programas de ayudas al alquiler para estas personas.

2. Asimismo, podrán también aprobarse programas destinados a facilitar el retorno de las personas arrendatarias residentes en estas áreas.

Artículo 90. *Programas para implantar planes de promoción del envejecimiento activo y de la convivencia intergeneracional.*

1. El Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo podrá aprobar programas que tengan por objeto la dinamización de las áreas de regeneración urbana de interés autonómico mediante acciones dirigidas a implantar planes de promoción del envejecimiento activo y de la convivencia intergeneracional en el ámbito.

2. Estos programas podrán consistir en medidas de fomento a través de la cesión de uso, derecho de superficie, compraventa con pago aplazado o arrendamiento de un conjunto de viviendas, ya sea en un inmueble único o separadamente en distintos edificios, para su rehabilitación. Asimismo, podrán consistir en líneas de ayudas o programas de préstamos a través de entidades financieras, con la posibilidad de subsidiar los intereses, así como la puesta a disposición o financiación del acondicionamiento de locales destinados a actividades dirigidas a las personas mayores y la convivencia intergeneracional.

Artículo 91. *Ayudas para la rehabilitación de edificios destinados a equipamiento de carácter social, cultural o educativo.*

1. Podrán establecerse ayudas para las actuaciones relativas a la rehabilitación de edificios públicos o privados con destino a equipamiento de carácter social, cultural o educativo dentro de las áreas de regeneración urbana de interés autonómico.

2. Los programas de ayudas para la adecuación de edificios de equipamientos tendrán en cuenta el emplazamiento urbano dentro del área de regeneración, su contribución a la mejora de esta área, las características arquitectónicas del edificio a rehabilitar, la coherencia técnica de la intervención y la potenciación de las actividades que implique dicho equipamiento.

Artículo 92. *Gestión de los locales del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo en el ámbito.*

1. El Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo apoyará la implantación de actividades dinamizadoras del ámbito en los locales de su propiedad, prestando especial atención al impulso de las iniciativas sociales o empresariales, el apoyo a personas emprendedoras o para uso de los mismos como viveros de empresa, así como para proyectos que promuevan el desarrollo económico y/o cultural del área.

2. La misma consideración tendrán aquellas iniciativas sociales o empresariales en las cuales se acredite la contratación o permanencia en su puesto de trabajo de mujeres embarazadas, aquellas que garanticen la conciliación de la vida familiar y laboral y las iniciativas de fomento del empleo e inserción laboral de las mujeres, con especial atención a las víctimas de violencia de género. Dichas circunstancias se tendrán en cuenta como preferentes para la adjudicación.

Artículo 93. *Ayudas para la instalación de redes y servicios.*

1. La Xunta de Galicia fomentará la instalación de redes y servicios en las actuaciones que se realicen dentro de un área de regeneración urbana de interés autonómico mediante la aprobación de programas de ayudas propios o garantizando un

acceso preferente de estas actuaciones en los programas existentes que sean financiados con fondos propios de la Comunidad Autónoma de Galicia o, en el caso de redes o servicios para los que exista normativa sectorial específica que regule la concesión de ayudas a su instalación, mediante los instrumentos que contemple dicha normativa sectorial.

2. Estas actuaciones tendrán también acceso prioritario a los fondos estatales y europeos en el marco de los respectivos programas, siempre que no establezcan otras prioridades como requisito de acceso a dichos fondos.

Artículo 94. *Ayudas para espacios públicos.*

Los programas de ayudas en las áreas de regeneración urbana de interés autonómico podrán contemplar también ayudas específicas para la urbanización, reurbanización, acondicionamiento y mejora de la accesibilidad en los espacios públicos.

Artículo 95. *Ayudas para actuaciones arqueológicas.*

Las intervenciones de investigación, documentación, protección o puesta en valor del patrimonio arqueológico que puedan establecerse como exigencia previa a la obtención de la licencia para la rehabilitación o renovación de edificios de viviendas podrán ser objeto de ayudas o subvenciones en las condiciones que se establezcan en el respectivo programa subvencionador.

Artículo 96. *Bonificaciones fiscales municipales y recaudación de multas coercitivas.*

1. Los ayuntamientos, con sujeción a su normativa reguladora, podrán establecer bonificaciones fiscales específicas para fomentar las actuaciones de rehabilitación edificatoria y de regeneración y renovación urbanas previstas en la presente ley, así como la ocupación de los inmuebles y locales en los ámbitos delimitados.

2. Asimismo, los ayuntamientos en los que se declare un área de regeneración urbana de interés autonómico podrán, con sujeción a su normativa reguladora, destinar todo o parte de la recaudación de las multas coercitivas impuestas en el ámbito declarado de regeneración urbana de interés autonómico para financiar actuaciones de rehabilitación y regeneración urbana en estas áreas.

Sección 2.ª Fondo de regeneración urbana de interés autonómico (Rexurbe)

Artículo 97. *Fondo Rexurbe para el apoyo a la financiación de proyectos de intervención integral en las áreas de regeneración urbana de interés autonómico.*

1. Se crea el fondo Rexurbe para el apoyo a la financiación de proyectos de intervención integral en las áreas de regeneración urbana de interés autonómico como un fondo sin personalidad jurídica propia, para la gestión de instrumentos financieros de préstamos sin intereses a los ayuntamientos que tengan delimitada el área de regeneración urbana de interés autonómico.

2. Podrán acogerse al fondo los ayuntamientos en los que se delimite un área de regeneración urbana de interés autonómico, al objeto de financiar, mediante préstamo concedido por resolución de la Presidencia del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo, la mejora de estas áreas desde el punto de vista urbanístico, social, económico y ambiental, incluyendo la elaboración del plan de dinamización y los planes urbanísticos para el desarrollo del área.

3. El fondo se dotará con el importe que, previa autorización por la consejería competente en materia de hacienda, se establezca por resolución de la Presidencia del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo.

4. Dicho fondo será gestionado por el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo y contará con una contabilidad separada de la del ente instrumental, con la que presentará

sus estados presupuestarios y contables de manera consolidada, siendo publicado para su conocimiento público en el «Diario Oficial de Galicia».

5. Los recursos asignados al fondo y sus rendimientos deberán estar vinculados a una cuenta operativa propia y separada de las del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo.

6. Mediante orden de la consejería competente en materia de hacienda se desarrollará su operativa presupuestaria, contable y de rendición de cuentas.

En todo caso, estará sometido al régimen de auditoría, control y rendición de cuentas que le resulte de aplicación al Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo.

Artículo 98. Disposición y funcionamiento del fondo Rexurbe para el apoyo a la financiación de proyectos de intervención integral en las áreas de regeneración urbana de interés autonómico.

1. La dotación inicial se creará a partir de los depósitos procedentes de las fianzas de arrendamiento con el importe máximo que establezca la resolución de la Presidencia del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo a la que se refiere el artículo anterior.

2. Las devoluciones efectuadas por los ayuntamientos pasarán nuevamente a formar parte del fondo de regeneración urbana de interés autonómico para que pueda ser reutilizado en nuevas disposiciones por parte de los ayuntamientos.

3. Teniendo en cuenta la procedencia y afectación de las cantidades que dotan al fondo de regeneración urbana de interés autonómico, los ayuntamientos no podrán compensar las amortizaciones pendientes con las cuantías que, por cualquier otro concepto, pudieran adeudarles la Administración general de la Comunidad Autónoma de Galicia u otras entidades públicas instrumentales pertenecientes al sector público autonómico.

4. Las cantidades dispuestas y no reintegradas al Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo, llegada la fecha de vencimiento parcial o total del préstamo, se considerarán vencidas, líquidas y exigibles, a efectos de su compensación con cargo al Fondo de Cooperación Local.

CAPÍTULO III

Canon de inmuebles en estado de abandono

Sección 1.ª Disposiciones generales

Artículo 99. Creación, naturaleza y objeto del canon de inmuebles declarados en estado de abandono.

Se crea el canon de inmuebles declarados en estado de abandono como tributo propio de la Comunidad Autónoma de Galicia, con naturaleza de impuesto, de carácter real y finalidad extrafiscal, que somete a gravamen a los inmuebles declarados en estado de abandono en los ámbitos en los que esté declarada un área de regeneración urbana de interés autonómico.

Artículo 100. Finalidad del canon.

El canon de inmuebles en estado de abandono tiene como finalidad impulsar las actuaciones de rehabilitación en las áreas de regeneración urbana de interés autonómico y evitar el estado de abandono de las edificaciones existentes en estas áreas, reduciendo consecuentemente el número de inmuebles en estado de abandono.

Artículo 101. *Ámbito de aplicación.*

El canon de inmuebles declarados en estado de abandono se aplicará en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma de Galicia en el que esté declarada un área de regeneración urbana de interés autonómico.

Artículo 102. *Afectación de la recaudación.*

1. Los ingresos efectivamente obtenidos por la recaudación de este tributo, deducidos los costes de gestión, se destinarán a financiar las actuaciones y medidas de dinamización y protección del área de regeneración urbana de interés autonómico en la que se recauden.

2. Las leyes de presupuestos de la Comunidad Autónoma de Galicia podrán establecer los criterios de afectación de los ingresos recaudados por este impuesto.

Artículo 103. *Normativa de aplicación.*

El canon se regirá por las disposiciones de la presente ley y las normas reglamentarias dictadas en su desarrollo y, en lo no previsto en ellas, por lo dispuesto en las disposiciones generales en materia tributaria.

Artículo 104. *Inmueble declarado en estado de abandono.*

1. Se entenderá por inmueble declarado en estado de abandono aquel bien inmueble que estuviera en estado ruinoso o aquel cuyas personas propietarias hubieran desatendido la obligación de conservación y de rehabilitación del mismo.

2. El Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo declarará, a solicitud del ayuntamiento, la situación de inmueble en estado de abandono cuando concurriese cualquiera de las siguientes circunstancias:

- a) Que el inmueble estuviera declarado en estado de ruina por el ayuntamiento en el que se emplaza.
- b) Que la persona propietaria del inmueble hubiese incumplido una orden de ejecución dictada por el ayuntamiento en el que se emplaza.
- c) Que mediara la declaración de incumplimiento regulada en el capítulo IV del título I.

3. La declaración de la situación en estado de abandono tendrá efectos desde la fecha de notificación a la persona propietaria y hasta el momento en el que se inicien las obras de rehabilitación o se produzca la transmisión del bien inmueble.

4. A efectos de lo dispuesto en el apartado anterior, los ayuntamientos en los que exista un área de regeneración urbana de interés autonómico remitirán al Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo la solicitud de declaración del inmueble en estado de abandono, junto con la declaración de ruina, la orden de ejecución incumplida o la declaración de incumplimiento, en el plazo de tres meses, a contar desde la fecha de la notificación a la persona propietaria de la declaración de ruina o de incumplimiento, o de la fecha en la cual se produjo el incumplimiento de la orden de ejecución.

Artículo 105. *Censo de inmuebles declarados en estado de abandono.*

1. El Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo mantendrá un censo de inmuebles declarados en estado de abandono, el cual estará a disposición de los órganos a los que se refiere el artículo 115 para la gestión de este tributo. El Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo incluirá, de oficio, en el censo los inmuebles que se hayan declarado en estado de abandono.

2. Los ayuntamientos, en el plazo máximo de tres días, a contar desde la emisión de la solicitud de declaración del inmueble en estado de abandono, remitirán por medios telemáticos al Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo los datos siguientes:

- a) La dirección postal del inmueble, referencia catastral y valor catastral.
- b) La identificación de la persona titular que consta en el Registro de la Propiedad y el Catastro, y
- c) En su caso, la fecha de inicio de las obras de rehabilitación.

3. Los ayuntamientos serán responsables de comunicar al Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo la variación que se produzca en estos datos durante la vigencia de la declaración del inmueble en estado de abandono.

4. En el censo, además de los datos reflejados anteriormente, figurará la causa que motiva la declaración de bien inmueble en estado de abandono, la fecha de la citada declaración y la de sus efectos, así como la fecha en la que cesen en el supuesto de que se comunique el inicio de las obras o la transmisión del inmueble.

5. El Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo dará de baja los inmuebles tras la comunicación y justificación por el ayuntamiento de las circunstancias siguientes:

- a) El inicio de las obras de rehabilitación.
- b) La transmisión del inmueble por cualquier título jurídico que determine un cambio en su titularidad.

Sección 2.ª Elementos del tributo

Artículo 106. Hecho imponible.

Constituye el hecho imponible del canon de inmuebles declarados en estado de abandono haber declarado un inmueble en estado de abandono en un área de regeneración urbana de interés autonómico.

Artículo 107. Sujetos pasivos.

1. Son sujetos pasivos a título de contribuyentes las personas físicas, jurídicas o las entidades del artículo 35.4 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, general tributaria, que sean propietarias de un inmueble declarado en estado de abandono.

2. Responden solidariamente de la cuota de este impuesto, y en proporción a sus respectivas participaciones, las personas copartícipes o cotitulares si figuran inscritas como tales en el Catastro Inmobiliario. Si no figurasen inscritas, la responsabilidad se exigirá por partes iguales en todo caso.

3. Los sujetos pasivos no residentes en territorio español estarán obligados a nombrar a una persona física o jurídica con domicilio en España para que los represente ante la Administración tributaria de la Comunidad Autónoma de Galicia en relación con sus obligaciones por este tributo. El nombramiento deberá comunicarse a la Administración tributaria.

Artículo 108. Base imponible.

1. Constituye la base imponible el valor catastral de los bienes inmuebles en estado de abandono en la fecha de devengo.

2. Si a la fecha de devengo del impuesto el bien inmueble careciese de valor catastral o este no se le hubiese notificado a la persona titular, se tomará como base imponible el valor por el cual debería computarse a efectos del impuesto de patrimonio.

Artículo 109. *Tipo de gravamen y cuota tributaria.*

1. La cuota tributaria se determinará por la aplicación de los siguientes tipos de gravamen a la base imponible:

- El 0,6 por ciento para los inmuebles que tengan declaración de ruina y
- El 0,4 por ciento para el resto.

2. La cuota tributaria se incrementará en un diez por ciento por año de permanencia en la situación de estado de abandono, sin que pueda superar dos veces el importe inicial.

Artículo 110. *Exención fiscal.*

Estarán exentas del impuesto las personas físicas que acrediten, en las condiciones que se establezcan en las normas de aplicación del tributo a las que hace referencia el artículo 112, estar en situación de exclusión social, de conformidad con la legislación en materia de servicios sociales e inclusión social de Galicia. La exención tendrá efectos en el periodo impositivo en el que se acredite dicha situación por la consejería competente en materia de servicios sociales.

Artículo 111. *Periodo impositivo y devengo.*

1. El periodo impositivo coincidirá con el año natural.
2. El devengo se producirá el último día del periodo impositivo.

Sección 3.ª Aplicación del canon

Artículo 112. *Normas de aplicación.*

La consejería competente en materia de hacienda aprobará las normas de aplicación del tributo.

Artículo 113. *Gestión del canon.*

1. El canon se gestionará a partir de la información contenida en el censo de inmuebles declarados en estado de abandono al que se refiere el artículo 106. El censo, que se formará anualmente, contendrá la información relativa a los bienes inmuebles declarados en estado de abandono que estuvieran en esta situación a 31 de diciembre del año anterior, separadamente para los de cada clase, y será puesto a disposición de la Administración tributaria en el mes de enero de cada año.

2. La Administración tributaria pondrá a disposición de los sujetos pasivos el censo en la forma, lugar y plazos que establezca la orden de la consejería competente en materia de hacienda. Dicha exposición al público se comunicará mediante la inserción de anuncios en el «Diario Oficial de Galicia» y en la sede electrónica de la Administración tributaria, surtiendo los efectos de notificación colectiva a que se refiere el artículo 102.3 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, general tributaria.

3. La Administración tributaria practicará y notificará la liquidación del canon correspondiente al primer año natural en el que tenga efectos la declaración del inmueble en estado de abandono en la forma, lugar y plazos que establezca la orden de la consejería competente en materia de hacienda.

4. Practicada la primera liquidación, el canon se gestionará mediante recibo en los años sucesivos. Los recibos para hacer efectiva la deuda tributaria se pondrán a disposición de los sujetos pasivos en los plazos, forma y lugar que establezca la orden de la consejería competente en materia de hacienda.

5. La Administración tributaria podrá acumular las cuantías del canon correspondientes a cada uno de los inmuebles que estén declarados en situación de estado de abandono de un mismo sujeto pasivo en un único recibo.

Artículo 114. *Plazos, forma y lugar de presentación.*

1. Las liquidaciones a las que se refiere el apartado 3 del artículo anterior deberán hacerse efectivas en los plazos, forma y lugar que establezca la orden de la consejería competente en materia de hacienda.

2. Los recibos a los que se refiere el artículo anterior deberán hacerse efectivos en los plazos, forma y lugar que establezca la orden de la consejería competente en materia de hacienda.

3. Los sujetos que domicilien el pago de las liquidaciones o recibos podrán optar por hacer efectivo el canon de forma fraccionada en la forma, lugar y plazos que determine la orden de la consejería competente en materia de hacienda. Este fraccionamiento y aplazamiento no precisará de aportación y/o constitución de garantía alguna ni devengará intereses de demora.

4. No será posible aplazar o fraccionar los pagos fraccionados a los que se refiere el apartado anterior. La presentación de la solicitud no impedirá el inicio del periodo ejecutivo ni el devengo de los recargos correspondientes e intereses de demora, considerándose incumplimiento de las obligaciones tributarias a todos los efectos. El incumplimiento del pago de cualquier pago fraccionado tendrá los efectos señalados en la normativa general tributaria.

5. Tanto la domiciliación como, en su caso, el fraccionamiento del canon tendrán validez por tiempo indefinido en tanto no sean anulados por la persona interesada, rechazados por la entidad colaboradora autorizada por la consejería competente en materia de hacienda o la Administración tributaria disponga expresamente su invalidez por razones justificadas. En este último caso, la Administración tributaria notificará a los contribuyentes el acuerdo de invalidez de la domiciliación. Será razón suficiente para que la Administración tributaria declare la invalidez de la domiciliación la no atención por la entidad financiera de los recibos domiciliados y enviados a cobro, por inexistencia de saldo en la cuenta de domiciliación.

Artículo 115. *Utilización de tecnologías informáticas y electrónicas.*

La consejería competente en materia de hacienda podrá disponer que el cumplimiento de las obligaciones tributarias referidas al impuesto se efectúe mediante los programas informáticos de ayuda que, en su caso, se aprueben.

Artículo 116. *Liquidaciones provisionales.*

Los órganos de la Administración tributaria podrán dictar la liquidación provisional que proceda de conformidad con lo dispuesto en la Ley general tributaria.

Artículo 117. *Potestad sancionadora.*

1. La potestad sancionadora en materia tributaria se ejercerá conforme a los principios reguladores de la misma en materia administrativa y con las especialidades contempladas en la Ley general tributaria, siendo de aplicación las disposiciones generales contenidas en ella.

2. La clasificación de las infracciones y sanciones tributarias y el procedimiento sancionador tributario se regirán por lo establecido en la Ley general tributaria y demás disposiciones que la desarrollen y complementen.

Artículo 118. Revisión.

1. Los actos y actuaciones de aplicación de este tributo, así como los actos de imposición de sanciones tributarias, serán revisables de acuerdo con las disposiciones contenidas en la Ley general tributaria.

2. El conocimiento de las reclamaciones económico-administrativas corresponderá con exclusividad a los órganos económico-administrativos de la Comunidad Autónoma, sin perjuicio de la vía contencioso-administrativa.

Artículo 119. Órganos competentes.

El ejercicio de las funciones de aplicación y de revisión del impuesto así como el ejercicio de la potestad sancionadora en materia tributaria corresponderán a los órganos o unidades administrativas competentes de la Administración tributaria de la consejería competente en materia de hacienda que determine su norma organizativa.

Artículo 120. Órganos de colaboración.

Sin perjuicio de lo establecido en el artículo anterior, los órganos administrativos competentes en materia de urbanismo, vivienda y servicios sociales auxiliarán a los órganos de aplicación de este tributo y colaborarán con ellos, en el marco de sus respectivas competencias, para la liquidación, comprobación e investigación del tributo, mediante, entre otras actuaciones, la elaboración de informes a petición de estos, la expedición de certificados oficiales de los datos necesarios para la liquidación del tributo, el mantenimiento del censo al que hace referencia el artículo 105 y/o la cesión informática de los datos señalados.

CAPÍTULO IV

Medidas de apoyo a la recuperación de aldeas en el rural y de los núcleos rurales en estado de abandono**Artículo 121. Actuaciones impulsadas por la Xunta de Galicia.**

1. La Xunta de Galicia impulsará programas de financiación o actuaciones integradas y conjuntas de varios de sus departamentos para impulsar la recuperación de aldeas en el rural y de núcleos rurales en estado de abandono, tales como programas de incentivos y promoción turística, ocupacional o con destino a vivienda libre o protegida.

2. Asimismo, se fomentará la recuperación de estas aldeas y núcleos por parte de las personas propietarias, ayuntamientos o entidades públicas y privadas, mediante la aprobación de programas de ayudas propios o garantizando un acceso preferente de estas actuaciones en los programas existentes que sean financiados con fondos propios de la Comunidad Autónoma de Galicia. En particular, las actuaciones de recuperación de estas aldeas y núcleos podrán financiarse con cargo al fondo de cooperación regulado en la sección 2.^a del capítulo I del título IV.

3. Estas actuaciones tendrán también acceso prioritario a los fondos estatales y europeos en el marco de los respectivos programas, siempre que en los mismos no se establezcan otras prioridades como requisito de acceso a dichos fondos.

Disposición adicional primera. Adquisición directa de terrenos y/o edificaciones por el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo.

1. El Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo podrá adquirir bienes y derechos por cualquier título, pudiendo concluir cualquier contrato, típico o atípico.

2. El Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo podrá asimismo concertar negocios jurídicos que tengan por objeto la constitución a su favor de un derecho a la adquisición de bienes o derechos. En estos casos, el expediente de gasto se tramitará únicamente

por el importe correspondiente a la prima que, en su caso, se hubiese establecido para conceder la opción. En el momento del ejercicio de la opción se tramitará el expediente de gasto correspondiente a la adquisición del bien o derecho.

3. La adquisición tendrá lugar mediante procedimientos que garanticen el respeto de los principios de igualdad, publicidad y concurrencia, salvo en los siguientes supuestos, en los que puede acudir a la adquisición directa sin publicidad:

a) Cuando así lo requieran las peculiaridades de los bienes, las necesidades del servicio o función que se vaya a satisfacer, la afectación o limitaciones del mercado inmobiliario en la localidad donde estén ubicados, la urgencia extrema de la adquisición o la importancia o singularidad del bien para la consecución de la recuperación del ámbito a regenerar.

b) Cuando la vendedora fuera otra administración pública o, en general, cualquier persona jurídica perteneciente al sector público.

c) Cuando haya sido declarado desierto el procedimiento promovido con publicidad para la adquisición, y siempre que no se hubieran modificado las condiciones originales del contrato, salvo el precio y la superficie, que podrán alterarse en un diez por ciento.

d) Cuando la adquisición se efectuara en virtud del ejercicio de un derecho de adquisición preferente.

e) Cuando se adquiera a un copropietario una cuota de un bien, en caso de condominio.

f) Cuando el valor de tasación del bien o derecho fuese inferior a 50.000 euros. En este caso se solicitarán un mínimo de tres ofertas, siempre que las circunstancias lo permitan.

Disposición adicional segunda. *Observatorio de la Vivienda de Galicia.*

El Observatorio de la Vivienda de Galicia (OVG), dependiente del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo, como herramienta de participación y transparencia de los diferentes agentes, tanto públicos como privados, implicados en el sector de la vivienda, prestará especial atención al estudio y análisis de las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas en Galicia, y difundirá la información general, estadística o técnica resultante a través de su página web para el general conocimiento.

Disposición adicional tercera. *Aplicación de las medidas específicas de fomento y financiación de las áreas de regeneración urbana de interés autonómico a otros ámbitos.*

Las medidas específicas de fomento y financiación de las áreas de regeneración urbana de interés autonómico previstas en el capítulo II del título IV podrán aplicarse a cualquier otro ámbito delimitado de renovación y regeneración urbana o actuación de rehabilitación edificatoria cuando así se acuerde por la consejería competente en materia de vivienda, en los supuestos en los que quede acreditada la urgente necesidad de actuación a través de alguno de los instrumentos contemplados en el citado capítulo y resulte ajustada a las disponibilidades presupuestarias que estuvieran vigentes en ese ejercicio.

Disposición adicional cuarta. *Conjuntos históricos y ámbitos objeto de planeamiento especial de protección.*

Podrán aprobarse por reglamento los catálogos de soluciones compatibles con la extensión de servicios en los conjuntos históricos y ámbitos objeto de planeamiento especial de protección, en los cuales se determinará el alcance, características y ámbito de estas soluciones y actuaciones vinculadas a la extensión de redes de servicios.

Disposición adicional quinta. *Comisión Mixta Xunta de Galicia-Iglesia Católica.*

En el marco de la Comisión Mixta Xunta de Galicia-Iglesia Católica prevista en el artículo 6 de la Ley 5/2016, de 4 de mayo, del patrimonio cultural de Galicia, podrán establecerse acuerdos de colaboración para la aplicación de las medidas incluidas en la presente ley que afecten a su patrimonio.

Disposición transitoria primera. *Homogeneización de los catálogos de protección.*

Para la aplicación de lo establecido en la sección 1.ª del capítulo V del título I, en tanto los ayuntamientos no hayan aprobado un catálogo de protección adaptado a las determinaciones de la Ley 5/2016, de 4 de mayo, del patrimonio cultural de Galicia, la homogeneización de los niveles de protección se realizará mediante resolución de la dirección general competente en materia de patrimonio cultural, a solicitud del ayuntamiento correspondiente.

Disposición transitoria segunda. *Áreas de rehabilitación declaradas.*

1. Las áreas de rehabilitación declaradas a la fecha de entrada en vigor de la presente ley mantendrán su vigencia a los efectos previstos en la misma.
2. En el supuesto de que dichas áreas cumplan los requisitos para ser declaradas áreas de regeneración urbana de interés autonómico, deberán solicitar la correspondiente declaración conforme a lo establecido en esta ley.

Disposición transitoria tercera. *Oficinas de rehabilitación existentes.*

1. Las oficinas de las áreas de rehabilitación declaradas a la fecha de entrada en vigor de la presente ley quedarán asimiladas a las oficinas de rehabilitación previstas en la misma, previa solicitud del ayuntamiento.
2. En el supuesto de que se declare área de regeneración urbana de interés autonómico a un área de rehabilitación integral existente, el ayuntamiento podrá solicitar que la oficina de rehabilitación existente se declare centro de regeneración urbana de interés autonómico, siempre que se cumplan los requisitos previstos en el título III.

Disposición transitoria cuarta. *Consortio del Casco Viejo de Vigo.*

En tanto mantenga su vigencia, el Consorcio del Casco Viejo de Vigo podrá asumir, en su ámbito de actuación, las funciones de un centro de regeneración urbana de interés autonómico, debiendo disponer de los medios y solvencia técnica que se determinen en la normativa prevista en el artículo 70.

Disposición derogatoria única. *Derogación normativa.*

Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo dispuesto en la presente ley.

Disposición final primera. *Modificación de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia.*

Uno. Se modifica el artículo 137 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia, el cual queda redactado en los siguientes términos:

«Artículo 137. *Registro de Solares.*

1. Los municipios podrán crear un Registro de Solares, en el cual se incluirán los solares y las construcciones en ruina o aquellas sobre las que no se hubieran realizado las obligaciones contempladas en los artículos anteriores, una vez que

se haya constatado que las medidas de ejecución forzosa resultan ineficaces para su cumplimiento.

2. La inscripción en el Registro de Solares será comunicada por la administración actuante al Registro de la Propiedad.

3. En los municipios en los que exista Registro de Solares será de aplicación lo dispuesto en los artículos 138 y 139 de la presente ley.»

Dos. Se modifica el apartado 4 del artículo 158 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia, el cual queda redactado en los siguientes términos:

«4. Son infracciones leves:

a) La ejecución de obras o instalaciones realizadas sin licencia, comunicación previa u orden de ejecución, cuando fueran legalizables por ser conformes con el ordenamiento urbanístico.

b) El incumplimiento de las órdenes de ejecución o demolición.

c) La inexactitud, falsedad u omisión, de carácter no esencial, en cualquier dato o documento que se aporta o consta en la comunicación previa.

d) La realización de pintadas, grafitis, incisiones u otros actos que causen daños o deterioros o menoscaben el ornato de la vía pública, el mobiliario urbano, los espacios publicitarios o los paramentos exteriores de las edificaciones, construcciones e instalaciones, incluidos los muros y cierres de todo tipo, siempre que no tuviera el carácter de infracción grave.

No será constitutiva de infracción la realización de murales y grafitis de valor artístico en los espacios públicos que excepcionalmente cedan los ayuntamientos a estos efectos, siempre que no perjudiquen el entorno urbano ni la calidad de vida de la vecindad. Estos espacios deberán estar periódicamente sometidos a control y limpieza.

e) El incumplimiento del deber de cubrir en tiempo y forma el informe de evaluación de los edificios.

f) Las demás vulneraciones del ordenamiento urbanístico que no tuvieran el carácter de infracciones graves o muy graves.»

Disposición final segunda. *Modificación de la Ley 5/2016, de 4 de mayo, del patrimonio cultural de Galicia.*

Uno. Se modifica el apartado 3 del artículo 65 de la Ley 5/2016, de 4 de mayo, del patrimonio cultural de Galicia, el cual queda con la siguiente redacción:

«3. Dicha habilitación se concretará, en cada caso, en un convenio de colaboración específico entre el ayuntamiento y la consejería competente en materia de patrimonio cultural que recoja, como mínimo, los compromisos de asesoramiento autonómico y los recursos técnicos de supervisión y seguimiento de carácter municipal, para determinar el alcance de la habilitación.

No será necesario este convenio en el caso de planes especiales de protección de bienes catalogados, por lo que los ayuntamientos serán competentes para autorizar las intervenciones que de los mismos se deriven tras su aprobación definitiva, en las condiciones establecidas en el artículo 58.»

Dos. Se modifica el artículo 129, «Infracciones leves», de la Ley 5/2016, de 4 de mayo, del patrimonio cultural de Galicia, añadiendo dos nuevos supuestos:

«y) La realización de cualquier intervención en un bien declarado de interés cultural o catalogado, o en su entorno de protección, o en su zona de amortiguamiento, sin la autorización previa de la consejería competente en materia de patrimonio cultural, cuando esta fuera preceptiva o contraviniendo los términos de la autorización concedida.»

«z) La realización de pintadas, incisiones y otros actos vandálicos que causen daños o deterioros en bienes situados en el entorno de protección de un bien declarado de interés cultural o catalogado.»

Tres. Se modifica el artículo 130, «Infracciones graves», de la Ley 5/2016, de 4 de mayo, del patrimonio cultural de Galicia, añadiendo un nuevo supuesto:

«z bis) La realización de pintadas, incisiones y otros actos vandálicos que causen daños o deterioros en un bien declarado de interés cultural o catalogado, excepto que el daño o deterioro tenga la consideración de infracción muy grave, con arreglo a lo establecido en el artículo 131, sin perjuicio de lo contemplado en el apartado a) de este mismo artículo.»

Disposición final tercera. *Modificación de la Ley 8/2012, de 29 de junio, de vivienda de Galicia.*

Uno. Se modifica el apartado 3 del artículo 33 de la Ley 8/2012, de 29 de junio, de vivienda de Galicia, el cual tendrá la siguiente redacción:

«3. El importe de las fianzas depositadas podrá ser destinado a inversiones para la promoción, construcción y rehabilitación de viviendas protegidas de promoción pública, a actuaciones directas en núcleos antiguos o sujetos a un proceso de renovación urbana, a dotación de fondos de cooperación con los ayuntamientos para el impulso de actuaciones de rehabilitación, regeneración o renovación urbana, a medidas de fomento del alquiler y a políticas de fomento del derecho a la vivienda previstas en la presente ley, siempre que quede garantizada la devolución de las fianzas que sean reclamadas en el tiempo y forma que proceda.»

Dos. Se modifica el artículo 96 de la Ley 8/2012, de 29 de junio, de vivienda de Galicia, el cual tendrá la siguiente redacción:

«Sin perjuicio de las ayudas y subvenciones que se establezcan en cada programa específico, las actuaciones de rehabilitación, regeneración o renovación podrán llevarse a cabo directamente por el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo, y las viviendas resultantes podrán ser tanto libres como protegidas.»

Tres. El artículo 100 de la Ley 8/2012, de 29 de junio, de vivienda de Galicia, queda sin contenido.

Disposición final cuarta. *Habilitación para la Ley de presupuestos generales de la Comunidad Autónoma de Galicia.*

La Ley de presupuestos generales de la Comunidad Autónoma de Galicia podrá modificar cualquier elemento del canon de inmuebles en estado de abandono.

Disposición final quinta. *Desarrollo reglamentario.*

Se habilita al Consejo de la Xunta de Galicia para desarrollar reglamentariamente el contenido de la presente ley, autorizándose a la consejería competente en materia de hacienda para aprobar las disposiciones que sean precisas para la aplicación del canon de inmuebles en estado de abandono.

Disposición final sexta. *Entrada en vigor.*

La presente ley entrará en vigor a los veinte días de su publicación en el «Diario Oficial de Galicia» y el canon de inmuebles en estado de abandono comenzará a exigirse desde el 1 de enero de 2020.

Santiago de Compostela, 22 de abril de 2019.–El Presidente, Alberto Núñez Feijóo.

(Publicada en el «Diario Oficial de Galicia» número 83, de 2 de mayo de 2019)