

TRABAJO FIN DE MÁSTER

PROPUESTA DE UN SISTEMA DE INFORMACIÓN URBANA PARA LAS INTERVENCIONES DE REHABILITACIÓN, REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN EN LAS CIUDADES ESPAÑOLAS

Autor: Susana Gracia Gabasa

Director: Ángel Pueyo Campos

**Máster Universitario en
Ordenación Territorial y Medioambiental**

Noviembre de 2013



**Universidad
Zaragoza**

**Departamento de Geografía
y Ordenación del Territorio**



Resumen

La realidad hoy imperante en España, aconseja un cambio de modelo que busque el equilibrio entre la fuerte expansión promotora de los últimos años y el insuficiente mantenimiento y conservación del parque inmobiliario ya construido, no sólo para garantizar la calidad de vida y el disfrute de un medio urbano adecuado, sino porque además, apoyándose en el redoblado interés de Europa por promover la eficiencia energética, España puede y debe contar con la capacidad de definir un nuevo sector de la vivienda que ofrezca un amplio marco para la reactivación del sector de la construcción, la generación de empleo y el ahorro y la eficiencia energética.

Las ideas expuestas inspiran la política general del Gobierno y se han traducido ya en iniciativas legislativas de gran calado, como son la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas y el Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016.

La implantación de esta legislación requiere un conocimiento en profundidad del tejido urbano que configura los barrios tradicionales, un diagnóstico sobre la situación social, económica y ambiental del ámbito a intervenir, justificado en base a indicadores e índices estadísticos.

Este trabajo se centra en la elección de esos indicadores y en la sistematización para la obtención y organización de toda la información base a partir de la cual se puedan desarrollar las futuras actuaciones de Rehabilitación, Regeneración y Renovación urbanas.

Palabras clave: nuevo sector de la vivienda, eficiencia energética, diagnóstico, sistematización, información base

Summary

The reality now prevailing in Spain , suggest a paradigm shift that seeks a balance between promoting strong growth in recent years and insufficient maintenance and upkeep of the housing stock was built before, not only to ensure the quality of life and enjoyment of a appropriate urban environment , but also because , based on the heightened interest of Europe to promote energy efficiency, Spain can and should have the ability to define a new housing sector that provides a broad framework for the recovery of the construction sector , employment generation and savings and energy efficiency.

The ideas underlying the general policy of the Government and have already resulted in major legislative initiatives , such as the Law 8/2013 , of 26 June , rehabilitation , regeneration and urban renewal and Royal Decree 233/2013 , of April 5 , State Plan promote rental housing , rehabilitation, and regeneration and urban renewal , 2013-2016 .

The implementation of this legislation requires a thorough knowledge of the urban fabric that forms the traditional neighborhoods, an assessment of the social, economic and environmental context to intervene, justified on the basis of statistical indicators and indices. This work focuses on the choice of these indicators and the systematization for obtaining and organizing all the basic information from which to develop future actions Rehabilitation, Regeneration and Urban Renewal.

Keywords: new housing sector, energy efficiency, diagnostics, systematic, basic information

Índice

Introducción y Encuadre general	3
Vulnerabilidades de los barrios tradicionales de Zaragoza.....	5
Informe Una visión – país estratégica para el sector de la edificación en España. Grupo de Trabajo sobre Rehabilitación (GTR)	7
Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas	8
Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016	10
Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible	11
Regeneración urbana, Estrategias de gestión en Zaragoza.....	12
Objetivos principal y específicos del trabajo	14
Método de trabajo	15
1. Determinación de los parámetros de análisis y elección de indicadores.....	16
<i>Identificación de los parámetros de análisis que marcan las necesidades de intervención en los barrios tradicionales.</i>	<i>16</i>
<i>Elección y definición de indicadores para calificar y cuantificar los parámetros de análisis definidos.</i>	<i>17</i>
2. ¿Cómo lo voy a obtener y organizar? Sistematización de la información.....	24
<i>Modelos de recogida y organización de la información básica</i>	<i>24</i>
<i>Explotación de la información.....</i>	<i>32</i>
<i>Métodos de valoración de indicadores básicos y complejos.....</i>	<i>33</i>
3. ¿Cómo lo voy a representar la información? Aplicación de la información.....	35
<i>Implementación en un Sistema de Información Geográfica</i>	<i>35</i>
<i>Obtención de informes de diagnóstico.....</i>	<i>35</i>
Conclusión	38
Bibliografía	39
Anexos	41
<i>Listado de indicadores.....</i>	<i>41</i>
<i>Ficha descriptiva EDIFICIO y obtención de datos</i>	<i>43</i>
<i>Ficha descriptiva TRAMO URBANO y obtención de datos.....</i>	<i>48</i>
<i>Modelo campaña Trabajo de campo aplicada en el Barrio de San José.....</i>	<i>50</i>
<i>Modelo Informe de Evaluación de Edificio según RD 233/2013</i>	<i>52</i>
<i>Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas</i>	<i>78</i>

Nos encontramos inmersos en una crisis que nos está haciendo replantearnos buena parte de nuestro sistema económico, social y político.

Estamos viviendo un momento de transición en la forma de vivir la ciudad, donde lo viejo no acaba de morir y lo nuevo no acaba de nacer y eso se traduce en un mal funcionamiento y la degradación de lo existente.

La actual recesión económica ha puesto en entredicho gran parte de los modelos y políticas urbanas que han regido los últimos años. *Los problemas económicos y sociales existentes en torno al mercado del suelo y la vivienda en España tienen un carácter estructural y no solo coyuntural, y algunos de ellos se han visto agravados por el cambio de ciclo económico, al tiempo que han contribuido también a agudizar la crisis¹*, por lo que **las grandes urbes españolas están reconsiderando sus políticas territoriales y sus modelos de gestión.**

El modelo territorial que ha dominado hasta el momento, no se ha correspondido con el crecimiento de la población o su actividad económica, y no ha considerado otras propuestas urbanas más sostenibles como la rehabilitación o el crecimiento compacto. Postura que estamos obligados a adoptar para iniciar un cambio de nuestro modelo territorial y hacerlo efectivo.

Sumado a esta crisis del modelo territorial en las ciudades, *este sector de la edificación ligado a la producción de nuevos edificios, y asentado sobre un uso de recursos para construirlos y mantenerlos, no resulta viable para afrontar los retos ambientales que demanda el Cambio Global y a ello hay que unir la gran distancia que separa el parque edificado en España de las exigencias europeas relativas a la eficiencia energética de los edificios y, a través de ellos, de las ciudades²*. **Lo que sitúa a España en una posición difícil de cara al cumplimiento de los compromisos con Europa (Estrategia Europea 2020)**, de reducción de las emisiones de gases de efecto invernadero y la elevación de la contribución de las energías renovables al consumo, junto con el objetivo indicativo, de mejorar la eficiencia energética.

Hemos heredado, por tanto, un sector de la edificación en España terriblemente castigado por la crisis, ambientalmente insolvente para hacer frente a los retos del Cambio Global y que ha generado una importante ruptura del modelo territorial, con un parque nuevo edificado inacabado y el de la ciudad central tendiendo a la obsolescencia.

La realidad económica, financiera y social hoy imperante en España, aconseja un cambio de modelo que equilibre las formas de acceso a la vivienda y que, a su vez, propicie la movilidad que reclama la necesaria reactivación del mercado laboral. Un cambio de modelo que busque el equilibrio entre la fuerte expansión promotora de los últimos años y el insuficiente mantenimiento y conservación del parque inmobiliario ya construido, no sólo para garantizar la calidad de vida y el disfrute de un medio urbano adecuado, sino porque además, apoyándose en el redoblado interés de Europa por promover la eficiencia energética, España puede y debe contar con la capacidad de definir un nuevo sector de la vivienda que ofrezca un

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

2 Una Visión-País para el sector de la Edificación en España. Hoja de ruta para un nuevo sector de la vivienda. Grupo de Trabajo sobre Rehabilitación “GTR”, Albert Cuchi – Peter Sweatman

amplio marco para la reactivación del sector de la construcción, la generación de empleo y el ahorro y la eficiencia energética.³

Se busca proponer un **nuevo sector de la edificación**⁴ que lo redirija hacia unos nuevos fines:

- *Procurar a los residentes un parque de vivienda suficiente, de calidad y accesible en un medio urbano adecuado.*
- *Crear con ello una actividad económica (pública y privada) generadora de empleo.*
- *Asumir los objetivos ambientales europeos para 2020-2050, colaborando en reducir la huella ecológica española y protegiendo su biodiversidad.*

Por lo que resultan imprescindibles **actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana**. Estas actividades, globalmente entendidas, no sólo son susceptibles de atender a los fines de eficiencia energética y de recuperación económica ya expresados, sino también de contribuir activamente a la sostenibilidad ambiental, a la cohesión social y a la mejora de la calidad de vida de todos los ciudadanos, tanto en las viviendas y en los edificios, como en los espacios urbanos.

Las ideas expuestas inspiran la política general del Gobierno y se han traducido ya en iniciativas legislativas de gran calado, como son la **Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas** y el **Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016**. Dichas iniciativas forman parte del Programa Nacional de Reformas del Gobierno de España y contribuirán a impulsar el crecimiento y la competitividad de la economía española.

Además, estas actuaciones de rehabilitación de edificios y de regeneración y renovación urbanas, que inciden directamente sobre el ahorro y la eficiencia energética de las viviendas, son un elemento central en el esfuerzo por la instauración de una economía basada en bajas emisiones de carbono, de acuerdo con los objetivos del Gobierno y con las previsiones y políticas de la Unión Europea, que ayudará a reducir la factura energética de las familias y del país en su conjunto, así como a reducir las emisiones de gases de efecto invernadero.

La Unión Europea en su informe *Ciudades del Mañana* ya considera como las ciudades desempeñan un papel fundamental como motores de la economía, *“debido a su densidad de población, las ciudades ofrecen un potencial enorme para el ahorro de energía y para avanzar hacia una economía neutra en cuanto a las emisiones de carbono. Sin embargo, también son lugares donde se concentran problemas como el desempleo, la segregación y la pobreza. Las ciudades son, por lo tanto, fundamentales para el éxito de la Estrategia Europa 2020.”*⁵

Para la puesta en marcha de estas actuaciones y de todos los mecanismos legales y administrativos que las hagan posible el Estado y las Comunidades Autónomas, necesitan tener un **diagnóstico sobre la situación social, económica y ambiental del ámbito a intervenir**, justificado en base a indicadores e índices estadísticos. Este diagnóstico permitirá identificar y localizar directamente los problemas y necesidades de los barrios, y saber dónde intervenir.

³ RD. 233/2013. Plan Estatal de Fomento del Alquiler de viviendas, la Rehabilitación edificatoria, y la Regeneración y Renovación urbanas. Ministerio de Fomento

⁴ Una Visión-País para el sector de la Edificación en España. Hoja de ruta para un nuevo sector de la vivienda. Grupo de Trabajo sobre Rehabilitación “GTR”, Albert Cuchi–Peter Sweatman. Noviembre, 2011

⁵ Comisión Europea, Dirección General de Política Regional.: “Ciudades del Mañana. Retos, visiones y caminos a seguir”, octubre de 2011

La búsqueda de una **sistematización para la obtención y organización de toda esta información** es el objetivo principal de este trabajo, para facilitar la intervención y la planificación urbana, con el fin de obtener una imagen actual y de fácil manejo del barrio de cara a promover diferentes herramientas de regeneración urbana, para la puesta en marcha de los objetivos y fines propuestos por la nueva legislación vigente en España de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

A continuación se va a desarrollar el contexto urbano y legal en el que nos encontramos y que es el motivo por el que se desarrolla este trabajo. Por un lado, la situación actual de crisis del modelo territorial que ha supuesto el abandono de los barrios tradicionales, los cuales están expuestos a una serie de factores que los hacen vulnerables, y por otro, las diferentes legislaciones en materia de Rehabilitación, Regeneración y Renovación urbanas que han surgido en respuesta a esta situación y en la búsqueda de un nuevo sector de la edificación, que genere un medio más sostenible de cara a los retos establecidos por la Unión Europea.

Una vez enunciados estos contextos se presenta una visión de cómo la Sociedad Municipal de la Vivienda ha tratado las cuestiones de Rehabilitación y Regeneración urbanas hasta el momento en Zaragoza, ya que esta sociedad será una de las primeras en impulsar las actuaciones propuestas por la nueva legislación.

Vulnerabilidades de los barrios tradicionales de Zaragoza

La tradición urbanística española se ha volcado fundamentalmente en la **producción de nueva ciudad** en detrimento de las actuaciones orientadas a los tejidos urbanos existentes que garantizaban la **búsqueda de calidad de vida de sus habitantes**. Estas actuaciones son mucho más complejas, tanto social como económicamente, dificultándose pues, en los últimos años, cualquier intervención en la ciudad construida debido al momento económico en el que nos encontramos.

Esta nueva ciudad ofrece edificaciones residenciales nuevas y con mejores estándares de vivienda y urbanización frente a un parque edificado envejecido y unas condiciones de urbanización muy deterioradas. Esta situación ha derivado en el abandono de los barrios tradicionales y su consecuente desvitalización y despoblación. Se están convirtiendo en espacios urbanos vulnerables y obsoletos, con unas características que generan sinergias negativas.

Estos barrios en su día fueron periféricos, y ahora son parte del espacio central de la ciudad. La degradación en la que están inmersos provoca una segregación socioespacial y un vacío físico en el desarrollo territorial de la ciudad.

Esta expansión urbana conlleva una serie de implicaciones e hipotecas territoriales para el futuro, por un lado un espacio periférico inacabado más grande que la ciudad central, con déficits en comunicaciones, transporte público, infraestructuras y equipamientos y con un aumento de los gastos corrientes y de mantenimiento de los mismos en una ciudad que ha

duplicado su superficie sin que se incremente su población, y con unas mayores cargas sociales por los efectos directos de la crisis económica.⁶

Y por otro lado, unos barrios tradicionales en torno al centro de la ciudad con una vulnerabilidad consecuencia última de un conjunto de factores ambientales, sociales y económicos.

De un modo más concreto se puede hablar de una serie de problemas que son más constantes en los barrios vulnerables:

- Un **fuerte envejecimiento** de la población por la marcha y concentración de los jóvenes en las nuevas zonas urbanas de la periferia.
- Una incipiente consolidación de **marginalidad** y de los **guetos sociales** por la concentración de ciertos grupos de población en las zonas urbanas más envejecidas.
- Un parque residencial que se va a quedar vacío al no corresponder las perspectivas de crecimiento demográfico y económico con el crecimiento de la ciudad.
- Un parque inmobiliario que por sus bajas condiciones de habitabilidad y accesibilidad se está quedando fuera de mercado, generando el surgimiento progresivo de **áreas urbanas con paquetes de viviendas deficientes**.
- Un parque edificado que por su antigüedad, no está respondiendo a ningún criterio de **eficiencia energética**.
- El desplazamiento y concentración de los jóvenes en las nuevas zonas urbanas de la periferia, con un modelo de vida y relación más centrados en las grandes superficies comerciales, agravan los problemas para el desarrollo y evolución de los barrios que se han debilitado y **vaciado del tejido comercial y de los servicios privados de calidad**.

En función de esta problemática es fundamental una intervención desde un enfoque integrado, que contemple tanto los aspectos físicos del contenedor, la vivienda, el espacio público, los equipamientos e infraestructuras, como los aspectos sociales del contenido.

Se hace necesarias estrategias de regeneración del espacio público, conservación del parque de viviendas y políticas de revitalización de las zonas degradadas, que contribuyan a mantener y recuperar las condiciones de habitabilidad de estos barrios y detener el deterioro del tejido urbano y social, preservar sus valores patrimoniales, reforzar la cohesión social y favorecer la actividad económica.⁷

Estas actuaciones deberán plasmarse en unos nuevos objetivos territoriales⁸ para la ciudad, recuperando el modelo territorial de urbanismo compacto, con cierta densidad, mezcla de usos y grupos sociales y mínimo desplazamiento.

- *Una ciudad compacta pero policéntrica, que se apoye en los grandes barrios y en los núcleos del entorno (Hubert, 1993), priorizando la renovación y reconstrucción del espacio heredado frente a la creación de nueva ciudad.*
- *Un espacio urbano en el que exista compatibilidad y diversidad de usos, que favorezca la mezcla y la variedad de equipamientos, actividades y grupos sociales, y que recupere el espacio público.*

⁶ La ciudad de Zaragoza en un escenario de crisis: diagnóstico y propuestas territoriales para nuevos paradigmas urbanos. Geographicalia (2011). José Luis Calvo Palacios, Ángel Pueyo Campos y María Zúñiga Antón. Dpto. de Geografía y Ordenación del Territorio. Universidad de Zaragoza.

⁷ Rubio del Val, Juan.: "Rehabilitación urbana en España. Experiencia reciente en la ciudad de Zaragoza (2000-2012)", Aula Abierta de Derecho Administrativo, Ponencia 2ª, 17 de octubre, 2013, Zaragoza

⁸ Id. Nota 6

- *La adecuación del crecimiento urbano a las previsiones demográficas y productivas, priorizando la renovación y reconstrucción del espacio heredado o consolidado. (Gueyffier y Comte, 2008)*
- *Un fomento de la sostenibilidad, en el que se promueva el ahorro energético, tanto en el medio urbano, minimizando los desplazamientos y asegurando la movilidad, como en el edificatorio, con medidas de eficiencia energética.*
- *Una metrópoli para las personas, que valore la diversidad, en la que se minimicen las distancias culturales entre los ciudadanos se erradique la emigración de las generaciones futuras más competitivas. (Fitoussi, 2004; Friedmann, 2011; Galès, 2011; Smith, 2011)*

Informe Una visión – país estratégica para el sector de la edificación en España. Grupo de Trabajo sobre Rehabilitación (GTR)⁹

Como se ha visto en el apartado anterior, la situación actual de obsolescencia de los barrios tradicionales y poca sostenibilidad de los nuevos crecimiento, marcan la necesidad de un cambio en el sector de la edificación que suponga el paso de una expansión territorial a la consideración de los barrios tradicionales como espacios de intervención, rehabilitación y nuevas áreas de negocio para la construcción.

En este contexto se redacta este informe de mano del Grupo de Trabajo sobre Rehabilitación (GTR), este informe proporciona un análisis para establecer un plan de acción para poner en marcha un Nuevo Sector de la Vivienda en España (NSV), que suponga la transformación de nuestro actual sector de la edificación. *Un sector que no va a tener salida de su profunda crisis actual reconstruyéndose sobre su antiguo modelo de negocio, pero que debe recuperar su papel dinamizador de la economía española.*

La Unión Europea ha establecido una serie de objetivos en el Paquete 20-20-20 “Energía y Cambio Climático” que establece para los países miembros dos objetivos, la reducción del 20% de las emisiones de gases de efecto invernadero y la elevación de la contribución de las energías renovables al 20% del consumo, junto con el objetivo indicativo, de mejorar la eficiencia energética en un 20%.

En 2011, la Comisión de la UE reconoció la necesidad de redoblar sus esfuerzos en cuanto a la eficiencia energética, ya que parecía que su objetivo para 2020 no iba a ser alcanzado y ha puesto en marcha la nueva Directiva 2012/27/UE, relativa a la eficiencia energética, que tras reconocer que los edificios representan el 40% del consumo de la energía final de la UE, obliga no sólo a renovar anualmente un porcentaje significativo de los edificios de las Administraciones centrales para mejorar su rendimiento energético, sino a que los Estados miembros establezcan, también una estrategia a largo plazo, hasta el 2020, para minorar el nivel de emisiones de CO₂, y hasta el año 2050, para reducir el nivel de emisiones un 80-95% en relación a los niveles de 1990, destinada a movilizar inversiones en la renovación de edificios residenciales y comerciales, para mejorar el rendimiento energético del conjunto del parque inmobiliario.

⁹ Una Visión-País para el sector de la Edificación en España. Hoja de ruta para un nuevo sector de la vivienda. Grupo de Trabajo sobre Rehabilitación “GTR”, Albert Cuchi – Peter Sweatman

El GTR, basándose en los documentos de Cambio Global en España 2020/2050¹⁰ del sector de la edificación, y de la energía y el reporte de Climate Strategy (2010) *“Financiación de Mejoras Energéticas en Edificios”*, asume como objetivo de su trabajo la necesidad de *trazar un plan de acción que generará un nuevo y productivo sector, que tenga como objetivo la creación y mantenimiento de la habitabilidad socialmente necesaria, que garantice el derecho a la vivienda y lo haga asumiendo los retos ambientales y sociales del Cambio Global y constituyendo un sector económico viable y creador de empleo.*

En este informe el Grupo de Trabajo sobre Rehabilitación (GTR) justifica que *diez millones de viviendas principales construidas en España antes de 2001 pueden y deben ser transformadas en viviendas de bajo consumo y de baja emisión de gases de efecto invernadero, y que hacerlo aportará beneficios no sólo a propietario y ocupantes sino también a país, generando entre 110.000 y 130.000 empleos directos hasta el año 2050 al hacer posible invertir hasta 10 mil millones de euros anuales en la rehabilitación de entre 250.000 y 450.000 viviendas principales al año. Esas inversiones serán aportadas por el ahorro familiar, por entidades financieras, por empresas de servicios energéticos, por empresas energéticas y por el Estado, recibiendo cada fuente de inversión retornos diferentes provenientes de los ahorros de energía y de emisiones, beneficios sociales, o mejora en la calidad de las viviendas.*

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

En este contexto, y ante el marco actual económico y social en torno al mercado del suelo, caracterizado por una profunda crisis en el desarrollo urbano y social de las ciudades, en el desarrollo económico de la actividad y en una imposibilidad de alcanzar los compromisos de eficiencia energética adquiridos con la Unión Europea, surge la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas. Para generar un marco normativo que permita sustentar estas operaciones, removiendo los obstáculos legales que impiden su puesta en práctica y que propicie la generación de ingresos propios para hacer frente a las mismas.

La Ley tiene como objeto general el regular las condiciones básicas que garanticen un desarrollo sostenible, competitivo y eficiente del medio urbano, mediante el impulso y fomento de las actuaciones que conduzcan a la rehabilitación de los edificios y a la regeneración y renovación de los tejidos urbanos existentes.

- **Potenciar la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas, eliminando trabas y creando mecanismos específicos que la hagan viable y posible.**
- **Ofrecer un marco normativo idóneo para permitir la reconversión y reactivación del sector de la construcción.**
- **Fomentar la calidad, sostenibilidad y la competitividad, tanto en la edificación, como en el suelo, en relación con los objetivos de eficiencia, ahorro energético y lucha contra la pobreza energética.**

Atendiendo a estos objetivos generales a los que debe estar enfocada el nuevo sector de la edificación, la Ley establece los fines a los que deben tender las políticas de los poderes públicos, dentro del ámbito de sus competencias. Deberán formular y desarrollar sus políticas, en el marco de los principios de sostenibilidad económica, social y medioambiental, cohesión territorial, eficiencia energética y complejidad funcional.

¹⁰ Cambio Global España 2020 / 2050. Sector de la Edificación. GBC España, Asociación Sostenibilidad y Arquitectura, Centro Complutense de Estudios e Información Medio Ambiental, Fundación Caja Madrid. (Eds.). (2010).

- Posibilitar el uso residencial en viviendas constitutivas de domicilio habitual en un contexto urbano seguro, salubre, accesible universalmente, de calidad adecuada e integrado socialmente.
- Favorecer y fomentar la **dinamización económica y social** y la adaptación, la **rehabilitación** y la **ocupación** de las **viviendas vacías** o en desuso.
- **Mejorar la calidad** y la funcionalidad de las **dotaciones, infraestructuras y espacios públicos** y fomentar unos servicios generales más eficientes económica y ambientalmente.
- Favorecer la localización de actividades económicas generadoras de empleo estable.
- Garantizar el acceso universal de los ciudadanos a las infraestructuras, dotaciones, equipamientos y servicios, así como su movilidad.
- **Integrar en el tejido urbano cuantos usos resulten compatibles** con la función residencial, para contribuir al equilibrio de las ciudades y los núcleos residenciales.
- Fomentar la protección de la atmósfera y el uso de materiales y tecnologías que reduzcan las emisiones contaminantes.
- Priorizar las **energías renovables** y combatir la pobreza energética con medidas a favor de la **eficiencia** y el **ahorro energético**.
- Valorar, en su caso, la perspectiva turística y permitir y mejorar el uso turístico responsable.
- Favorecer la puesta en valor del patrimonio urbanizado y edificado con valor histórico o cultural.
- Contribuir al uso racional del agua.

Establece mecanismos legales que permitirán poner en práctica desde las operaciones más sencillas, que afectan a la rehabilitación de un edificio, a las más completas, que van desde la regeneración de tejidos urbanos ya existentes a la reurbanización de zonas más amplias dentro de las ciudades. Introduce las siguientes novedades:¹¹

- La configuración del **deber de conservación** como uno de los deberes fundamentales relacionados con el medio urbano
- La regulación básica de un **Informe de Evaluación de los Edificios (IEE)**, que además de evaluar el estado de conservación de los edificios (ITE), aportará información acerca del grado de cumplimiento de la normativa vigente en materia de accesibilidad, e incluirá la Certificación de la Eficiencia Energética.
- Se amplían las **facultades reconocidas a las comunidades de propietarios** para actuar en el mercado inmobiliario con plena capacidad jurídica e introduce instrumentos de gestión y **mecanismos de cooperación interadministrativa**, que van a permitir la constitución de consorcios o sociedades con capital mixto, con una participación privada minoritaria.
- Se establecen mecanismos que permitirán obtener **financiación** externa para que la **rehabilitación** sea más accesible. De manera especial, se introduce la figura de "la memoria de viabilidad económica" que acompañará a cada actuación y que podrá justificar la aplicación de reglas excepcionales para vincular incrementos de edificabilidad o densidad, así como cambios a las distintas operaciones de rehabilitación, regeneración y/o renovación urbanas

¹¹ Rubio del Val, Juan.: "Rehabilitación urbana en España. Experiencia reciente en la ciudad de Zaragoza (2000-2012)", Aula Abierta de Derecho Administrativo, Ponencia 2ª, 17 de octubre, 2013, Zaragoza

- **Se modifican determinados regímenes de unanimidad o mayorías establecidos por la Ley de Propiedad Horizontal.** Así cuando existan determinadas obras que son demandadas por las Administraciones Públicas, serán obligatorias, por estar incluidas en un ámbito de regeneración y renovación urbana.

Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016

El desarrollo de esta ley se realiza a través del Real Decreto 233/2013. Se trata de un nuevo Plan Estatal de vivienda que propone arbitrar un sistema innovador de incentivos que contribuya a la consecución de los objetivos propuestos por la ley.

Hasta este momento, las ayudas públicas en materia de vivienda han sido reguladas en los sucesivos planes estatales de vivienda, los cuales, salvo cuestiones singulares, mantuvieron a lo largo del tiempo un carácter unitario y constante, fomentando la producción de un volumen creciente de viviendas con la ocupación de nuevos suelos y en el crecimiento de las ciudades.

El nuevo Plan se orienta a abordar la difícil problemática actual, acotando las ayudas a los fines que se consideran prioritarios y de imprescindible atención, e incentivando al sector privado para que en términos de sostenibilidad y competitividad, y con soluciones y líneas de ayuda innovadoras, puedan reactivar el sector de la construcción a través de la rehabilitación, la regeneración y la renovación urbanas y contribuir a la creación de un mercado del alquiler más amplio que el actual.

En cuanto a sus objetivos sustantivos, se debe destacar la vocación social del nuevo plan, orientado a la satisfacción de las necesidades prioritarias de la ciudadanía. Para ello se pone especial énfasis en el fomento del alquiler y por otra parte, en las condiciones de acceso al crédito para las personas con menores ingresos.

Los restantes objetivos giran en torno a la rehabilitación y la regeneración y renovación urbanas. Se diseñan programas con el objetivo de permitir a las ayudas que incorpora salir de los estrictos límites de las viviendas, para entrar en el contexto de los edificios, de los barrios y de la propia ciudad considerada en su conjunto.

La gestión de las ayudas del Plan corresponderá a las Comunidades Autónomas y la colaboración entre ellas y el Ministerio de Fomento se instrumentará mediante los Convenios correspondientes.

En cuanto a los diferentes programas que establece el Plan resultan relevantes para este trabajo los siguientes:

- Programa de fomento de la rehabilitación edificatoria.
- Programa de fomento de la regeneración y renovación urbanas.
- Programa de apoyo a la implantación del informe de evaluación de los edificios.
- Programa para el fomento de ciudades sostenibles y competitivas.

Estos programas tienen por objeto la financiación de las siguientes actuaciones:

- *La ejecución de **obras y trabajos de mantenimiento e intervención en los edificios de tipología residencial colectiva***
- *La realización conjunta de obras de rehabilitación en edificios y viviendas y de urbanización o reurbanización de espacios*
- *Actuaciones predominantemente de **regeneración urbana integrada**, sobre tejidos con severas condiciones de obsolescencia funcional e inadecuación desde el punto de vista urbanístico y edificatorio, en las que destaquen aspectos de incremento de la*

eficiencia energética y la mejora de la seguridad, salubridad, habitabilidad y accesibilidad de los edificios y en los que se proponga su renovación funcional y recualificación del espacio público, dotación de nuevos equipamientos e impulso de la cohesión social y la actividad económica.

El ámbito de actuación deberá estar delimitado territorialmente por acuerdo de la Administración competente. ***La delimitación del Ámbito de Regeneración y Renovación Urbanas*** estará señalada sobre un plano parcelario de forma que permita identificar inequívocamente a todos los inmuebles incluidos y se ***acompañará de una Memoria-Programa en la que constará un diagnóstico sobre la situación social, económica y ambiental del ámbito, justificado en base a indicadores e índices estadísticos objetivos.*** (Artículo 27)

El objeto del Programa de apoyo a la implantación del informe de evaluación de los edificios es el impulso a la implantación y generalización de un Informe de evaluación de los edificios que incluya el análisis de las condiciones de accesibilidad, eficiencia energética y estado de conservación de los mismos, al que se hacía referencia en la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas. (Se adjunta modelo en Anexos).

Este Informe de Evaluación surge de la necesidad de tener un conocimiento en profundidad del parque edificado en los centros de las ciudades y en sus barrios tradicionales. De estos inmuebles se sabe que por su antigüedad no están respondiendo a las necesidades actuales de calidad de vida y de eficiencia energética, y van a ser la base sobre la que se sustenten las nuevas actuaciones de rehabilitación y regeneración urbanas. Queda claro la necesidad de la obtención de una información base, metódicamente recogida, para la puesta en marcha de estas nuevas políticas previstas por la Ley.

Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible

Como se ha visto tanto la Ley de Rehabilitación, regeneración y renovación urbanas como el Plan Estatal establecen como novedad la redacción de un Informe de evaluación de los edificios que nos servirá de base de datos para el conocimiento del parque edificado. Esta idea parte de los principios que enuncia La Ley 2/2011, de Economía Sostenible, sobre Información al servicio de las políticas públicas para un medio urbano sostenible. En su artículo 108 establece que *“para asegurar la obtención, actualización permanente y explotación de la información necesaria para el desarrollo de las políticas y las acciones a que se refieren los dos artículos anteriores, la Administración General del Estado, en colaboración con las Comunidades Autónomas y las Administraciones Locales, definirá y promoverá la aplicación de los criterios y principios básicos que posibiliten, desde la coordinación y complementación con las administraciones competentes en la materia, la formación y actualización permanente de un sistema informativo general e integrado”*, comprensivo de varios instrumentos, entre los que se encuentran:

“a) Censos de construcciones, edificios, viviendas y locales desocupados y de los precisados de mejora o rehabilitación”, y

“b) Mapas de ámbitos urbanos obsoletos, desfavorecidos o en dificultades, precisados de programas o planes de rehabilitación o de actuaciones de renovación y rehabilitación urbana”.

En Zaragoza, **La corporación municipal de Zaragoza Vivienda** es el organismo que lleva a cabo la política municipal de vivienda y de regeneración urbana. Zaragoza Vivienda dirige sus esfuerzos hacia la mejora de la eficiencia en la rehabilitación y promoción de viviendas de alquiler social. En este momento, con el marco legal actual y renovado en materia de rehabilitación y regeneración urbanas, la corporación debe enfocar sus políticas a los principios y objetivos marcados por la legislación.

Una de las líneas políticas en materia de regeneración que desarrolla va enfocada a promover la rehabilitación privada de proyectos o áreas de revitalización de vecindarios en declive mediante ayudas en la financiación de estas actividades.

En esta línea es posible identificar tres estrategias diferentes en momentos diferentes. La primera desde 1989 hasta 2001, la segunda desde 2001 hasta 2010 y la última en 2010, que todavía está en vigor.

La **primera estrategia** de la ciudad en 1986 con la revisión del Plan General (PGOU) anunció que, como prioridad, la rehabilitación de los barrios que datan de antes del siglo XX, degradados o destruidos. La ciudad de Zaragoza realiza su primera acción en el centro histórico, con la aprobación en 1997 del primer Plan Integral del Centro Histórico (PICH), un documento de antecedentes, diagnóstico y programación de inversiones municipales. El PICH se realizó a través de un "Plan Especial" y se dirigió a la protección del patrimonio y la rehabilitación y renovación de infraestructuras, carreteras, cultura, recreación, educación y el empleo, los servicios sociales, la salud, las actividades económicas, las instalaciones, los parques, etc. Las principales zonas afectadas fueron los barrios de San Pablo, Magdalena y Arrabal. El trabajo se llevó a cabo conjuntamente con la corporación municipal de la rehabilitación con la asistencia del proyecto europeo Revitasud.

La **segunda estrategia** adoptada por la ciudad de Zaragoza se inició con la exposición del Plan General de 2001, que llamó la atención sobre la vulnerabilidad pericentral en los barrios del siglo XX. El objetivo era rehabilitar los barrios que fueron construidos entre los años 1940 y 1960. Estas áreas contienen viviendas sociales en los barrios populares de la posguerra con un aislamiento deficiente y difícil acceso. Este es el caso por ejemplo de los barrios de Las Delicias y San José afectados por el envejecimiento de la población y de las instalaciones y una despoblación. Sin embargo, desde 2001 ha habido una gran afluencia de inmigrantes que reinviertan esas zonas, lo que dificulta la despoblación. Además, estas zonas se caracterizan por altas densidades residenciales, dejando poco espacio para la instalación de los espacios verdes.

Así que hoy, esos barrios que datan de antes de la década de 1960 son el principal objetivo de la rehabilitación política. Estas áreas se identifican como Oliver, Miralbueno, Delicias, San José, Las Fuentes, el Picarral, Torrero, La Paz y San Pablo, en las que apenas se ha intervenido hasta el momento actual.

Desde 2010, **la nueva dirección estratégica de Zaragoza** está centrada en rehabilitar los barrios de antes de 1960, con el adicional objetivo de mejorar la accesibilidad de los edificios y de conseguir un ahorro energético con la instalación de paneles solares u otras fuentes de energía renovables. Este trabajo se está llevando a cabo a través de proyectos piloto en áreas localizadas, financiados por la Unión Europea.

Pero la acción en estas áreas no siempre es fácil, ya que el alojamiento y los espacios dependen predominantemente de propiedad privada. Para trabajar en estas áreas debe obtener el acuerdo de las asociaciones de vecinos y Comunidades Propietarios que buscan defender los intereses de los residentes. Los cuales, muy a menudo, se posicionan en contra de

la construcción de apartamentos de alquiler para inmigrantes o no siempre quieren ceder sus espacios privados para la ejecución de las obras. La gente no siempre es consciente del desarrollo sostenible, ni el ahorro de energía posible gracias a la rehabilitación de viviendas, por lo que todavía son reacios a invertir en dicho trabajo. Esta situación viene agravada por la situación económica actual de las familias, con muchos de sus miembros e paro, el envejecimiento de la población y la emergencia de algunos colectivos o familias con bajos recursos y potencialmente ligados a la exclusión.

El único actor que todavía puede proporcionar financiación en proyectos de rehabilitación es la Unión Europea. Sin embargo, la competencia es feroz entre los participantes, los medios son escasos y las demandas son muchas.

Lo que se prevé es que esas inversiones sean aportadas por el ahorro familiar, por entidades financieras, por empresas de servicios energéticos, por empresas energéticas y por el Estado, recibiendo cada fuente de inversión retornos diferentes provenientes de los ahorros de energía y de emisiones, beneficios sociales, o mejora en la calidad de las viviendas.

Su estrategia ante los momentos actuales de crisis, en los que la inversión privada y la ayuda económica estatal son casi inexistentes, es el **desarrollo de proyectos y estudios a la espera de poder obtener financiación europea o a través de programas nacionales**, con la esperanza de encontrar un entorno económico favorable.

En este contexto, y para estar preparado en el momento en que surjan esas convocatorias, se necesita tener un diagnóstico y estudio en profundidad de las diferentes áreas urbanas, para identificar y localizar directamente los problemas y necesidades de los barrios, delimitar los ámbitos de intervención, así como valorar los costes de estas actuaciones.

Objetivos principal y específicos del trabajo

Este trabajo tiene como **objetivo principal**, la sistematización de la información para facilitar la intervención y la planificación urbana, con el fin de obtener una imagen actual y de fácil manejo del barrio de cara a promover diferentes herramientas de regeneración urbana, para la puesta en marcha de los objetivos y fines propuestos por la Ley 8/2013 de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas y poder responder a los Programas planteados por el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016.

Los **objetivos específicos** del trabajo son los siguientes:

- Plantear una propuesta técnica de toma de datos para caracterizar los tejidos residenciales a nivel de barrio y conocimiento en profundidad de sus unidades. Esta caracterización permitirá segmentar el área urbana y determinar los ámbitos de Regeneración y Renovación Urbanas de actuación requeridos por la Ley y por el Plan Estatal.
- Recoger esa información en tablas “censos” que permitan su aplicación a un sistema informativo general e integrado, y por tanto localizarla geográficamente y cuantificarla respondiendo al requerimiento planteado por la Ley 2/2011, de Economía Sostenible, sobre Información al servicio de las políticas públicas para un medio urbano sostenible.

Método de trabajo

El objetivo general del trabajo plantea la sistematización de la información necesaria para delimitar los ámbitos de actuación en las labores de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas planteadas por la nueva legislación.

Atendiendo a los tres objetivos específicos del trabajo planteados en el apartado anterior se desarrolla la metodología de trabajo en tres pasos, un trabajo de determinación de la información a analizar a través de indicadores, por otro la propuesta técnica de sistematización de recogida y organización de los datos base y por último una propuesta para la representación de los mismos.

1. ¿Qué voy a analizar? **Determinación de los parámetros de análisis y elección de indicadores**
 - Identificación de los parámetros de análisis que marcan las necesidades de intervención en los barrios tradicionales
 - Elección y definición de indicadores para calificar y cuantificar los parámetros de análisis definidos
2. ¿Cómo lo voy a obtener y organizar? **Sistematización de la información**
 - Modelos de recogida y organización de la información básica
 - Explotación de la información
 - Métodos de valoración de indicadores básicos y complejos
3. ¿Cómo lo voy a representar la información? **Aplicación de la información**
 - Aplicación a Sistemas de Información Geográfica
 - Obtención de informes de diagnóstico

1. Determinación de los parámetros de análisis y elección de indicadores

Identificación de los parámetros de análisis que marcan las necesidades de intervención en los barrios tradicionales.

El Plan Estatal en su artículo 27, indica *“La delimitación del Ámbito de Regeneración y Renovación Urbanas estará señalada sobre un plano parcelario de forma que permita identificar inequívocamente a todos los inmuebles incluidos y se acompañará de una Memoria-Programa en la que constará un diagnóstico sobre la situación social, económica y ambiental del ámbito, justificado en base a indicadores e índices estadísticos objetivos.”*

En el artículo 37 del mismo Plan, señala que serán objeto de actuaciones de regeneración urbana integrada las siguientes actuaciones:

“a) Mejora de barrios: Actuaciones....., en las que destaquen aspectos de incremento de la eficiencia energética y la mejora de la accesibilidad de los edificios, recualificación del espacio público, dotación de nuevos equipamientos e impulso de la cohesión social y la actividad económica.”

“c) Renovación de áreas funcionalmente obsoletas: Actuaciones sobre tejidos con severas condiciones de obsolescencia funcional e inadecuación desde el punto de vista urbanístico y edificatorio, en los que se proponga su renovación funcional y recualificación con usos mixtos, que incluyan actividades económicas.”

“d) Renovación de áreas para la sustitución de infravivienda: Actuaciones para la erradicación de la vivienda con deficiencias graves en seguridad, salubridad y habitabilidad, ubicada en tejidos de urbanización marginal, acompañadas de programas sociales.”

Respondiendo a las tres temáticas de los diagnósticos planteados y a las diferentes actuaciones que van a contemplar estos programas, se eligen los siguientes parámetros de análisis en función del ámbito de estudio:

- **Análisis SOCIO - ECONÓMICO de la POBLACIÓN**, para conocer y localizar los problemas de envejecimiento y marginalidad de la población y además, el conocimiento de los individuos, en relación con el medio urbano, nos informa de sus necesidades para poder garantizar su **acceso a equipamientos y servicios**, así como su **movilidad**.(Ley 8/2013, Artículo 3, e))
- **Análisis FÍSICO de los EDIFICIOS**, para conocer, cuantificar y localizar los problemas habitabilidad, accesibilidad, conservación y pobreza energética del parque inmobiliario.
- **Análisis del MEDIO URBANO, de la EDIFICACIÓN y del ESPACIO URBANO**, para localizar los problemas de desvitalización y de calidad del espacio público, así como aspectos de acceso a servicios y movilidad.
- **Análisis de OPORTUNIDAD¹²**, ayudará a localizar las zonas de mayor oportunidad de intervención en cuanto a su **repercusión** y de cara a obtener **financiación** externa introduciendo mecanismos urbanísticos para vincular incrementos de edificabilidad o densidad, o de realojo y ocupación de viviendas o locales vacíos.

12 Fundación Tecnia Research & Innovation, “Diagnóstico de las necesidades de intervención en la renovación del parque edificado de la CAPV”, Diciembre de 2011

Elección y definición de indicadores para calificar y cuantificar los parámetros de análisis definidos.

Se determinarán los indicadores que permitan localizar y cuantificar estos aspectos, determinando las “zonas calientes” o áreas significativas del área urbana que supongan homogeneidades relevantes.

Para definir estos Indicadores ha sido necesario identificar previamente las fuentes públicas, oficiales y accesibles de los datos base, prestando especial cuidado en no realizar comparativas entre Indicadores referidos a diferentes fechas.

Se han clasificado por tanto los Indicadores, en función de su grado de detalle y se han utilizado de acuerdo al mismo en diferentes capas o fases del análisis.

Una vez determinados esta lista de indicadores dentro de cada uno de los estudios, se definirá el nivel de ámbito de estudio que necesitamos y su método de obtención, fórmula y fuente.

Análisis SOCIO-ECONÓMICO de la POBLACIÓN

Los indicadores seleccionados para reflejar mejor la situación socio- económica de la zona se dividieron en tres categorías, nos permitirán conocer los grupos de población desfavorecida por su situación económica, por su situación social o por la familiar.

Son indicadores que se obtienen a partir de las variables socio demográficas disponibles.

SITUACIÓN SOCIAL

	Indicadores	Ámbito	Fuente de obtención
ISS-1	Población total (nº individuos)	EDIFICIO	SERVICIO ESTADISTICA AYTO
ISS-2	% Población mayor de 60 años	EDIFICIO	SERVICIO ESTADISTICA AYTO
¹³ ISS-3	Tasa de dependencia demográfica (>65 años/<15 años)	EDIFICIO	SERVICIO ESTADISTICA AYTO
¹⁴ ISS-4	Tasa de vejez (% personas > 70 años)	EDIFICIO	SERVICIO ESTADISTICA AYTO
¹⁵ ISS-5	Tasa de 4ª vejez (% personas > 85 años)	EDIFICIO	SERVICIO ESTADISTICA AYTO
ISS-6	% de Población No española	EDIFICIO	SERVICIO ESTADISTICA AYTO
ISS-7	% de Viviendas en alquiler sobre el total del edificio	EDIFICIO	ITE - IEE
ISS-8	% Viviendas en propiedad sobre el total del edificio	EDIFICIO	ITE- IEE

Tiene en cuenta la distribución de la población según edad, en función de localizar los grupos más numerosos, en conocer la tendencia de envejecimiento de la población, y las zonas con mayor concentración de las mismas y en localizar la participación de extranjeros en la zona y su nivel de integración.

Por último se tiene en cuenta dos aspectos, el régimen de adquisición de la vivienda, en propiedad o alquiler. Estos datos nos darán información para resaltar las potenciales dificultades de interés en la participación para la rehabilitación.

²Fundación Tecnalia Research & Innovation, “Diagnóstico de las necesidades de intervención en la renovación del parque edificado de la CAPV”, Diciembre de 2011

¹⁴ Id nota 2

¹⁵ Id nota 2

SITUACIÓN FAMILIAR

	Indicadores	Ámbito	Fuente de obtención
ISF-1	% Hogares monoparentales	EDIFICIO	SERVICIO ESTADISTICA AYTO
ISF-2	% Hogares con familias numerosas	EDIFICIO	SERVICIO ESTADISTICA AYTO
ISF-2	% Hogares con > de 65 años viven solos	EDIFICIO	SERVICIO ESTADISTICA AYTO
ISF-3	% Hogares con > de 80 años sólo o en pareja	EDIFICIO	SERVICIO ESTADISTICA AYTO

Tiene el objetivo de localizar los grupos de población desfavorecidos tanto por su situación de aislamiento, personas ancianas que viven sólo, como por su situación de necesidades, familias monoparentales y numerosas. Estos grupos tienen una importancia especial a la hora de estudiar el nivel de acceso a los servicios que tiene la población.

SITUACIÓN ECONÓMICA

	Indicadores	Ámbito	Fuente de obtención
ISE-1	Tasa de desempleo	MANZANA	SERVICIO ESTADISTICA AYTO
ISE-2	Índice de motorización	EDIFICIO	SERVICIO ESTADISTICA AYTO
ISE-3	Nivel de IBI (€)	EDIFICIO	Catastro

Para intentar conocer la situación económica, se estudian tres factores que nos pueden permitir hacer un enfoque de la situación, la población desempleada respecto a la activa, un indicador basado en el IBI y en el valor catastral del inmueble, y otro en función de los vehículos registrados en el inmueble.

Análisis FÍSICO de los EDIFICIOS

En este caso las categorías de análisis definidas son cuatro, la habitabilidad, la eficiencia energética, la accesibilidad y el grado de conservación, todas ellas referentes al edificio.

En el análisis de los edificios se tendrá en cuenta su estado físico general y los servicios incluidos: Edad de edificio, el acceso a las nuevas tecnologías, la presencia de un ascensor, aparcamiento, etc. Este análisis nos permitirá medir el nivel de accesibilidad a la vivienda, el grado de adaptación a las necesidades de la población estudiada y su estado de conservación.

Son indicadores que se obtienen la mayoría de ellos a partir del trabajo de campo y de las Inspecciones Técnicas (ITE) y los futuros Informes de Evaluación de los edificios (IEE). También es importante en este caso la información facilitada por Catastro.

HABITABILIDAD

	Indicadores	Ámbito	Fuente de obtención
IH-1	Tamaño medio de la vivienda (m ²)	EDIFICIO	Catastro - ITE - IEE
IH-2	% de viviendas < de 45m ²	EDIFICIO	Catastro - ITE - IEE
IH-3	Ratio de m ² por individuo en el hogar	EDIFICIO	Catastro - ITE - IEE
¹⁶ IH-4	% de viviendas sin calefacción	EDIFICIO	ITE - IEE - Trabajo de campo
¹⁷ IH-5	% de viviendas sin WC	EDIFICIO	ITE - IEE - Trabajo de campo

¹⁶ Fundación Tecnalia Research & Innovation, "Diagnóstico de las necesidades de intervención en la renovación del parque edificado de la CAPV", Diciembre de 2011

Las propias características físicas del parque inmobiliario están generando que queden **fuera de mercado**. La evolución de la sociedad española, de las demandas sobre la vivienda que constituyen hoy en día una habitabilidad socialmente reconocida como estándar, hace que el parque de viviendas construido esté en situación de precisar adaptaciones para actualizar sus prestaciones a esas demandas socialmente reconocidas.

Se ha estudiado en este apartado indicadores referentes al tamaño de las viviendas y su relación con el número de individuos, y dos indicadores sobre servicios básicos y esenciales para la población, como son la disponibilidad de aseo y calefacción.

El resto de indicadores de este apartado se han clasificado dentro de los parámetros de accesibilidad, eficiencia energética y conservación por especificar más con respecto a los requisitos legales, pero realmente todos ellos darían respuesta a las condiciones básicas de habitabilidad de las viviendas, porque dan respuesta a la calidad básica exigida.

ACCESIBILIDAD

Indicadores	Ámbito	Fuente de obtención
IA-1 Nivel de accesibilidad a los edificios (cod)	EDIFICIO	ITE - IEE - Trabajo de campo
IA-2 Disponibilidad de ascensor (cod)	EDIFICIO	ITE - IEE - Trabajo de campo
IA-3 Disponibilidad de garaje (cod)	EDIFICIO	ITE - IEE - Trabajo de campo
IA-4 Disponibilidad de trastero (cod)	EDIFICIO	ITE - IEE - Trabajo de campo

La mejora de accesibilidad en los edificios es considerada una de las actuaciones principales a promover dentro de las previstas en la Ley 8/2013 y en su aplicación en el Plan Estatal.

La accesibilidad a los edificios y a las viviendas vendrá determinada tanto por la existencia de ascensor o no, tanto como por el itinerario desde la calle hasta la vivienda, con existencia o no de peldaños para el acceso al portal.

También en este apartado se ha considerado dos condiciones que aportan una calidad de movilidad y accesibilidad importante a los edificios, como son la existencia o no de garajes y trasteros vinculados a la vivienda.

EFICIENCIA ENERGÉTICA

Indicadores	Ámbito	Fuente de obtención
IE-1 Tipología constructiva envolvente (cod)	EDIFICIO	ITE - IEE - Trabajo de campo
IE-2 Disponibilidad de instalación de gas natural (cod)	EDIFICIO	ITE - IEE - Trabajo de campo
IE-3 Edificios con calefacción individual (cod)	EDIFICIO	ITE - IEE - Trabajo de campo
IE-4 Disponibilidad de acceso a red de gas ciudad (cod)	EDIFICIO	DGA Dpto. Industria e Innovación - Urbanismo
IE-5 Disponibilidad de placas solares	EDIFICIO	ITE - IEE - Trabajo de campo
IE-6 Antigüedad de los edificios (año)	EDIFICIO	Catastro - ITE - IEE - Urbanismo
IE-7 % de edificios construidos antes de 1980	MANZANA	Catastro - ITE - IEE - Urbanismo
IE-8 Disponibilidad de ITE	EDIFICIO	ITE
IE-9 Calificación energética	EDIFICIO	IEE

¹⁷ Fundación Tecnalia Research & Innovation, “Diagnóstico de las necesidades de intervención en la renovación del parque edificado de la CAPV”, Diciembre de 2011

El análisis de la eficiencia energética se tiene el objetivo de poder estudiar la puesta en marcha de medidas con el fin de reducir las pérdidas de energía y mejorar su impacto medioambiental.

En cuanto a los elementos pasivos que influyen para mejorar la eficiencia energética se puede estudiar el tipo de construcción de edificios, fachadas y cubiertas, que determinan la calidad del aislamiento térmico y acústico, la tipología de instalación de calefacción y ACS. Estos datos sólo pueden ser conocidos por un trabajo de campo o mediante ITE o IEE.

Resulta muy importante para una estimación de la calidad energética del edificio el conocer su antigüedad, ya que parque edificado anterior al año 1980, se construyó con anterioridad a la primera normativa que introdujo en España unos criterios mínimos de eficiencia energética (NBE-CT-79).

CONSERVACIÓN

	Indicadores	Ámbito	Fuente de obtención
IC-1	Nivel de conservación de los edificios (codificación)	EDIFICIO	ITE - IEE - Trabajo de campo
IC-2	% de edificios con ITE desfavorable	MANZANA	ITE
IC-3	% de edificios en mal estado sobre la manzana	MANZANA	ITE - IEE - Trabajo de campo

La Ley 8/2013 de Rehabilitación, Regeneración y Renovación urbanas (Artículo 3, a)), establece como uno de los fines a los que deben tender las políticas, el *“Posibilitar el uso residencial en viviendas ... en un contexto urbano seguro, salubre, accesible universalmente, de calidad adecuada ...”*, además configura el *deber de conservación* como uno de los deberes fundamentales con el medio urbano (Disposición final duodécima. Modificación del texto refundido de la Ley de Suelo, Artículo 9).

Por tanto, parece indispensable establecer un indicador que evalúe el grado de conservación del edificio y otro que lo pondere en función del total de la manzana para establecer actuaciones puntuales o de carácter general en un ámbito más amplio.

Análisis del MEDIO URBANO, de la EDIFICACIÓN y del ESPACIO URBANO,

El medio urbano, formado por el conjunto de la edificación y el espacio urbano. Este estudio se realizará en cuatro niveles, **usos de la edificación, usos de los espacios libres, movilidad y escena urbana**. Se centra en el suministro de equipos y servicios en el vecindario, así como su nivel de dinamismo y calidad de los espacios públicos.

Responde este análisis a los objetivos establecidos por la Ley de Rehabilitación, regeneración y renovación urbana de garantizar el acceso universal de los ciudadanos a las infraestructuras, dotaciones, equipamientos y servicios, así como su movilidad y de integrar en el tejido urbano cuantos usos resulten compatibles con la función residencial, para contribuir al equilibrio de las ciudades y los núcleos residenciales.

USOS DE LA EDIFICACIÓN

	Indicadores	Ámbito	Fuente de obtención
IUE-1	% de viviendas protegidas	MANZANA	SERVICIO ESTADÍSTICA AYTO
IUE-2	% de viviendas alquiler social	MANZANA	ZARAGOZA VIVIENDA
IUE-3	Actividad comercial de los locales	EDIFICIO	ITE - IEE - Trabajo de campo
IUE-4	Diversidad de actividades. Índice de especialización	MANZANA	ITE - IEE - Trabajo de campo
IUE-5	% actividades de alimentación	MANZANA	ITE - IEE - Trabajo de campo
IUE-6	% de locales vacíos	MANZANA	ITE - IEE - Trabajo de campo
IUE-7	Uso principal del edificio	EDIFICIO	ITE - IEE - Trabajo de campo

El análisis de la utilización de los edificios nos ayuda a identificar las diferentes funciones urbanas, la diversidad y mixticidad de usos.

En un primer paso, el análisis se centra en la vivienda y busca medir la proporción de viviendas sociales y de vivienda pública de alquiler en todo el parque de viviendas. Este indicador permite medir la mezcla social de la zona, con su variada oferta de vivienda.

A continuación, la identificación de las actividades económicas mediante el estudio de los locales, situando las diferentes actividades podemos conocer los servicios a los que pueden acceder los ciudadanos y si hay algún dato de especialización. Estos datos sólo pueden ser conocidos por un trabajo de campo o mediante ITE o IEE.

En este aspecto cabe destacar que no se ha podido realizar el inventario al nivel de detalle que cabría dentro del objetivo del trabajo, ya que no se dispone de ninguna identificación de los locales que permita localizarlos geográficamente. Sólo tenemos referencia de los mismos en relación al edificio en el que están contenidos, por lo que todas las actividades contempladas serán asignadas al mismo portal.

También es muy importante en el momento actual el conocer y localizar la cantidad de locales comerciales que se encuentran vacíos debido al momento económico que vivimos. Habrá que contar con ellos a la hora de favorecer la localización de actividades económicas generadoras de empleo estable.

Del mismo modo, el estudio trata de localizar los diferentes servicios básicos presentes en o cerca de la zona (centros educativos, servicios de salud y servicios sociales, etc.), así como instalaciones deportivas y culturales disponibles para los residentes .

USOS DE LOS ESPACIOS LIBRES

	Indicadores	Ámbito	Fuente de obtención
¹⁸ IU-1	% Viario para el paso de tráfico de automóvil	TRAMO	SERVICIO ESTADISTICA AYUNTAMIENTO
IU-2	% Viario de superficie de aceras	TRAMO	SERVICIO ESTADISTICA AYUNTAMIENTO
IU-3	% Reserva de espacios de estacionamiento	TRAMO	AYTO. DE ZARAGOZA - Trabajo de campo
IU-4	% Espacios habituales de estacionamiento indebido	TRAMO	Trabajo de campo
IU-5	Ratio anchura peatón - coche	TRAMO	SERVICIO ESTADISTICA AYUNTAMIENTO
IU-6	Superficie de espacios de relación por habitante	TRAMO	PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
IU-7	Superficies verdes por habitante	MANZANA	PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

¹⁸ Indicadores de Sostenibilidad Ambiental de la actividad urbanística, Agencia de Ecología urbana de Barcelona (A.E.U.B)

Los cinco primeros indicadores se centran en el estudio de la importancia que está adquiriendo el automóvil en el espacio urbano frente a las zonas para el peatón, que son determinantes para la creación de espacios vivos. En estos barrios, por la desvitalización de actividad, la población necesita el vehículo para trasladarse a trabajar o en busca de servicios básicos. Esto unido a la carencia de garajes en las edificaciones ha provocado que los espacios libres entre la hayan sido invadidos por el automóvil.

Como consecuencia de la invasión del espacio libre por el vehículo, se reduce la disponibilidad de espacio público para el ciudadano y sobre todo impide que pueda llevar a cabo con plenitud sus actividades de desplazamiento y relación. Este análisis parte de identificar las zonas verdes y zonas de relación en el espacio y su cruzarlas con la cantidad de población a la que sirven, y así localizar las zonas más desfavorecidas en este aspecto.

MOVILIDAD

	Indicadores	Ámbito	Fuente de obtención
IUM-1	Accesibilidad a paradas de transporte público		AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA
IUM-2	Accesibilidad a zonas verdes y espacios libres		AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA
IUM-3	Accesibilidad a la red de bicicletas		AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA
IUM-4	Accesibilidad a Puntos de reciclaje y contenedores		AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA

Para el estudio de la movilidad y teniendo en cuenta que estos estudios abarcan un ámbito mucho más amplio que la unidad mínima de edificio que se está planteando en este trabajo se incorporarán los indicadores A-4 de la carta de Aalborg en la ciudad de Zaragoza, basados en la necesidad de potenciar la proximidad de los ciudadanos a los espacios públicos, los servicios y los equipamientos como principios básicos para la sostenibilidad territorial y la mejora de la calidad de vida.

ESCENA URBANA

	Indicadores	Ámbito	Fuente de obtención
IUE-1	% aceras en mal estado	TRAMO	Trabajo de campo
IUE-2	% mobiliario urbano en mal estado	TRAMO	Trabajo de campo
IUE-3	% infraestructuras de instalaciones en mal estado	TRAMO	Trabajo de campo-Gestores
IUE-4	Dotación de árboles en el espacio público	MANZANA	AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA
IUE-5	Índice de homogeneidad en la edificación	EDIFICIO	Trabajo de campo

Su objetivo es el de evaluar el estado de la ciudad física, entendiendo por este concepto evaluar dos aspectos fundamentales, el estado del mobiliario urbano y de la urbanización y el estado de las infraestructuras.

Se trata de evaluar y controlar y hacer un seguimiento de estas características, para poder conocer sus dinámicas y procesos como pueden ser el deterioro del mobiliario urbano o las averías que sufren las instalaciones urbanas de la ciudad.

Además se consideran dos indicadores, con referencia a la estética del medio, uno en función de la existencia o no de arbolado, y el otro en función de la homogeneidad de las construcciones.

ACCESO A INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS

	Indicadores	Ámbito	Fuente de obtención
IUI-1	Viviendas con acceso a red de gas ciudad	MANZANA	DGA Dpto. Industria - Urbanismo
IUI-2	Viviendas con acceso a red de datos de Alta capacidad	MANZANA	DGA Dpto. Industria - Urbanismo

En este apartado se centra en la existencia o no en el tramo estudiado de las infraestructuras de gas y red de datos, que aún no están disponibles en todo el contexto urbano de las ciudades, y que hoy por hoy resultan imprescindibles para dotar de una calidad de vida adecuada a los ciudadanos.

Análisis de OPORTUNIDAD

Como ya se ha enunciado en el comienzo de este apartado, se trata del análisis de una serie de parámetros que nos van a ayudar a la hora de realizar ese diagnóstico económico del ámbito de actuación que nos exige el Plan Estatal de vivienda.

Nos darán información sobre los valores de repercusión y sobre todo, información de cara a obtener financiación externa y aplicar mecanismos urbanísticos y de realojo. Para todas estas actuaciones la Ley 8/2013 de Rehabilitación, regeneración y renovación urbanas exige la presentación de una memoria de viabilidad económica.

REPERCUSIÓN

	Indicadores	Ámbito	Fuente de obtención
IO-1	Media de viviendas por edificio	EDIFICIO	IEE - Trabajo de campo
IO-2	Nº de viviendas del edificio	EDIFICIO	ITE - IEE - Trabajo de campo
IO-3	% de edificios de más de 3 plantas + baja	EDIFICIO	ITE - IEE - Trabajo de campo
IO-4	% de edificios de más de 5 plantas + baja	EDIFICIO	ITE - IEE - Trabajo de campo
IO-5	Nº de plantas alzadas del edificio (incluida la baja)	EDIFICIO	ITE - IEE - Trabajo de campo
IO-6	Densidad de población	EDIFICIO	SERVICIO ESTADISTICA AYTO
IO-7	Densidad de población	MANZANA	SERVICIO ESTADISTICA AYTO

MECANISMOS

IO-8	% de viviendas vacías	MANZANA	SERVICIO ESTADISTICA AYTO
IO-9	% de superficie de locales vacíos	MANZANA	Catastro - ITE - IEE - Urbanismo
IO-10	% Suelo urbano sin construir sobre manzana	EDIFICIO	Catastro - ITE - IEE - Urbanismo
IO-11	Altura media del edificio	EDIFICIO	ITE – IEE – Trabajo de campo
IO-12	Superficie construida sin consumir	EDIFICIO	Trabajo de campo
IO-13	Régimen jurídico de la propiedad	EDIFICIO	ITE - IEE - Trabajo de campo

2. ¿Cómo lo voy a obtener y organizar? Sistematización de la información

Modelos de recogida y organización de la información básica

Para la elaboración y obtención de todos los indicadores anteriores, es necesaria la recogida y organización de información base que posteriormente utilizaremos, de forma simple o compleja, para caracterizar el tejido urbano.

Es fundamental establecer unos criterios de recogida y valoración de la información para la sistematización y garantía de la calidad de la misma.

Para la recogida de datos, en la elaboración de la lista de indicadores ya se ha indicado las diferentes **fuentes oficiales** de las que se dispondrán los datos:

- Ayuntamiento de Zaragoza
 - Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza
 - Servicio de Estadística municipal del Ayuntamiento de Zaragoza
 - Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda
- DGA Departamento Industria e Innovación – Urbanismo
- Dirección General del Catastro
- Instituto Nacional de Estadística

El resto de la información de base, sobre todo, la referente al estudio físico y de usos del edificio, se obtendrá partiendo de las Inspecciones Técnicas de Edificios (ITE), Informe de Evaluación de Edificios (IEE) y el Trabajo de campo.

La **Inspección Técnica de los edificios (ITE)**, es un control técnico al que deben someterse cada cierto tiempo los edificios en Zaragoza. Las ITE vienen reguladas por el Real Decreto-ley 8/2011 de 1 de julio y por las distintas Ordenanzas Municipales, que determinan las condiciones para las inspecciones. Se vienen aplicando en Zaragoza desde el año 2011 a edificios con antigüedad de edificación mayor a 50 años y nos aporta información sobre la conservación del edificio y datos generales del mismo.

La Ley 8/2013 de Rehabilitación, regeneración y renovación urbanas en su Título I, regula la obligatoriedad de la elaboración del **Informe de Evaluación de Edificios (IEE)** en los casos que sean requeridos por la Administración. Este informe contendrá al menos información sobre la conservación del edificio, cumplimiento de accesibilidad y grado de eficiencia energética.

El Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016, en su Anexo II, propone un modelo de Informe en que refleja toda la información que se ha de reflejar en este. Se adjunta Anexo con el modelo propuesto.

Este informe de Evaluación se presenta como una herramienta muy potente de información de cara a la caracterización del parque inmobiliario de los barrios tradicionales, pero su implantación viene condicionada en muchas de las edificaciones a la existencia previa de ITE, en las que no podrá exigirse el nuevo informe.

Su implantación está prevista para 2014 y por eso parece muy interesante el poder tener un pre-diagnóstico previo de la situación de cara a establecer los ámbitos en los que se exigirá inicialmente su aplicación.

Para ello, se ha realizado una **Ficha de Trabajo de Campo**¹⁹ que completa a la información que podemos obtener de las fuentes oficiales. Esta ficha complementará los siguientes aspectos:

- **Identificación del edificio:** Calle y nº de portal
- **Usos del edificio:** Uso principal, Nº de viviendas, Nº de locales en planta calle y actividad de los mismos
- **Dotaciones del edificio:** Existencia de garaje y/o trasteros, acometida de gas, nivel de accesibilidad del portal a la primera vivienda o ascensor, existencia de ascensor
- **Conservación del edificio:** Estado de conservación del edificio, con obras de conservación recientes.
- **Entorno urbano:** Existencia de arbolado y de aparcamiento en calle en el tramo del edificio y conservación de las aceras.

Este Trabajo de Campo se ha puesto en marcha en los últimos meses en una campaña de recogida de información en el Barrio de San José para poder probar su eficacia, aunque no es objeto de este trabajo se adjunta Anexo con el modelo.

Una vez conocido de donde se pretende obtener toda la información base necesaria previa a los diagnósticos que establecen la Ley y el Plan Estatal, es necesaria su organización en un modelo que facilite su aplicación.

Organización y sistematización de la recogida de la información

La organización de toda la toma de datos necesaria para la elaboración de los indicadores, se enlaza con la obligatoriedad que marca la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible y a la que hace referencia la Ley 8/2013 de Rehabilitación, Regeneración y Renovación urbanas, de la formación y actualización permanente de un sistema informativo de “Censos de construcciones, edificios, viviendas y locales desocupados y de los precisados de mejora o rehabilitación”.

Estos censos se propone estructurarlos en cuatro niveles que atienden al ámbito de aplicación del indicador. Los dos primeros, a nivel de edificio y de tramo urbano, que deberán realizarse en todo el contexto urbano y los otros, a nivel de hogar y de local comercial, que por su mayor nivel de desagregación y complejidad sólo se desarrollaría una vez determinada la zona de actuación y el tipo de intervención prevista.

Para la elaboración de los dos primeros, se han elaborado unas fichas, que unificarán todos los datos obtenidos de las diferentes fuentes con referencia al ámbito de aplicación y en las que se determina el modo de valoración de aquellas variables que no se obtengan directamente de las fuentes y necesiten una codificación.

Las fichas tienen un primer apartado que se refiere a la identificación del elemento a definir, edificio o tramo urbano. Este apartado tiene gran importancia porque va a ser el enlace de todo el conjunto de datos en un Sistema Gestor de datos. Estas fichas van a ser el reflejo de toda la información base que va a contener una Base de datos integrada del tejido urbano.

El resto de apartados, son un modo de recogida y organización de los diferentes datos físicos y sociales que resultan necesarios para la valoración de los indicadores y en cada uno de ellos se indica su fuente de obtención y su forma de valoración es los casos que se necesario.

¹⁹ Se adjunta en Anexos modelo de Trabajo de Campo, esta ficha se ha empezado a utilizar en una campaña de recogida de datos en el Barrio de San José de cara a analizar sus resultados.

A continuación se va a reflejar el trabajo realizado de recopilación y organización de datos por apartados, y a continuación se indica los métodos de obtención y valoración. En los Anexos se adjunta el modelo de fichas completo.

FICHA DESCRIPTIVA **EDIFICIO**

IDENTIFICACIÓN. En el caso de los edificios se ha utilizado para su identificación la referencia catastral del edificio y se le añade los códigos de localización referentes al distrito, sección, manzana, calle y portal que nos permitirá su enlace con la identificación de los tramos urbanos, que irán en función de los mismos códigos.

En un futuro este código deberá ser reemplazado por la iniciativa del Sistema Integrado de Gestión de Población y Territorio, SIGPT. Un sistema de gestión integrada municipal del padrón municipal de habitantes y el territorio, código que nos permitirá localizar a cada individuo del padrón en un punto geográfico al que podremos referenciar toda nuestra información base.

IDENTIFICACIÓN	1. Código identificación del edificio <input style="width: 100px;" type="text"/> (Ref. catastral)
	2. Código localización Distrito <input style="width: 50px;" type="text"/> Sección <input style="width: 50px;" type="text"/> Manzana <input style="width: 50px;" type="text"/> Calle <input style="width: 50px;" type="text"/> Portal <input style="width: 50px;" type="text"/>
	3. Dirección completa <input style="width: 100px;" type="text"/> <input style="width: 100px;" type="text"/> N° portal <input style="width: 50px;" type="text"/> C.P. <input style="width: 50px;" type="text"/> Localidad <input style="width: 100px;" type="text"/>

IDENTIFICACIÓN	1. Código identificación edificio (CAT) *Referencia catastral del edificio / Código SIGPT
	2. Código localización (AYTO) *Se trata de un código estadístico múltiple, código del distrito al que pertenece, sección censal, manzana, calle y portal
	3. Dirección *Dirección completa del inmueble, incluirá tipo de vía, nombre de la misma, n° de portal, código postal y localidad

SITUACIÓN URBANÍSTICA. Este apartado recoge información sobre la situación urbanística del edificio, para el posterior estudio de los máximos permitidos y por otro lado nos informa de los documentos administrativos existentes sobre el mismo, que nos marcan las diferentes fuentes disponibles de información.

SITUACIÓN URBANÍSTICA	4. Datos urbanísticos				
	Planeamiento vigente	Planeam. de desarrollo	Clasificación	Catalogación	BIC
	<input style="width: 100px;" type="text"/>	<input style="width: 100px;" type="text"/>	<input style="width: 100px;" type="text"/>	<input style="width: 100px;" type="text"/>	<input style="width: 100px;" type="text"/>
	5. Normativa urbanística				
	Edificabilidad (m ² /m ²)	Fondo mínimo(m)	Plantas máx.	Altura máx. (m)	
<input style="width: 100px;" type="text"/>	<input style="width: 100px;" type="text"/>	<input style="width: 100px;" type="text"/>	<input style="width: 100px;" type="text"/>		
SITUACIÓN URBANÍSTICA	6. Información urbanística				
	ITE / Requerida	SI <input style="width: 30px;" type="text"/>	NO <input style="width: 30px;" type="text"/>	Resultado	<input style="width: 100px;" type="text"/>
	IEE / Requerida	SI <input style="width: 30px;" type="text"/>	NO <input style="width: 30px;" type="text"/>	Resultado	<input style="width: 100px;" type="text"/>
	CE / Requerida	SI <input style="width: 30px;" type="text"/>	NO <input style="width: 30px;" type="text"/>	Resultado	<input style="width: 100px;" type="text"/>
					Trabajo de campo SI <input style="width: 30px;" type="text"/> NO <input style="width: 30px;" type="text"/>

SITUACIÓN URBANÍSTICA	4. Datos urbanísticos (P.G.O.U) *Datos urbanísticos según el planeamiento vigente, niveles de clasificación y protección
	5. Normativa urbanística (P.G.O.U) *Se consignarán los datos referentes a la normativa urbanística de aplicación a la parcela. Edificabilidad, Fondo mínimo, n° máximo de plantas alzadas y altura máxima
	6. Información urbanística (ITE - IEE - CE) *Se refiere a la información urbanística que disponemos del edificio en referencia a las diferentes herramientas propuestas. *Se indicará si la herramienta ha sido requerida vía administrativa y el resultado de la misma *Por último se indicará si el edificio ha estado incluido en alguna de las campañas de trabajo de campo referentes al estudio

PROPIEDAD. Datos sobre la propiedad del inmueble. El único apartado desarrollado se refiere al régimen jurídico de la propiedad, el resto de datos de la propiedad nos aportarían la identificación de la misma.

PROPIEDAD	7. Régimen jurídico de la propiedad
	Comunidad de propietarios <input type="checkbox"/> Varios propietarios <input type="checkbox"/> Propietario único <input type="checkbox"/> Otros <input type="text"/>
	8. Datos de la propiedad <input type="text"/>

PROPIEDAD	7. Régimen de propiedad (EST AYTO) *Información sobre el régimen de propiedad del edificio
	8. Datos de la propiedad *Este dato no se desarrolla por no tener relevancia de cara a la elaboración de indicadores, aún así deberá estar reflejado en la base de datos

DATOS GENERALES DEL EDIFICIO. Datos referentes al edificio, a su antigüedad, su uso principal y las superficies y volúmenes consumidos.

DATOS GENERALES DEL EDIFICIO	9. Antigüedad	Año de construcción <input type="text"/>	Año de rehabilitación <input type="text"/>	Antigüedad <input type="text"/>
	10. Uso principal del edificio	<input type="checkbox"/> Residencial público	<input type="checkbox"/> Docente	<input type="checkbox"/> Administrativo
	<input type="checkbox"/> Solar	<input type="checkbox"/> Residencial privado	<input type="checkbox"/> Sanitario	<input type="checkbox"/> Industrial
	<input type="checkbox"/> Comercial	<input type="checkbox"/> Equipamiento		
	11. Superficies principales (m2)	Parcela <input type="text"/>	Construida <input type="text"/>	Sobre rasante <input type="text"/>
				Bajo rasante <input type="text"/>
	Edificabilidad máxima permitida	<input type="text"/>		
	12. Volumen edificado			
		Plantas sobre rasante <input type="text"/>	Plantas bajo rasante <input type="text"/>	Altura sobre rasante <input type="text"/>

DATOS GENERALES DEL EDIFICIO	9. Antigüedad (CAT) *Año de construcción del edificio que consta en la Dirección general del catastro *Año de rehabilitación del edificio según Ayuntamiento *La antigüedad reflejará el año de rehabilitación si en ella se mejoraron aspectos de aislamiento en fachadas, sino reflejará el año de construcción del edificio
	10. Uso principal del edificio (EST AYTO) *Se indicará el uso principal que consta registrado del edificio, se señalará en este apartado la carencia de edificación indicando "Solar"
	11. Superficies principales (CAT) *Se consignarán la suma de las superficies que constan en la Dirección general de Catastro por cada uso. *Se indicará la edificabilidad máxima resultante de aplicar la normativa urbanística a la parcela de estudio
	12. Volumen edificado (CAT) (P.G.O.U) (Campo) *Se indicarán el número de plantas sobre rasante incluida la baja (aunque no tenga viviendas). También el número de plantas bajo rasante. *La altura sobre rasante vendrá marcada por la altura a la línea de quiebro del alero. En caso de corresponder con la máxima permitida en la normativa urbanística de aplicación, se consignará esta. En caso contrario se indicará la real estimada.

OCUPACIÓN. Datos referentes a los diferentes usos que existen en el edificio que coincidan con el principal o no. Este apartado sólo sería susceptible de realizar en el caso de edificios cuyo uso principal sea Residencial privado. En el resto de casos una vez definido el uso principal, nos interesaría la definición de los posibles locales comerciales que existiesen en el edificio y de las plazas de garaje en el caso de no estar estas vinculadas al uso del mismo.

OCUPACIÓN	13. Ocupación en plantas alzadas							
	Nºde/ Viviendas	Libres/Prop	Libres/Alq	V.P.O	Alq. social	Vacias	Nºde/ Oficinas en altura	
	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	
	14. Ocupación en planta baja							
	Nºde/ Locales	Ocupados	Vacios	Actividad <input type="text"/>				
	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>					
15. Garajes y Trasteros								
Garajes	SI <input type="checkbox"/>	NO <input type="checkbox"/>	Número de plazas	<input type="text"/>	Trasteros	SI <input type="checkbox"/>	NO <input type="checkbox"/>	Número <input type="text"/>
16. Superficies por usos (m2)								
Viviendas	Locales	Oficinas	Trasteros	Garajes	Nº de viviendas < 45m ²			
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>			

OCUPACIÓN	13. Ocupación en plantas alzadas (EST AYTO)	
	*En caso de edificio Residencial Privado se indicará el número total de viviendas en el edificio, y el total según los diferentes tenencia y ocupación:	
	- Libres en propiedad - Libres en alquiler	
	- Protección oficial - Alquiler social - Viviendas Vacías	
	*También se indicarán el número de oficinas en plantas alzadas diferentes a la baja, si se dispone el dato. Sino se indicarán como vivienda.	
	14. Ocupación en planta baja (Campo)	
* Se indicará el número de locales comerciales en planta baja. Se indicarán cuantos de ellos estan ocupados y cuantos vacíos.		
* Se consignará a modo de información las diferentes actividades desarrolladas en los locales, aunque este estudio tendría que completarse con un trabajo de referenciación por coordenadas de los locales		
15. Garajes y trasteros (Campo)		
* Se indicará la disponibilidad o no de los mismos en el propio edificio y se consignará tanto el número de plazas de garaje como unidades de trastero.		
16. Superficies por usos (CAT)		
*En caso de edificio Residencial Privado se indicará la superficie total catastral por cada uso		
- Viviendas - Locales - Oficinas -Trasteros - Garajes		

DATOS SOCIO-ECONÓMICOS. Datos referentes a los ciudadanos empadronados en los inmuebles y que usaremos luego en el estudio socio-económica del ámbito.

DATOS SOCIO-ECONÓMICOS	17. Población	Total	<input type="text"/>	Población extranjera	<input type="text"/>	Población desempleada	<input type="text"/>
	18. Por grupos de población	< 16 años	<input type="text"/>	16-64 años	<input type="text"/>	65-70 años	<input type="text"/>
		70-85 años	<input type="text"/>	> 85 años	<input type="text"/>		
		Monoparentales	<input type="text"/>	Numerosas	<input type="text"/>	> 65 sólo	<input type="text"/>
		> 80 sólo/pareja	<input type="text"/>				
		20. Nº de vehículos	<input type="text"/>				
21. Valor catastral medio (€)	<input type="text"/>						

DATOS SOCIO-ECONÓMICOS	17. Población (EST AYTO)	
	*Total de individuos censados en el total del edificio, total de individuos en situación de desempleo y total extranjeros	
	18. Por grupos de población (EST AYTO)	
	*Total de individuos censados en el edificio por grupos de edad	
	19. Tipología de hogares (EST AYTO)	
	* Total de hogares del edificio según situación familiar	
20. Vehículos (EST AYTO)		
* Total de vehículos censados en el edificio		
21. Valor catastral medio (CAT)		
* Media de los valores catastrales de los inmuebles registrados en el edificio		

SITUACIÓN ARQUITECTÓNICA. Este apartado recoge toda la información disponible en referencia a la construcción en si, para evaluar las condiciones físicas del edificio en relación a los parámetros de habitabilidad, eficiencia energética, accesibilidad y conservación. La mayoría, son datos que se obtendrán del IEE, pero hasta su aplicación en todo el parque edificado, muchos de ellos los podemos obtener a través del trabajo de campo.

SITUACIÓN ARQUITECTÓNICA	22. Mantiene estética general edificios colindantes	SI	<input type="checkbox"/>	NO	<input type="checkbox"/>						
	23. N°de/ Ascensores	<input type="checkbox"/>	Escaleras	<input type="checkbox"/>							
	24. Accesibilidad según trabajo de campo										
	Accesibilidad en el exterior	Buena	<input type="checkbox"/>	Media	<input type="checkbox"/>	Mala	<input type="checkbox"/>	Rampa	<input type="checkbox"/>	Itinerario alternativo	<input type="checkbox"/>
	Accesibilidad en el interior	Buena	<input type="checkbox"/>			Mala	<input type="checkbox"/>	Rampa	<input type="checkbox"/>	Itinerario alternativo	<input type="checkbox"/>
ACCESIBILIDAD	25. Accesibilidad según IEE										
	Accesibilidad en el exterior	SI	<input type="checkbox"/>	NO	<input type="checkbox"/>						
	Accesibilidad entre plantas	SI	<input type="checkbox"/>	NO	<input type="checkbox"/>						
	Accesibilidad en plantas	SI	<input type="checkbox"/>	NO	<input type="checkbox"/>						
	26. Valoración del estado de conservación del edificio según informe IEE										
CONSERVACIÓN	Cimentación	<input type="checkbox"/>	Favorable	<input type="checkbox"/>	Desfavorable	Fachadas y medianerías	<input type="checkbox"/>	Favorable	<input type="checkbox"/>	Desfavorable	
	Estructura	<input type="checkbox"/>	Favorable	<input type="checkbox"/>	Desfavorable	Cubiertas y azoteas	<input type="checkbox"/>	Favorable	<input type="checkbox"/>	Desfavorable	
	Instalaciones	<input type="checkbox"/>	Favorable	<input type="checkbox"/>	Desfavorable	Valoración final del edificio	<input type="checkbox"/>	Favorable	<input type="checkbox"/>	Desfavorable	
	27. Tipología de fachada										
	<input type="checkbox"/> Piedra	<input type="checkbox"/> Chapados de piedra	<input type="checkbox"/> Ladrillo	<input type="checkbox"/> Muros cortina	<input type="checkbox"/> Fibrocemento						
ENVOLVENTE	<input type="checkbox"/> Pintura	<input type="checkbox"/> Mortero monocapa	<input type="checkbox"/> Cerámico	<input type="checkbox"/> Transventilada	<input type="checkbox"/> Chapados metálicos						
	28. Tipo de carpintería predominante										
	<input type="checkbox"/> Aluminio lacado	<input type="checkbox"/> Acero	<input type="checkbox"/> Madera	<input type="checkbox"/> PVC	<input type="checkbox"/> Otros	<input type="checkbox"/> Doble ventana					
	29. Estado de conservación	<input type="text"/>									
	30. Valoración de instalaciones según informe IEE										
CALEFACCIÓN	<input type="checkbox"/> Calefacción central										
	<input type="checkbox"/> Gas natural	<input type="checkbox"/> Gasoleo	<input type="checkbox"/> Electricidad	<input type="checkbox"/> GLP	<input type="checkbox"/> Biomasa	<input type="checkbox"/> Otros					
	Calefacción individual										
	<input type="checkbox"/> % de viviendas que tienen calefacción										
	<input type="checkbox"/> Gas natural	<input type="checkbox"/> Propano	<input type="checkbox"/> Gasoleo	<input type="checkbox"/> Eléctrica	<input type="checkbox"/> Biomasa	<input type="checkbox"/> Otros					
31. Valoración de instalaciones según Trabajo de campo											
<input type="checkbox"/> Central	<input type="checkbox"/> Individual										
<input type="checkbox"/> Gas natural	<input type="checkbox"/> Gasoleo	<input type="checkbox"/> Electricidad	<input type="checkbox"/> GLP	<input type="checkbox"/> Biomasa	<input type="checkbox"/> Otros						
32. Disposición de placas solares para producción de ACS	<input type="checkbox"/>										

22. Estética general (Campo)

*Se refiere este apartado a la estética general de la fachada del edificio en relación con los edificios colindantes. Se refiere a estética arquitectónica y constructiva

ACCESIBILIDAD**23. Núcleos de comunicación vertical (IT - IEE - Campo)**

*Se indicará el número de ascensores en caso de disponer el edificio y el número de núcleos comunicación vertical en el edificio.

24. Según trabajo de campo (Campo)

*Se refiere este apartado a la información obtenida del trabajo de campo

***Accesibilidad en el exterior**

Se refiere a la accesibilidad entre la vía pública y el portal. Se han establecido tres niveles:

- Buena: Itinerario accesible según CTE-DB-SUA, diferencia de cota a salvar por un escalón <12cm
- Media: Itinerario no accesible según CTE-DB-SUA, diferencia de cota > de 12 cm. Pero salvada con un único escalón
- Mala: Itinerario no accesible según CTE-DB-SUA, diferencia de cota > de 12 cm salvada con más de un escalón

***Accesibilidad en el interior**

*Se refiere a la accesibilidad entre el portal y la primera planta de viviendas o ascensor. Se han establecido dos niveles:

- Buena: Itinerario accesible según CTE-DB-SUA
 - Mala: Itinerario no accesible según CTE-DB-SUA
- *Se indicará si existe rampa accesible según CT-DB-SUA

*Se indicará si existe itinerario alternativo

25. Accesibilidad según IEE (IEE)

*En estos campos se consignarán los resultados obtenidos del Informe de Evaluación de Edificios, que cumple con los requisitos mínimos establecidos en CTE-DB-SUA

CONSERVACIÓN**26. Valoración del estado de conservación del edificio según informe IEE (IEE)**

*Se consignarán los valores obtenidos del Informe de Evaluación de edificios. En caso de no existir se rellenarán los apartados siguientes.

ENVOLVENTE

*Los siguientes campos son obtenidos mediante el trabajo de campo en el caso de no disponer de IEE.

27. Fachada (Campo)

*Se trata de un estudio de la fachada principal. Se indicarán los materiales de acabado

28. Ventanas (Campo)

*Se indicará el tipo de carpintería predominante en la fachada principal.

29. Estado de conservación (Campo)

*Se rellenará este apartado en el caso de no tener IEE más completo

*Se referirá al estado de conservación del edificio y se basará en el conjunto de la fachada principal, se valorará de la siguiente forma:

- Ruinoso, cuando el edificio se encuentra apuntalado o se está tramitando la declaración oficial de ruina.
- Malo, cuando existen grietas acusadas o abombamientos en sus fachadas,
- Deficiente, cuando el edificio tiene las bajadas de lluvia o la evacuación de aguas residuales en mal estado y hay humedades
- Bueno, cuando el edificio no presenta ninguna de las circunstancias anteriores.

30. Valoración de instalaciones según informe IEE (IEE)

Se indicará si el edificio dispone de calefacción, central o individual

En el caso de individual se consignará el % de viviendas que disponen

Se indicará en ambos casos el tipo de combustible, en el caso de individual se consignará el % de cada tipo

31. Valoración de instalaciones según Trabajo de campo (Campo)

En el caso de no existir IEE, se consignará si la calefacción del edificio es central o individual en caso de disponer y el tipo de combustible

32. Placas solares (IEE - Campo)

Se indicará si el edificio dispone de placas solares para apoyo de la producción de ACS

IDENTIFICACIÓN. Se utiliza para la identificación del tramo los códigos de los edificios extremos, también cabe la posibilidad de referenciarlo mediante coordenadas.

1. IDENTIFICACIÓN	Dirección	<input type="text"/>	<input type="text"/>	C.P.	<input type="text"/>	Localidad	<input type="text"/>	
	UTM	<input type="text"/>	Distrito	<input type="text"/>	Sección	<input type="text"/>	Manzana	<input type="text"/>
	Calle	<input type="text"/>	Portal	<input type="text"/>				
	UTM	<input type="text"/>	Distrito	<input type="text"/>	Sección	<input type="text"/>	Manzana	<input type="text"/>
		Calle	<input type="text"/>	Portal	<input type="text"/>			
	Longitud de tramo (m)	<input type="text"/>						

1. IDENTIFICACIÓN	*Identificación del tramo de calle estudiado
	Dirección
	*Dirección, incluirá tipo de vía, nombre de la misma, código postal y localidad
	Inicio tramo urbano - Final tramo urbano (CAT) (AYTO)
	*Se trata de un código estadístico múltiple, código del distrito al que pertenece, sección censal, manzana, calle y portal. Se le añade el campo UTM para la posible localización del punto por coordenadas del tramado urbano.
	Longitud tramo
	*Longitud del tramo de calle estudiado medido en el eje de la calle

INFRAESTRUCTURAS. Apartado que se centra en señalar las infraestructuras existentes en el tramo urbano estudiado y en su estado, que debe venir facilitado por parte de los gestores de las diferentes redes.

2. INFRAESTRUCTURAS	<input type="checkbox"/>	Abastecimiento de agua	Estado de la red	Bueno	Regular	Malo
	<input type="checkbox"/>	Saneamiento	Estado de la red	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
	<input type="checkbox"/>	Suministro de energía eléctrica	Estado de la red	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
	<input type="checkbox"/>	Alumbrado público	Estado de la red	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
	<input type="checkbox"/>	Red de gas natural	Estado de la red	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
	<input type="checkbox"/>	Red de datos de alta capacidad	Estado de la red	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

2. INFRAESTRUCTURAS	*Identificación de los servicios de instalaciones disponibles y su estado de conservación
	*La información sobre estos datos debe partir de los propios <i>GESTORES</i> de las <i>INFRAESTRUCTURAS</i> y de los informes emitidos por las <i>ASOCIACIONES VECINALES</i> .
	*Se identificarán las siguientes infraestructuras:
	- Abastecimiento de agua - Saneamiento - Suministro de energía eléctrica
	- Alumbrado público - Red de gas natural - Red de datos de alta capacidad
	*Se consignará en metros los tramos según el estado de conservación

VIARIOS Y ACERAS. Se caracteriza en este apartado el espacio público ocupado por el peatón y los vehículos.

3. VIARIOS Y ACERAS			Bueno	Regular	Malo
	Acera	Ancho medio (m) <input type="text"/>	Conservación <input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
	Viario tráfico rodado	Ancho medio (m) <input type="text"/>	Conservación <input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
	Estacionamiento	Ancho medio (m) <input type="text"/>	Longitud (m) <input type="text"/>	1 lado <input type="text"/>	2 lados <input type="text"/>
	Estacionamiento indebido	Ancho medio (m) <input type="text"/>	Longitud (m) <input type="text"/>	1 lado <input type="text"/>	2 lados <input type="text"/>

3. VIARIOS Y ACERAS	Descripción de la sección de la calle
	*Aceras, anchura y estado de conservación
	*Viario, anchura y estado de conservación
	* Para el estado de conservación se establecen 3 niveles y se indicarán los metros estimados
	- Malo: cuando existan zonas levantadas o abombadas
	- Regular: cuando existan zonas rotas sin levantarse
	- Bueno: cuando no se de la situación anterior
	* Estacionamiento, anchura y longitud
	* Estacionamiento indebido, zonas de estacionamiento no señalado como tal, anchura y longitud

SERVICIOS. Se localizará los servicios disponibles en el tramo de calle estudiado.

4. SERVICIOS	<input type="checkbox"/> Red de bici	<input type="checkbox"/> Estación de bici
	<input type="checkbox"/> Red transporte público	<input type="checkbox"/> Parada transporte público
	<input type="checkbox"/> Puntos reciclaje	<input type="checkbox"/> Contenedores
	<input type="checkbox"/> Arbolado	<input type="checkbox"/> Espacios públicos <input type="checkbox"/> Zonas verdes <input type="text"/> Superficie zonas verdes

4. SERVICIOS	Descripción de servicios en la calle
	*Se indicará la existencia en el tramo de calle estudiado de los siguientes servicios
	- Red de bici - Transporte público -Puntos de reciclaje y basura
	- Arbolado - Espacios públicos - Zonas verdes
	* En las zonas verdes se indicará su superficie

Explotación de la información

Una vez recogida toda la información base necesaria y recogida en las fichas de forma que los datos resultantes sigan unos criterios comunes de forma de obtención, medición y valoración, estos datos se pueden introducir en una base de datos que sea susceptible de, mediante un Sistema Gestor de Datos, tratarla para la elaboración de los indicadores necesarios. Esta base de datos servirá como base de información y conocimiento a los requerimientos que van a ser necesarios para realizar los informes que exigirán las actuaciones previstas por la ley.

Esta base de datos formará parte del *sistema informativo general e integrado* que la Administración General del Estado debe promover en base a la Ley 2/2011, de Economía Sostenible, sobre Información al servicio de las políticas públicas para un medio urbano sostenible, *para asegurar la obtención, actualización permanente y explotación de la información necesaria para el desarrollo de las políticas.*

La base de datos irá organizada desde una clave principal que será el código de localización del edificio, que en este caso se ha utilizado el código catastral, pero que se prevé en un corto plazo la implementación del código SIGPT, Sistema Integrado de Gestión de Población y

Territorio, que nos permitirá localizar a cada individuo del padrón en un punto geográfico, que será el edificio.

A partir de esta clave principal del edificio se irán relacionando todo el resto de datos base a través de relaciones con la principal.

Métodos de valoración de indicadores básicos y complejos

A continuación se describen detalladamente algunos de los indicadores complejos elaborados con información de varias variables, así como los que necesitan de una codificación para su valoración.

Sólo se indican aquellos que no se obtienen directamente de la aplicación de los datos, ya que de estos ya se ha precisado su valoración en la explicación de las fichas.

INDICADORES SOCIO – ECONÓMICOS

Situación económica

ISE-3. Tasa de dependencia demográfica.

Obtención Estima la renovación de la población activa en una sociedad
Se calculará dividiendo los efectivos de población mayor de 65 años del edificio entre los efectivos de población de 15 o menos años del edificio.

Fuentes Servicio interno de Estadística del Ayuntamiento de Zaragoza

ISE-2. Índice de motorización.

Obtención Se calculará dividiendo el número de vehículos contemplados en el edificio entre el total de la población que se le asigna al edificio.

Fuentes Servicio interno de Estadística del Ayuntamiento de Zaragoza

INDICADORES FÍSICOS

Habitabilidad

IH-1. Tamaño medio de la vivienda.

Obtención Se calculará sumando las superficies catastrales de cada una de las viviendas del edificio y dividiendo por el número de viviendas del mismo.

Fuentes Catastro - Servicio interno de Estadística del Ayuntamiento de Zaragoza

IH-3. Ratio de m2 por individuo en el hogar.

Obtención Se calculará realizando la media de los ratios de cada uno de los hogares, superficie catastral entre número de individuos del hogar, con respecto al número de viviendas del edificio.

Fuentes Catastro - Servicio interno de Estadística del Ayuntamiento de Zaragoza

Accesibilidad

IA-1. Nivel de accesibilidad a los edificios

Obtención Este indicador se obtendrá mediante los Informes de Evaluación de edificios y la anterior Inspección Técnica en los edificios de más de 50 años, y en el resto mediante el trabajo de campo.

Su valoración se basará en los criterios que establece la Ordenanza de Supresión de Barreras arquitectónicas de Zaragoza.

En el caso de existir IEE se consignará la valoración final emitida en el informe, si se basa en el trabajo de campo:

No accesible, cuando el nivel de accesibilidad interior marcado en los datos sea malo.

Mala accesibilidad, cuando el nivel de accesibilidad interior sea bueno y el exterior malo.

Accesible, cuando el nivel de accesibilidad interior sea bueno y el exterior medio o bueno

Fuentes	Trabajo de campo, Informe de Evaluación de edificios e Inspección Técnica de la Edificación
---------	---

Conservación

IC-2. % de edificios en mal estado sobre la manzana

Obtención	Este indicador se obtendrá mediante la suma de los edificios dentro de cada una de las manzanas cuyo estado se haya considerado en el indicador anterior ruinoso, malo o deficiente, en proporción con el total de edificios de la manzana.
-----------	---

Fuentes	Trabajo de campo, Informe de Evaluación de edificios e Inspección Técnica de la Edificación
---------	---

INDICADORES URBANOS

Usos de los espacios libres

IU-1. % Viario para el paso de tráfico de automóvil.

Obtención	Proporción entre el ancho medio de la sección de paso de automóvil con la anchura total media del tramo.
-----------	--

Fuentes	Trabajo de campo
---------	------------------

IU-1. % Viario superficie de aceras.

Obtención	Proporción entre el ancho medio de la sección de aceras con la anchura total media del tramo
-----------	--

Fuentes	Trabajo de campo
---------	------------------

IU-3. % Reserva de espacios de estacionamiento.

Obtención	Proporción entre la longitud total en el tramo de aparcamiento con la longitud total del tramo
-----------	--

Fuentes	Trabajo de campo
---------	------------------

IU-4. % Espacios habituales de estacionamiento indebido.

Obtención	Proporción entre la longitud total en el tramo de aparcamiento indebido con la longitud total del tramo
-----------	---

Fuentes	Trabajo de campo
---------	------------------

IU-5. Ratio anchura peatón - coche.

Obtención	Proporción entre la anchura media en la sección dedicada al peatón con respecto a la anchura media total dedicada al coche, tráfico y estacionamiento.
-----------	--

Fuentes	Trabajo de campo
---------	------------------

3. ¿Cómo lo voy a representar la información? Aplicación de la información

Implementación en un Sistema de Información Geográfica

Hemos partido de un análisis de los parámetros que mejor van a caracterizar nuestros barrios tradicionales, para en una segunda fase de estudio seleccionar los indicadores idóneos para conocer, valorar, localizar y comparar su situación, de forma que se puedan abordar políticas de desarrollo territorial. Una vez recogida y organizada en una base de datos toda la información base que requiere la elaboración de estos indicadores su aplicación a las herramientas de trabajo basadas en los sistemas de información geográfica (SIG) nos pueden ayudar a determinar los ámbitos con mayor o menor carencias, facilitando así las actuaciones pertinentes para subsanar estas deficiencias mediante actuaciones o programas de regeneración urbana que se inserten dentro de las nuevas políticas vigentes.

La representación de bases de datos de calidad, indicadores, análisis, etc, en un entorno SIG posibilitará la búsqueda de patrones geodemográficos, socioeconómicos y territoriales que no serían detectados fácilmente con los datos estadísticos en “bruto”²⁰.

En este sentido, los SIG se presentan como la herramienta idónea e indispensable para plantear un sistema de gestión de la información urbana, así como de análisis, producción, mantenimiento y representación en serie de cartografía temática a nivel de detalle.

Estos instrumentos específicos conformados por herramientas cartográficas, información gráfica, estadística y tabular servirán de apoyo a las administraciones para responder a las exigencias de las nuevas legislaciones, delimitando los Ámbitos de Regeneración y Renovación Urbanas, en un plano parcelario que permita identificar todos los inmuebles incluidos y a la vez elaborar un diagnóstico sobre la situación social, económica y ambiental del ámbito, justificado en base a indicadores e índices estadísticos objetivos.

Obtención de informes de diagnóstico

Aunque no forma parte del objeto de este trabajo, se va a desarrollar una lista de posibles mapas cartográficos e informes derivados de la información obtenida e integrada en un SIG.

Esta lista viene a responder a las diferentes necesidades de las leyes estudiadas y a ofrecer una caracterización general de los barrios, mediante el tratamiento de los indicadores en diferentes formas:

- **Informes a partir de valoración de variables sencillas.**

Estos mapas son representaciones de indicadores sencillos y la unidad mínima a la que se podrían referir todos estos datos será a la de edificio, a partir de ahí se podrían caracterizar ámbitos más amplios.

De todos ellos podríamos obtener informes estadísticos referidos a los diversos ámbitos de alcance y nos servirían para plantear la situación inicial en los Informes requeridos por la administración.

²⁰ Grupo de Estudios en Ordenación del Territorio GEOT, Herramientas cartográficas y de visualización para los observatorios territoriales: la valoración de la proximidad de la población a las zonas verdes, equipamientos y servicios en la ciudad de Zaragoza (España), III Workshop de la Red Iberoamericana de Observación Territorial (RIDOT), Octubre de 2013

Una aplicación que tienen este tipo de mapa es la de obtener una primera visión de la problemática que afecta a los barrios tradicionales. Se plantea la representación en mapas de los problemas que están caracterizando estos barrios y que les está convirtiendo en espacios vulnerables.

Algunos de los mapas a elaborar serían:

Envejecimiento de la población: Se reflejarían los siguientes indicadores, ISS-1 población total, ISS-2 % de población > de 60 años, ISS-4 Tasa de vejez y ISS-5 Tasa de 4ª vejez.

Marginalidad y guetos sociales: Se reflejarían los siguientes indicadores, ISS-1 población total, ISS-6 % de población no española.

Estado de conservación de la edificación: Se reflejarían los siguientes indicadores, IC-1 nivel de conservación de los edificios y IC-3 % de edificios en mal estado sobre la manzana.

Desvitalización de los barrios: Se reflejaría el indicador IUE-6 % de locales vacíos

– **Informes a partir de la aplicación de varios indicadores a la unidad mínima**

Estos informes serán el resultado de elegir los elementos de la base de datos que cumplen determinados valores de una serie de indicadores. Como resultado obtendríamos una tabla resumen con los códigos de identificación de todas esas unidades que comparten los requisitos de partida.

Una aplicación importante de este tipo de informes es la **implantación del Informe de Evaluación de edificios en los barrios tradicionales**. Este Informe se presenta como una herramienta bastante importante de cara a definir y conocer el parque inmobiliario actual en sus aspectos de estado de conservación, accesibilidad y grado de eficiencia energética, y una vez implantado nos dará información real y no estadística de aspectos como el régimen de tenencia de las viviendas, las superficies reales de las viviendas y locales, así como de las instalaciones particulares de cada vivienda.

Como ya hemos visto en el estudio de las fuentes de obtención de datos la exigencia de su realización va a venir determinada por las Administraciones locales y condicionada por la existencia previa de ITE.

Por tanto este informe basado en la información disponible actualmente y el trabajo de campo nos permitirán determinar las áreas prioritarias para la implantación del Programa de apoyo a la al informe de evaluación de los edificios que establece el Plan Estatal de Vivienda en su Capítulo VIII.

Para la determinación de estas áreas se estudiará sobre la base cartográfica los siguientes indicadores:

- **IE-7. Edificios construidos antes de 1980:** reflejará todo el parque inmobiliario construido antes de que se introdujera en España la primera normativa de carácter energético en la edificación.
- **IE-8. Edificios con ITE:** descartará los edificios que han pasado en estos últimos años este informe y a los que no se les podrá exigir el nuevo hasta pasados 10 años
- **IC-1. Nivel de conservación de los edificios:** Identificará los edificios con un estado de conservación bueno, malo o regular.
- **IC-2. Edificios con ITE desfavorable:** identificará los edificios que aún habiéndoles requerido la ITE no la hayan superado favorablemente, por tanto sean susceptibles de exigir el nuevo Informe de Evaluación

- **IA-1. Niveles de accesibilidad:** Identificará los edificios con una accesibilidad buena, mala o regular.

Una vez reflejados estos indicadores podremos aplicando las variables de representación cartográfica disponibles, elaborar mapas de zonas con mayor concentración de aspectos desfavorables en los estados de conservación, eficiencia energética y accesibilidad, a los que no se les haya requerido la ITE o haya sido desfavorable, de forma que se reflejarán los ámbitos donde se requiere mayor urgencia en establecer el nuevo Programa de implantación del Informe de Evaluación de edificios.

De esta representación se podrán obtener listados en forma de tablas en los que se reflejen por su codificación correspondiente los inmuebles con calificación desfavorable, y por tanto a los que se les debe exigir la implantación del Informe de Evaluación.

- **Informes a partir de la aplicación de operaciones matemáticas y estadísticas a los indicadores aplicados a la unidad mínima**

Una tercera opción a la hora de obtener resultados a partir de la base de datos elaborada, es la combinación del estudio de varios indicadores sencillos, sometiéndolos a operaciones matemáticas y estadísticas entre ellos. Estos planos nos permitirán valorar el tejido urbano en función de una serie de características.

Previamente habría que codificar los resultados obtenidos por los indicadores sencillos ponderándolos con valores numéricos, y posteriormente se realizaran las operaciones entre ellos en la unidad mínima que constituye el edificio o el tramo de la calle.

De los resultados, se obtendría un valor numérico total que caracterizará a la unidad mínima en función de la variable compleja estudiada.

Por ejemplo, se puede aplicar a la obtención de **Mapas de ámbitos urbanos obsoletos**, mapas que responde a la exigencia planteada en la Ley 2/2011, de Economía Sostenible, sobre Información al servicio de las políticas públicas para un medio urbano sostenible, y que nos serviría de base para un informe Social, Económico y Ambiental de cara a la implantación de alguno de los programas de regeneración urbana que promueve el Plan Estatal.

En este tipo de mapa se podrían estudiar las siguientes variables sencillas:

En la edificación:

- IC-1. Nivel de conservación de los edificios
- IA-1. Niveles de accesibilidad
- IU-6. % de locales vacíos
- IE-3. Disponibilidad de gas natural
-

En el tramo urbano:

- IC-1. Nivel de conservación de los edificios
- IUE-1. % de aceras en mal estado
- IUE-3. % de infraestructuras en mal estado
- IU-5. Ratio anchura peatón – coche
-

Conclusión

El deterioro de los barrios tradicionales, el espacio público y sus infraestructuras así como su parque inmobiliario, genera a medio plazo problemáticas de convivencia social y de deterioro físico del medio urbano.

Desde este documento se ha tratado de hacer una propuesta de inventario para que a través de los indicadores propuestos, u otros nuevos, caracterizar estos barrios desde una visión integral del tejido, y poder establecer una información base para encaminar las futuras intervenciones de Rehabilitación, regeneración y renovación urbanas a las que se encamina el sector de la construcción en la actualidad.

El establecer la metodología en la recogida de datos y su valoración, afectará directamente sobre la calidad de los resultados, y por ende, la valoración de propuestas a formular o proyectos a continuar desarrollando.

Se considera que el Inventario resultante de los trabajos realizados en éste trabajo es la base de partida para el análisis y seguimiento regular y constante de la evolución del parque edificado de los barrios tradicionales, además de responder a las preguntas que orienten las políticas de regeneración urbana hacia los conjuntos prioritarios y así poder establecer de forma operativa las prioridades y estrategias de intervención.

En base a ésta herramienta, que encaminará las características o perfil general de la actuación a acometer, se responde a las necesidades de la Sociedad Municipal de la vivienda, que deberán y podrán ampliar los estudios y análisis necesarios con el grado de escala y detalle requerido según la naturaleza de cada Proyecto de Regeneración.

Bibliografía

- Afi Consultores de las Administraciones Públicas: *“Los retos socio-económicos del envejecimiento en España. Resumen y conclusiones”*, julio de 2009
- Calvo Palacios, José Luis – Pueyo Campos, Ángel – Zúñiga Antón, María. Dpto. de Geografía y Ordenación del Territorio. Universidad de Zaragoza. *“La ciudad de Zaragoza en un escenario de crisis: Diagnóstico y propuestas territoriales para nuevos paradigmas urbanos”* GEOGRAPHICALIA, 2011
- Comisión Europea, Dirección General de Política Regional.: *“Ciudades del Mañana. Retos, visiones y caminos a seguir”*, octubre de 2011
- Cuchi, Albert y Sweatman, Peter, Grupo de Trabajo sobre Rehabilitación “GTR”, *“Una Visión- País para el sector de la Edificación en España. Hoja de ruta para un nuevo sector de la vivienda”*, Noviembre de 2011
- Ecodes: *“Las ciudades hoy, ZARAGOZA HOY. Propuestas para la Zaragoza del Siglo XXI en un contexto de crisis”*, Noviembre de 2010
- Fundación Tecnia Research & Innovation, *“Diagnóstico de las necesidades de intervención en la renovación del parque edificado de la CAPV”*, Diciembre de 2011
- Fundación Tecnia Research & Innovation, *“Metodología de análisis, diagnóstico e intervención en el parque edificado de la CAPV. Metodología. Intervención en áreas degradadas”*, Diciembre de 2011
- Gobierno Vasco, AGENDA LOCAL 21, Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz. *“Indicadores de Sostenibilidad Local”*, VI Programa de evaluación y seguimiento de Agendas Locales 21 en la CAPV 2012.
- Gobierno Vasco, Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Viceconsejería de vivienda. *“Plan Estratégico de la CAPV de rehabilitación de edificios y regeneración urbana. 2010-2013”*, Diciembre de 2010
- GfK Emer *“Plan local de equipamiento comercial de Zaragoza”*, 2009
- Grupo de Estudios en Ordenación del Territorio GEOT, *Herramientas cartográficas y de visualización para los observatorios territoriales: la valoración de la proximidad de la población a las zonas verdes, equipamientos y servicios en la ciudad de Zaragoza (España)*, III Workshop de la Red Iberoamericana de Observación Territorial (RIDOT), Octubre de 2013
- Lorente Fernández, José Antonio: *“La Isla de San José. Propuesta de remodelación del espacio público Área urbana: Av.San José, Av. Cesáreo Alierta, Cº Cabaldós y Privilegio de la Unión”* Julio de 2010
- Martín Rodríguez, Manuel y García Delgado, José Luis: *“Territorio y ciudad para después de la crisis”*. Artículo publicado en El País Negocios, 4 de agosto de 2013-11-10
- Medrano, Ana-Monzón, Sheila-Sasot,Lara-Uliaque-Julián-Valero,Diego-Villanueva,MªCristina. Practicum investigación Facultad de Ciencias Sociales y del Trabajo. *“Análisis de las ayudas de urgencia destinadas al sostenimiento de la vivienda gestionadas en el centro municipal de servicios sociales de San José”*, 2011.
- Ministerio de Fomento, Dirección General de Suelo y Políticas Urbanas, *“Sectores Residenciales en España 2011. Estudio sobre la Situación Actual de Ámbitos o Sectores con especial potencialidad edificatoria incluidos en el Sistema de Información Urbana (SIU)”*

Ministerio de Fomento, *"Atlas de la Vulnerabilidad Urbana en España. Metodología, contenidos y créditos"* Observatorio de la Vulnerabilidad, Enero de 2012

Rubio del Val, Juan.: *"Rehabilitación urbana en España. Experiencia reciente en la ciudad de Zaragoza (2000-2012)"*, *Aula Abierta de Derecho Administrativo*, Ponencia 2ª, 17 de octubre, 2013, Zaragoza

Rueda, Salvador. *"El urbanismo ecológico"*, 2010

Sociedad Municipal de Rehabilitación urbana de Zaragoza. *"Delicias. Un barrio de hoy para el futuro. Propuestas de revitalización urbana del barrio de Delicias en Zaragoza"*

Zardoya Andión, Laureano. *"Valoración y propuestas para la regeneración de los barrios tradicionales en la ciudad de Zaragoza"* Trabajo Fin de Máster. Máster de Ordenación del Territorio y del Medio Ambiente. Universidad de Zaragoza. Noviembre de 2011

Listado de indicadores

LISTADO DE INDICADORES

Análisis SOCIO - ECONÓMICO de la POBLACIÓN

	Indicadores	Ámbito	Fuente de obtención
Situación social	ISS-1 Población total (nº individuos)	EDIFICIO	SERVICIO ESTADISTICA AYTO
	ISS-2 % Población mayor de 60 años	EDIFICIO	SERVICIO ESTADISTICA AYTO
	ISS-3 Tasa de dependencia demográfica	EDIFICIO	SERVICIO ESTADISTICA AYTO
	ISS-4 Tasa de vejez (% personas > 70 años)	EDIFICIO	SERVICIO ESTADISTICA AYTO
	ISS-5 Tasa de 4ª vejez (% personas > 85 años)	EDIFICIO	SERVICIO ESTADISTICA AYTO
	ISS-6 % de Población No española	EDIFICIO	SERVICIO ESTADISTICA AYTO
	ISS-7 % de Viviendas en alquiler sobre el total del edificio	EDIFICIO	ITE - IEE
	ISS-8 % Viviendas en propiedad sobre el total del edificio	EDIFICIO	ITE - IEE
Situación familiar	ISF-1 % Hogares monoparentales	EDIFICIO	SERVICIO ESTADISTICA AYTO
	ISF-2 % Hogares con familias numerosas	EDIFICIO	SERVICIO ESTADISTICA AYTO
	ISF-2 % Hogares con > de 65 años viven solos	EDIFICIO	SERVICIO ESTADISTICA AYTO
	ISF-3 % Hogares con > de 80 años solos o en pareja	EDIFICIO	SERVICIO ESTADISTICA AYTO
Situación económica	ISE-1 % Población desempleada sobre población activa	MANZANA	SERVICIO ESTADISTICA AYTO
	ISE-2 Índice de motorización	EDIFICIO	SERVICIO ESTADISTICA AYTO
	ISE-3 Nivel de IBI (€)	EDIFICIO	CATASTRO

Análisis FISICO del EDIFICIO

	Indicadores	Ámbito	Fuente de obtención
Habitabilidad	IH-1 Tamaño medio de la vivienda (m ²)	EDIFICIO	CATASTRO - ITE - IEE
	IH-2 % de viviendas < de 45m ²	EDIFICIO	CATASTRO - ITE - IEE
	IH-3 Ratio de m ² por individuo en el hogar	EDIFICIO	CATASTRO - ITE - IEE
	IH-4 % de viviendas sin calefacción	EDIFICIO	ITE - IEE - Trabajo de campo
	IH-5 % de viviendas sin WC	EDIFICIO	ITE - IEE - Trabajo de campo
Accesibilidad	IA-1 Nivel de accesibilidad a los edificios	EDIFICIO	ITE - IEE - Trabajo de campo
	IA-2 Disponibilidad de ascensor	EDIFICIO	ITE - IEE - Trabajo de campo
	IA-3 Disponibilidad de garaje (cod)	EDIFICIO	ITE - IEE - Trabajo de campo
	IA-4 Disponibilidad de trastero (cod)	EDIFICIO	ITE - IEE - Trabajo de campo
Eficiencia energética	IE-1 Tipología constructiva envolvente (cod)	EDIFICIO	ITE - IEE - Trabajo de campo
	IE-2 Tipología constructiva cubierta (cod)	EDIFICIO	ITE - IEE - Trabajo de campo
	IE-3 Disponibilidad de instalación de gas natural (cod)	EDIFICIO	ITE - IEE - Trabajo de campo
	IE-4 Edificios con calefacción individual (cod)	EDIFICIO	ITE - IEE - Trabajo de campo
	IE-5 Disponibilidad de acceso a red de gas ciudad (cod)	EDIFICIO	DGA Dpto. Industria - Urbanismo
	IE-6 Antigüedad de los edificios (año)	EDIFICIO	CATASTRO - ITE - IEE
	IE-7 % de edificios construidos antes de 1980	MANZANA	CATASTRO - ITE - IEE
	IE-8 Disponibilidad de ITE	EDIFICIO	ITE
	IE-9 Calificación energética	EDIFICIO	IEE
Conservación	IC-1 Nivel de conservación de los edificios (codificación)	EDIFICIO	ITE - IEE - Trabajo de campo
	IC-2 % edificios con ITE desfavorable	EDIFICIO	ITE
	IC-3 % de edificios en mal estado sobre la manzana	MANZANA	ITE - IEE - Trabajo de campo

Análisis del MEDIO URBANO, de la EDIFICACIÓN y del ESPACIO URBANO				
	Indicadores		Ámbito	Fuente de obtención
<i>Usos de la edificación</i>	IUE-1	% de viviendas protegidas	MANZANA	SERVICIO ESTADISTICA AYTO
	IUE-2	% de viviendas alquiler social	MANZANA	ZARAGOZA VIVIENDA
	IUE-3	Actividad comercial de los locales	EDIFICIO	ITE - IEE - Trabajo de campo
	IUE-4	Diversidad de actividades. Índice de especialización	MANZANA	ITE - IEE - Trabajo de campo
	IUE-5	% actividades de alimentación	MANZANA	ITE - IEE - Trabajo de campo
	IUE-6	% de locales vacíos	MANZANA	ITE - IEE - Trabajo de campo
	IUE-7	Uso principal de la edificación	EDIFICIO	ITE - IEE - Trabajo de campo
<i>Usos de los espacios libres</i>	IU-1	%Viario para el paso de tráfico de automóvil	TRAMO	SERVICIO ESTADISTICA AYTO
	IU-2	%Viario de superficie de aceras	TRAMO	SERVICIO ESTADISTICA AYTO
	IU-3	%Reserva de espacios de estacionamiento	TRAMO	AYTO. DE ZARAGOZA - Campo
	IU-4	%Espacios habituales de estacionamiento indebido	TRAMO	Trabajo de campo
	IU-5	Ratio anchura peatón - coche	TRAMO	SERVICIO ESTADISTICA AYTO
	IU-6	Superficie de espacios de relación por habitante	TRAMO	P.G.O.U
	IU-7	Superficies verdes por habitante	MANZANA	P.G.O.U
<i>Movilidad</i>	IUM-1	Accesibilidad a Paradas de autobuses	MANZANA	AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA
	IUM-2	Accesibilidad a zonas verdes y espacios libres	MANZANA	AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA
	IUM-3	Accesibilidad a la red de bicicletas	MANZANA	AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA
	IUM-4	Accesibilidad a Puntos de reciclaje y contenedores	MANZANA	AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA
<i>Escena urbana</i>	IUE-1	% aceras en mal estado	TRAMO	Trabajo de campo
	IUE-2	% mobiliario urbano en mal estado	TRAMO	Trabajo de campo
	IUE-3	% infraestructuras de instalaciones en mal estado	TRAMO	trabajo de campo - Gestores
	IUE-4	Dotación de árboles en el espacio público	MANZANA	AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA
	IUE-5	Índice de homogeneidad en la edificación	EDIFICIO	Trabajo de campo
<i>Infraestructuras</i>	IUI-1	% de viviendas con acceso a red de gas ciudad	MANZANA	DGA Dpto. Industria - Urbanismo
	IUI-2	% de viv. con acceso a red de datos de Alta capacidad	MANZANA	DGA Dpto. Industria - Urbanismo

INDICADORES de OPORTUNIDAD				
	Indicadores		Ámbito	Fuente de obtención
<i>Repercusión</i>	IO-1	Media de viviendas por edificio	EDIFICIO	IEE - Trabajo de campo
	IO-2	Nº de viviendas del edificio	EDIFICIO	ITE - IEE - Trabajo de campo
	IO-3	% de edificios de más de 3 plantas + baja	EDIFICIO	ITE - IEE - Trabajo de campo
	IO-4	% de edificios de más de 5 plantas + baja	EDIFICIO	ITE - IEE - Trabajo de campo
	IO-5	Nº de plantas alzadas del edificio (incluida la baja)	EDIFICIO	ITE - IEE - Trabajo de campo
	IO-6	Densidad de población	EDIFICIO	SERVICIO ESTADISTICA AYTO
	IO-7	Densidad de población	MANZANA	SERVICIO ESTADISTICA AYTO
<i>Mecanismos</i>	IO-8	% de viviendas vacías	MANZANA	SERVICIO ESTADISTICA AYTO
	IO-9	% de superficie de locales vacíos	MANZANA	Catastro - ITE - IEE - Urbanismo
	IO-10	% Suelo urbano sin construir sobre manzana	EDIFICIO	Catastro - ITE - IEE - Urbanismo
	IO-11	Altura media del edificio	EDIFICIO	ITE - IEE - Trabajo de campo
	IO-12	Superficie construida sin consumir	EDIFICIO	Trabajo de campo
	IO-13	Régimen jurídico de la propiedad	EDIFICIO	ITE - IEE - Trabajo de campo

Ficha descriptiva EDIFICIO y obtención de datos

FICHA DESCRIPTIVA		EDIFICIO	
IDENTIFICACIÓN	1. Código identificación del edificio <input type="text"/> (Ref. catastral)		
	2. Código localización Distrito <input type="text"/> Sección <input type="text"/> Manzana <input type="text"/> Calle <input type="text"/> Portal <input type="text"/>		
	3. Dirección completa <input type="text"/> N° portal <input type="text"/> C.P. <input type="text"/> Localidad <input type="text"/>		
SITUACIÓN URBANÍSTICA	4. Datos urbanísticos		
	Planeamiento vigente <input type="text"/>	Planeam. de desarrollo <input type="text"/>	Clasificación <input type="text"/>
	Catalogación <input type="text"/>	BIC <input type="text"/>	
	5. Normativa urbanística		
	Edificabilidad (m ² /m ²) <input type="text"/>	Fondo mínimo(m) <input type="text"/>	Plantas máx. <input type="text"/> Altura máx. (m) <input type="text"/>
	6. Información urbanística		
	ITE / Requerida SI <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	Resultado <input type="text"/>	
	IEE / Requerida SI <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	Resultado <input type="text"/>	
	CE / Requerida SI <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	Resultado <input type="text"/>	Trabajo de campo SI <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>
PROPIEDAD	7. Régimen jurídico de la propiedad		
	Comunidad de propietarios <input type="checkbox"/> Varios propietarios <input type="checkbox"/> Propietario único <input type="checkbox"/> Otros <input type="text"/>		
	8. Datos de la propiedad <input type="text"/>		
DATOS GENERALES DEL EDIFICIO	9. Antigüedad Año de construcción <input type="text"/> Año de rehabilitación <input type="text"/> Antigüedad <input type="text"/>		
	10. Uso principal del edificio <input type="checkbox"/> Residencial público <input type="checkbox"/> Docente <input type="checkbox"/> Administrativo <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Solar <input type="checkbox"/> Residencial privado <input type="checkbox"/> Sanitario <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Equipamiento <input type="checkbox"/>		
	11. Superficies principales (m2)		
	Parcela <input type="text"/> Construida <input type="text"/> Sobre rasante <input type="text"/> Bajo rasante <input type="text"/>		
	Edificabilidad máxima permitida <input type="text"/>		
	12. Volumen edificado		
	Plantas sobre rasante <input type="text"/> Plantas bajo rasante <input type="text"/> Altura sobre rasante <input type="text"/>		
OCUPACIÓN	13. Ocupación en plantas alzadas		
	N°de/ Viviendas <input type="text"/>	Libres/Prop <input type="text"/>	Libres/Alq <input type="text"/>
	V.P.O <input type="text"/>	Alq. social <input type="text"/>	Vacias <input type="text"/>
	N°de/ Oficinas en altura <input type="text"/>		
	14. Ocupación en planta baja		
	N°de/ Locales <input type="text"/>	Ocupados <input type="text"/>	Vacios <input type="text"/>
	Actividad <input type="text"/>		
	15. Garajes y Trasteros		
	Garajes SI <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	Número de plazas <input type="text"/>	Trasteros SI <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/> Número <input type="text"/>
	16. Superficies por usos (m2)		
	Viviendas <input type="text"/>	Locales <input type="text"/>	Oficinas <input type="text"/>
	Trasteros <input type="text"/>	Garajes <input type="text"/>	N° de viviendas < 45m ² <input type="text"/>
DATOS SOCIO-ECONÓMICOS	17. Población Total <input type="text"/> Población extranjera <input type="text"/> Población desempleada <input type="text"/>		
	< 16 años <input type="text"/> 16-64 años <input type="text"/> 65-70 años <input type="text"/> 70-85 años <input type="text"/> > 85 años <input type="text"/>		
	18. Por grupos de población		
	Monoparentales <input type="text"/>	Numerosas <input type="text"/>	> 65 sólo <input type="text"/>
	> 80 sólo/pareja <input type="text"/>		
	19. Tipología de hogares		
20. N° de vehículos <input type="text"/>			
	21. Valor catastral medio (€) <input type="text"/>		

22. Mantiene estética general edificios colindantes SI ☐ NO ☐

23. Nºde/ Ascensores ☐ Escaleras ☐

24. Accesibilidad según trabajo de campo

ACCESIBILIDAD
Accesibilidad en el exterior Buena ☐ Media ☐ Mala ☐ Rampa ☐ Itinerario alternativo ☐
Accesibilidad en el interior Buena ☐ Mala ☐ Rampa ☐ Itinerario alternativo ☐

25. Accesibilidad según IEE

Accesibilidad en el exterior SI ☐ NO ☐
Accesibilidad entre plantas SI ☐ NO ☐
Accesibilidad en plantas SI ☐ NO ☐

CONSERVACIÓN
26. Valoración del estado de conservación del edificio según informe IEE

Cimentación ☐ Favorable ☐ Desfavorable Fachadas y medianerías ☐ Favorable ☐ Desfavorable
Estructura ☐ Favorable ☐ Desfavorable Cubiertas y azoteas ☐ Favorable ☐ Desfavorable
Instalaciones ☐ Favorable ☐ Desfavorable Valoración final del edificio ☐ Favorable ☐ Desfavorable

27. Tipología de fachada

ENVOLVENTE
☐ Piedra ☐ Chapados de piedra ☐ Ladrillo ☐ Muros cortina ☐ Fibrocemento
☐ Pintura ☐ Mortero monocapa ☐ Cerámico ☐ Transventilada ☐ Chapados metálicos

28. Tipo de carpintería predominante

☐ Aluminio lacado ☐ Acero ☐ Madera ☐ PVC ☐ Otros ☐ Doble ventana

29. Estado de conservación

30. Valoración de instalaciones según informe IEE

☐ Calefacción central

☐ Gas natural ☐ Gasoleo ☐ Electricidad ☐ GLP ☐ Biomasa ☐ Otros

Calefacción individual

☐ % de viviendas que tienen calefacción

☐ Gas natural ☐ Propano ☐ Gasoleo ☐ Eléctrica ☐ Biomasa ☐ Otros

31. Valoración de instalaciones según Trabajo de campo

☐ Central ☐ Individual

☐ Gas natural ☐ Gasoleo ☐ Electricidad ☐ GLP ☐ Biomasa ☐ Otros

32. Disposición de placas solares para producción de ACS ☐

DATOS BASE EDIFICIO	
IDENTIFICACIÓN	<p>1. Código identificación edificio (CAT) *Referencia catastral del edificio / Código SIGPT</p> <p>2. Código localización (AYTO) *Se trata de un código estadístico múltiple, código del distrito al que pertenece, sección censal, manzana, calle y portal</p> <p>3. Dirección *Dirección completa del inmueble, incluirá tipo de vía, nombre de la misma, nº de portal, código postal y localidad</p>
SITUACIÓN URBANÍSTICA	<p>4. Datos urbanísticos (P.G.O.U) *Datos urbanísticos según el planeamiento vigente, niveles de clasificación y protección</p> <p>5. Normativa urbanística (P.G.O.U) *Se consignarán los datos referentes a la normativa urbanística de aplicación a la parcela. Edificabilidad, Fondo mínimo, nº máximo de plantas alzadas y altura máxima</p> <p>6. Información urbanística (ITE - IEE - CE) *Se refiere a la información urbanística que disponemos del edificio en referencia a las diferentes herramientas propuestas. *Se indicará si la herramienta ha sido requerida vía administrativa y el resultado de la misma *Por último se indicará si el edificio ha estado incluido en alguna de las campañas de trabajo de campo referentes al estudio</p>
PROPIEDAD	<p>7. Régimen de propiedad (EST AYTO) *Información sobre el régimen de propiedad del edificio</p> <p>8. Datos de la propiedad *Este dato no se desarrolla por no tener relevancia de cara a la elaboración de indicadores, aún así deberá estar reflejado en la base de datos</p>
DATOS GENERALES DEL EDIFICIO	<p>9. Antigüedad (CAT) *Año de construcción del edificio que consta en la Dirección general del catastro *Año de rehabilitación del edificio según Ayuntamiento *La antigüedad reflejará el año de rehabilitación si en ella se mejoraron aspectos de aislamiento en fachadas, sino reflejará el año de construcción del edificio</p> <p>10. Uso principal del edificio (EST AYTO) *Se indicará el uso principal que consta registrado del edificio, se señalará en este apartado la carencia de edificación indicando "Solar"</p> <p>11. Superficies principales (CAT) *Se consignarán la suma de las superficies que constan en la Dirección general de Catastro por cada uso. *Se indicará la edificabilidad máxima resultante de aplicar la normativa urbanística a la parcela de estudio</p> <p>12. Volumen edificado (CAT) (P.G.O.U) (Campo) *Se indicarán el número de plantas sobre rasante incluida la baja (aunque no tenga viviendas). También el número de plantas bajo rasante. *La altura sobre rasante vendrá marcada por la altura a la línea de quiebro del alero. En caso de corresponder con la máxima permitida en la normativa urbanística de aplicación, se consignará esta. En caso contrario se indicará la real estimada.</p>

OCUPACIÓN	<p>13. Ocupación en plantas alzadas (EST AYTO) *En caso de edificio Residencial Privado se indicará el número total de viviendas en el edificio, y el total según los diferentes tenencia y ocupación: - Libres en propiedad - Libres en alquiler - Protección oficial -Alquiler social - Viviendas Vacías *También se indicarán el número de oficinas en plantas alzadas diferentes a la baja, si se dispone el dato. Sino se indicarán como vivienda.</p> <p>14. Ocupación en planta baja (Campo) * Se indicará el número de locales comerciales en planta baja. Se indicarán cuantos de ellos estan ocupados y cuántos vacíos. * Se consignará a modo de información las diferentes actividades desarrolladas en los locales, aunque este estudio tendría que completarse con un trabajo de referenciación por coordenadas de los locales</p> <p>15. Garajes y trasteros (Campo) * Se indicará la disponibilidad o no de los mismos en el propio edificio y se consignará tanto el número de plazas de garaje como unidades de trastero.</p> <p>16. Superficies por usos (CAT) *En caso de edificio Residencial Privado se indicará la superficie total catastral por cada uso - Viviendas - Locales - Oficinas -Trasteros - Garajes</p>
DATOS SOCIO-ECONÓMICOS	<p>17. Población (EST AYTO) *Total de individuos censados en el total del edificio, total de individuos en situación de desempleo y total extranjeros</p> <p>18. Por grupos de población (EST AYTO) *Total de individuos censados en el edificio por grupos de edad</p> <p>19. Tipología de hogares (EST AYTO) * Total de hogares del edificio según situación familiar</p> <p>20. Vehículos (EST AYTO) * Total de vehículos censados en el edificio</p> <p>21. Valor catastral medio (CAT) * Media de los valores catastrales de los inmuebles registrados en el edificio</p>
SITUACIÓN ARQUITECTÓNICA	<p>22. Estetica general (Campo) *Se refiere este apartado a la estética general de la fachada del edificio en relación con los edificios colindantes. Se refiere a estética arquitectónica y constructiva</p> <p>ACCESIBILIDAD</p> <p>23. Núcleos de comunicación vertical (IT - IEE - Campo) *Se indicará el número de ascensores en caso de disponer el edificio y el número de núcleos comunicación vertical en el edificio.</p> <p>24. Según trabajo de campo (Campo) *Se refiere este apartado a la información obtenida del trabajo de campo *Accesibilidad en el exterior Se refiere a la accesibilidad entre la vía pública y el portal. Se han establecido tres niveles: - Buena: Itinerario accesible según CTE-DB-SUA, diferencia de cota a salvar por un escalón <12cm - Media: Itinerario no accesible según CTE-DB-SUA, diferencia de cota > de 12 cm. Pero salvada con un único escalón - Mala: Itinerario no accesible según CTE-DB-SUA, diferencia de cota > de 12 cm salvada con más de un escalón</p>

***Accesibilidad en el interior**

*Se refiere a la accesibilidad entre el portal y la primera planta de viviendas o ascensor. Se han establecido dos niveles:

- Buena: Itinerario accesible según CTE-DB-SUA
- Mala: Itinerario no accesible según CTE-DB-SUA

*Se indicará si existe rampa accesible según CT-DB-SUA

*Se indicará si existe itinerario alternativo

25. Accesibilidad según IEE (IEE)

*En estos campos se consignarán los resultados obtenidos del Informe de Evaluación de Edificios, que cumple con los requisitos mínimos establecidos en CTE-DB-SUA

CONSERVACIÓN**26. Valoración del estado de conservación del edificio según informe IEE (IEE)**

*Se consignarán los valores obtenidos del Informe de Evaluación de edificios. En caso de no existir se rellenarán los apartados siguientes.

ENVOLVENTE

*Los siguientes campos son obtenidos mediante el trabajo de campo en el caso de no disponer de IEE.

27. Fachada (Campo)

*Se trata de un estudio de la fachada principal. Se indicarán los materiales de acabado

28. Ventanas (Campo)

*Se indicará el tipo de carpintería predominante en la fachada principal.

29. Estado de conservación (Campo)

*Se rellenará este apartado en el caso de no tener IEE más completo

*Se referirá al estado de conservación del edificio y se basará en el conjunto de la fachada principal, se valorará de la siguiente forma:

- Ruinoso, cuando el edificio se encuentra apuntalado o se está tramitando la declaración oficial de ruina.
- Malo, cuando existen grietas acusadas o abombamientos en sus fachadas,
- Deficiente, cuando el edificio tiene las bajadas de lluvia o la evacuación de aguas residuales en mal estado y hay humedades
- Bueno, cuando el edificio no presenta ninguna de las circunstancias anteriores.

30. Valoración de instalaciones según informe IEE (IEE)

Se indicará si el edificio dispone de calefacción, central o individual

En el caso de individual se consignará el % de viviendas que disponen

Se indicará en ambos casos el tipo de combustible, en el caso de individual se consignará el % de cada tipo

31. Valoración de instalaciones según Trabajo de campo (Campo)

En el caso de no existir IEE, se consignará si la calefacción del edificio es central o individual en caso de disponer y el tipo de combustible

32. Placas solares (IEE - Campo)

Se indicará si el edificio dispone de placas solares para apoyo de la producción de ACS

Ficha descriptiva TRAMO URBANO y obtención de datos

FICHA DESCRIPTIVA TRAMO URBANO										
1. IDENTIFICACIÓN	Dirección					C.P.	Localidad			
	UTM		Distrito		Sección		Manzana		Calle	Portal
	UTM		Distrito		Sección		Manzana		Calle	Portal
	Longitud de tramo (m)									
2. INFRAESTRUCTURAS	<input type="checkbox"/>	Abastecimiento de agua	Estado de la red	Bueno	Regular	Malo				
	<input type="checkbox"/>	Saneamiento	Estado de la red							
	<input type="checkbox"/>	Suministro de energía eléctrica	Estado de la red							
	<input type="checkbox"/>	Alumbrado público	Estado de la red							
	<input type="checkbox"/>	Red de gas natural	Estado de la red							
	<input type="checkbox"/>	Red de datos de alta capacidad	Estado de la red							
	<input type="checkbox"/>									
3. VIARIOS Y ACERAS	Acera	Ancho medio (m)		Conservación	Bueno	Regular	Malo			
	Viario tráfico rodado	Ancho medio (m)		Conservación						
	Estacionamiento	Ancho medio (m)		Longitud (m)		1 lado	2 lados			
	Estacionamiento indebido	Ancho medio (m)		Longitud (m)		1 lado	2 lados			
4. SERVICIOS	<input type="checkbox"/>	Red de bici	<input type="checkbox"/>	Estación de bici						
	<input type="checkbox"/>	Red transporte público	<input type="checkbox"/>	Parada transporte público						
	<input type="checkbox"/>	Puntos reciclaje	<input type="checkbox"/>	Contenedores						
	<input type="checkbox"/>	Arbolado	<input type="checkbox"/>	Espacios públicos	<input type="checkbox"/>	Zonas verdes	Superficie zonas verdes			

DATOS BASE TRAMO DE CALLE	
1. IDENTIFICACIÓN	<p>*Identificación del tramo de calle estudiado</p> <p>Dirección</p> <p>*Dirección , incluirá tipo de vía, nombre de la misma, código postal y localidad</p> <p>Inicio tramo urbano - Final tramo urbano (CAT) (AYTO)</p> <p>*Se trata de un código estadístico múltiple, código del distrito al que pertenece, sección censal, manzana, calle y portal. Se le añade el campo UTM para la posible localización del punto por coordenadas del tramado urbano.</p> <p>Longitud tramo</p> <p>*Longitud del tramo de calle estudiado medido en el eje de la calle</p>
2. INFRAESTRUCTURAS	<p>*Identificación de los servicios de instalaciones disponibles y su estado de conservación</p> <p>*La información sobre estos datos debe partir de los propios <i>GESTORES</i> de las <i>INFRAESTRUCTURAS</i> y de los informes emitidos por las <i>ASOCIACIONES VECINALES</i>.</p> <p>*Se identificarán las siguientes infraestructuras:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Abastecimiento de agua - Saneamiento - Suministro de energía eléctrica - Alumbrado público - Red de gas natural - Red de datos de alta capacidad <p>*Se consignará en metros los tramos según el estado de conservación</p>
3. VIARIOS Y ACERAS	<p>Descripción de la sección de la calle</p> <p>*Aceras, anchura y estado de conservación</p> <p>*Viario, anchura y estado de conservación</p> <p>* Para el estado de conservación se establecen 3 niveles y se indicarán los metros estimados</p> <ul style="list-style-type: none"> - Malo: cuando existan zonas levantadas o abombadas - Regular: cuando existan zonas rotas sin levantarse - Bueno: cuando no se de la situación anterior <p>* Estacionamiento, anchura y longitud</p> <p>* Estacionamiento indebido, zonas de estacionamiento no señalado como tal, anchura y longitud</p>
4. SERVICIOS	<p>Descripción de servicios en la calle</p> <p>*Se indicará la existencia en el tramo de calle estudiado de los siguientes servicios</p> <ul style="list-style-type: none"> - Red de bici - Transporte público -Puntos de reciclaje y basura - Arbolado - Espacios públicos - Zonas verdes <p>* En las zonas verdes se indicará su superficie</p>

Modelo campaña Trabajo de campo aplicada en el Barrio de San José

GENERAL				USOS			ESTADO DEL EDIFICIO				ESTADO ENTORNO			Notas	
Nº	Calles	Nº portal	Solar	Nº vivis	Locales	Parking	Tratamiento (sótano)	gas	Zaguán accesibilidad	Ascensor	Estado edificio (valor)	Arboles en calle	Parking en calle		Estado aceras
MANIZAL DE PUERTA		4		16	T. DEP. DE VACIO	SI	SI?	SI	ACC.	SI	1	3	NO	OK	1) CASA USUO - GABRIEL. ALUMNO
		7		10	BARRIO	SI	SI	SI	ACC.	SI	2				2) NUEVO - CASA USUO DE LINDA - CANTO VEDADO.
		5		10	VACIO	SI					3				3) CLASIFICADO EN SECCION CATEG. POR GABRIEL. PRIMERO DESDE EL ALUMNO EN BARRIO
		3		10	TALLER BARRIO	SI	SI		ACC.	SI	4		NO	OK	4) CONJUNTO NUEVO - CONJUNTO QUE CADA USUO
		1		13	BARRIO - BARRIO						5				5) CALIFICADO X GABRIEL. NUEVO. CATEG. A GABRIEL X W. BARRIO.
MANIZAL DE PUERTA		26-32		48	BARRIO - BARRIO	NO	SI?	NO	ACC.	SI	6	5	SI	OK	6) ARBOLADO EN PUERTA, ALUMNO ESTACIONADO GABRIEL EN GABRIEL
		34		16	OFICINA BARRIO	SI	SI	SI	ACC.	SI	7	3	SI	OK	7) CONJUNTO NUEVO - CONJUNTO QUE CADA USUO
		36		16	OFICINA BARRIO	SI	SI	SI	ACC.	SI	8	4	SI	OK	8) CALIFICADO X GABRIEL. NUEVO. CATEG. A GABRIEL X W. BARRIO.
		5		79	OFICINA BARRIO	SI	SI	NO	ACC.	SI	9	5	SI	OK	9) ARBOLADO EN PUERTA, ALUMNO ESTACIONADO GABRIEL EN GABRIEL
															10) CONJUNTO NUEVO
MANIZAL DE PUERTA		4		50	VACIO - VACIO	NO	NO	NO	ACC.	SI	10		SI	OK	10) CONJUNTO NUEVO
		3		37	OFICINA BARRIO	SI	SI	NO	ACC.	SI	11		SI	OK	11) CONJUNTO NUEVO
		1		8	OFICINA BARRIO	SI	SI	SI	ACC.	SI	12		SI	OK	12) CONJUNTO NUEVO
		46		20	VACIO - VACIO	SI	SI	SI	ACC.	SI	13		SI	OK	13) CONJUNTO NUEVO
		50-52		18	OFICINA BARRIO	NO	NO	NO	ACC.	SI	14		SI	OK	14) CONJUNTO NUEVO
MANIZAL DE PUERTA		54-56		30	OFICINA BARRIO	NO	NO	NO	ACC.	SI	15		SI	OK	15) CONJUNTO NUEVO
		58		24	OFICINA BARRIO	NO	NO	NO	ACC.	SI	16		SI	OK	16) CONJUNTO NUEVO
		60		8	TALLER BARRIO	NO	NO	NO	ACC.	SI	17		SI	OK	17) CONJUNTO NUEVO
		37		2		NO	NO	NO	ACC.	NO	18		NO	OK	18) CONJUNTO NUEVO
		2		1							19		NO	OK	19) CONJUNTO NUEVO
MANIZAL DE PUERTA		4		11		NO	NO	NO	ACC.	NO	20		NO	OK	20) CONJUNTO NUEVO
		6-8	X								21		NO	OK	21) CONJUNTO NUEVO
		12-14		6	TRANSACCION	SI		NO	ACC.	NO	22		NO	OK	22) CONJUNTO NUEVO
		16		6		NO		NO	ACC.	NO	23		NO	OK	23) CONJUNTO NUEVO
		13-15		19	TRANSACCION	NO		NO	ACC.	NO	24		NO	OK	24) CONJUNTO NUEVO
MANIZAL DE PUERTA		11		4	VACIO	NO		NO	ACC.	NO	25		NO	OK	25) CONJUNTO NUEVO
		9			ESPACIO CO. PUEBLO		VACIO	NO	ACC.	NO	26		NO	OK	26) CONJUNTO NUEVO
											27		NO	OK	27) CONJUNTO NUEVO
											28		NO	OK	28) CONJUNTO NUEVO
											29		NO	OK	29) CONJUNTO NUEVO



ANEXO II

Modelo tipo de informe de evaluación de los edificios

INFORME DE EVALUACIÓN DEL EDIFICIO

Datos generales del edificio

A. IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO		
Tipo de vía:	Vía:	
Nº:	Piso/Letra:	C.P.:
Población:	Provincia:	
Ref. Catastral:		
Otras Ref. Catastrales y Observaciones ⁽¹⁾ :		
El edificio objeto del presente informe es: <input type="checkbox"/> Un único edificio <input type="checkbox"/> Una parte (bloque, portal...) de un edificio siempre que sea funcionalmente independiente del resto <input type="checkbox"/> Otro caso:		
Comparte elementos comunes con edificaciones contiguas: <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Sí, indicar cuáles:		

(1) Especificar en caso de que el edificio cuente con más de una referencia catastral, u otros casos como complejos inmobiliarios, varios edificios dentro una misma parcela catastral, etc.

B. DATOS URBANÍSTICOS	
Planeamiento en vigor:	Clasificación:
Ordenanza:	Nivel de protección:
Elementos protegidos:	

C. DATOS DE PROPIEDAD ⁽²⁾		
Régimen jurídico de la propiedad:	<input type="checkbox"/> Comunidad de propietarios <input type="checkbox"/> Varios propietarios	<input type="checkbox"/> Propietario único <input type="checkbox"/> Otros:
Titular:	NIF/CIF:	
Dirección:		
C.P.:	Población:	Provincia:
Tlfno. Fijo:	Tlfno. Móvil:	E-Mail:
Representante:	En condición de:	
NIF/CIF:	Dirección:	
C.P.:	Población:	Provincia:
Tlfno. Fijo:	Tlfno. Móvil:	E-Mail:

(2) Indicar el propietario o en su caso el representante de éste o de la comunidad correspondiente.

D. DATOS DEL TÉCNICO COMPETENTE QUE SUSCRIBE EL INFORME		
Técnico:	NIF/CIF:	
Titulación:		
Colegio Oficial:	Nº Colegiado:	
Dirección:		
C.P.:	Población:	Provincia:
Tlfno. Fijo:	Tlfno. Móvil:	E-Mail:

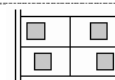
E. DATOS GENERALES DEL EDIFICIO		
Superficie parcela (m ²):	Superficie construida (m ²):	Altura sobre rasante (m):
Uso característico/principal del edificio:	<input type="checkbox"/> Residencial público <input type="checkbox"/> Docente <input type="checkbox"/> Sanitario	<input type="checkbox"/> Residencial privado <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Otro:
	<input type="checkbox"/> Administrativo <input type="checkbox"/> Industrial	
Nº total de plantas sobre rasante:	Nº de plantas sobre rasante con uso igual al principal:	
Nº de plantas sobre rasante con usos secundarios:	Uso(s) secundario(s):	
Nº total de plantas bajo rasante:	Nº de plantas bajo rasante con uso igual al principal:	
Nº de plantas bajo rasante con usos secundarios:	Uso(s) secundario(s):	
Nº total de viviendas:	Superficie media (m ²):	
Nº total de locales:	Superficie media (m ²):	

Nº total de plazas de aparcamientos:	Superficie media (m ²):
Nº total de trasteros:	Superficie media (m ²):
Año de construcción:	Referencia ⁽³⁾ :
Año de rehabilitación integral:	Referencia ⁽³⁾ :

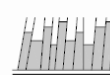
(3) Aportar la referencia a partir de la cual se obtiene el dato "año" del edificio. En su caso, indicar "Estimación".

Tipología edificatoria: Implantación en parcela del edificio⁽⁴⁾:

☐ Edificación exenta/aislada o pareada en parcela/bloque abierto:



☐ Edificación entre medianeras/adosada/ edificación en manzana cerrada:



Tipología edificatoria: Núcleos de comunicación vertical en edificios residenciales⁽⁴⁾.

Un solo núcleo de escaleras:

☐ Sin ascensor

☐ Con 1 ascensor

☐ Con 2 o más ascensores

Dos o más núcleos de comunicación vertical:

Nº total de escaleras :

Nº total de ascensores:

Nº total de viviendas con acceso a través de más de 1 núcleo:

Nº total de viviendas sin acceso a través de ascensor:

Nº medio de viviendas por planta:

Nº medio de viviendas por planta:

(4) Optar por la que describa mejor la forma de implantación del edificio.

F. ARCHIVOS GRÁFICOS

Se acompañará el presente documento con al menos un plano de situación del edificio y hasta tres fotografías en color que identifiquen el mismo. Formato mínimo 10x15 cm o resolución mínima 300 ppp.

G. DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA COMPLEMENTARIA

A continuación, indique la documentación administrativa complementaria de que dispone el edificio, por ejemplo: Licencia de Obras, Licencia de Ocupación, Licencia de Actividad, Expediente de Disciplina, Expediente de Ruina u Orden de ejecución entre otras:

Nombre del documento N°1:

Fecha:

Alcance:

Técnico responsable:

Observaciones:

Nombre del documento N°2:

Fecha:

Alcance:

Técnico responsable:

Observaciones:

Nombre del documento N°3:

Fecha:

Alcance:

Técnico responsable:

Observaciones:

Nombre del documento N°4:

Fecha:

Alcance:

Técnico responsable:

Observaciones:

H. DESCRIPCIÓN NORMALIZADA DE LOS SISTEMAS CONSTRUCTIVOS DEL EDIFICIO A EFECTOS ESTADÍSTICOS

CIMENTACIÓN

Sistemas de contención	<input type="checkbox"/> Muro de piedra	<input type="checkbox"/> Muro de fábrica bloque	<input type="checkbox"/> Muro pantalla
	<input type="checkbox"/> Muro de fábrica ladrillo	<input type="checkbox"/> Muro hormigón armado	<input type="checkbox"/> Se desconoce/ Otro:
Cimentación superficial	<input type="checkbox"/> Zapatas, zanjas, pozos mampostería	<input type="checkbox"/> Zapatas o zanjas hormigón	<input type="checkbox"/> Losa
			<input type="checkbox"/> Se desconoce/ Otro:
Cimentación profunda	<input type="checkbox"/> Pilotes	<input type="checkbox"/> Pantallas	<input type="checkbox"/> Se desconoce/ Otro:
Observaciones:			

ESTRUCTURA				
Estructura vertical	Muros de carga:		Pilares:	<input type="checkbox"/> Se desconoce/ Otro:
	<input type="checkbox"/> De piedra <input type="checkbox"/> De hormigón armado <input type="checkbox"/> De adobe <input type="checkbox"/> De tapial	<input type="checkbox"/> De fábrica ladrillo <input type="checkbox"/> De bloque cerámico <input type="checkbox"/> De bloque hormigón <input type="checkbox"/> Con entramado de madera	<input type="checkbox"/> De ladrillo <input type="checkbox"/> De fundición <input type="checkbox"/> De acero <input type="checkbox"/> De hormigón armado	
Estructura horizontal	Estructura principal (vigas):	Forjado (Elementos secundarios, viguetas):	Forjado (Entrevigado):	<input type="checkbox"/> Forjado reticular
Planta Tipo	<input type="checkbox"/> De madera <input type="checkbox"/> Metálicas <input type="checkbox"/> De hormigón armado	<input type="checkbox"/> De madera <input type="checkbox"/> Metálica <input type="checkbox"/> De hormigón armado	<input type="checkbox"/> Tablero <input type="checkbox"/> Revoltón <input type="checkbox"/> Bovedilla cerámica <input type="checkbox"/> Bovedilla hormigón	<input type="checkbox"/> Losa hormigón <input type="checkbox"/> Se desconoce/ Otro:
Estructura horizontal Suelo. Planta en contacto con terreno ⁽⁵⁾	Forjado:	Forjado Sanitario:	<input type="checkbox"/> Solera	<input type="checkbox"/> Se desconoce/ Otro:
	<input type="checkbox"/> Idéntico al de P.Tipo <input type="checkbox"/> Diferente al de P.Tipo	<input type="checkbox"/> Idéntico al de P.Tipo <input type="checkbox"/> Diferente al de P.Tipo		
Estructura de cubierta	Forjado horizontal y:	Cerchas, pórticos:	<input type="checkbox"/> Tablero cerámico <input type="checkbox"/> Tablero madera <input type="checkbox"/> Chapa/Sandwich	<input type="checkbox"/> Se desconoce/ Otro:
	<input type="checkbox"/> Capa formación pte. <input type="checkbox"/> Tabiquillos+tablero Forjado inclinado: <input type="checkbox"/> Hormigón armado <input type="checkbox"/> Otro:	<input type="checkbox"/> Vigas hormigón armado+tablero <input type="checkbox"/> Vigas metálicos +tablero <input type="checkbox"/> Vigas madera +tablero		
<i>Observaciones:</i>				

(5) Describir el sistema constructivo de la estructura que forma el suelo de la Planta Baja, o planta -n, si el edificio tiene -n plantas de sótano.

CERRAMIENTOS VERTICALES Y CUBIERTAS			
Fachada principal	Acabado Visto en Fachada Principal:		Acabado Revestido en Fachada Principal:
	% sobre Sup. Cerram. Vertical Total:		% sobre Sup. Cerram. Vertical Total:
Superficie (m ²):	<input type="checkbox"/> Mampostería <input type="checkbox"/> Sillería <input type="checkbox"/> Fábrica ladrillo <input type="checkbox"/> Fábrica bloque cerámico	<input type="checkbox"/> Fábrica bloque hormigón <input type="checkbox"/> Panel prefabr. hormigón <input type="checkbox"/> Panel Metálico/Sandwich <input type="checkbox"/> Otros:	<input type="checkbox"/> Enfoscado y pintado <input type="checkbox"/> Revoco <input type="checkbox"/> Mortero monocapa <input type="checkbox"/> Aplacado cerámico
% sobre Sup. Cerram. Vertical Total:	<input type="checkbox"/> Chapado piedra <input type="checkbox"/> Chapado metálico <input type="checkbox"/> Otros :		
	Dispone de Cámara de Aire: <input type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Se desconoce		Dispone de aislamiento térmico: <input type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Se
Otras fachadas, fachadas a patios, y medianerías ⁽⁶⁾	Acabado Visto en Otras Fachadas:		Acabado Revestido en Otras Fachadas:
	% sobre Sup. Cerram. Vertical Total:		% sobre Sup. Cerram. Vertical Total:
Superficie (m ²):	<input type="checkbox"/> Mampostería <input type="checkbox"/> Sillería <input type="checkbox"/> Fábrica ladrillo <input type="checkbox"/> Fábrica bloque cerámico	<input type="checkbox"/> Fábrica bloque hormigón <input type="checkbox"/> Panel prefabr. hormigón <input type="checkbox"/> Panel Metálico/Sandwich <input type="checkbox"/> Otros:	<input type="checkbox"/> Enfoscado y pintado <input type="checkbox"/> Revoco <input type="checkbox"/> Mortero monocapa <input type="checkbox"/> Aplacado cerámico
% sobre Sup. Cerram. Vertical Total:	<input type="checkbox"/> Chapado piedra <input type="checkbox"/> Chapado metálico <input type="checkbox"/> Otros :		
	Dispone de Cámara de Aire: <input type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Se desconoce		Dispone de aislamiento térmico: <input type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Se
Carpintería y vidrio en huecos	Tipo de carpintería predominante:	Tipo de vidrio predominante:	
Superficie (m ²):	<input type="checkbox"/> Madera <input type="checkbox"/> Acero <input type="checkbox"/> Aluminio <input type="checkbox"/> PVC <input type="checkbox"/> Otros:	<input type="checkbox"/> Simple <input type="checkbox"/> Doble acristalamiento <input type="checkbox"/> Triple acristalamiento	
% sobre Sup. Cerram. Vertical Total:		<input type="checkbox"/> Con capa bajo emisiva <input type="checkbox"/> Con capa de control solar	
Azotea/Cubierta plana	<input type="checkbox"/> Transitable <input type="checkbox"/> No transitable	Cubierta inclinada	<input type="checkbox"/> Teja árabe <input type="checkbox"/> Teja plana u otra <input type="checkbox"/> Teja cemento <input type="checkbox"/> Pizarra
Superficie (m ²):	Dispone de aislamiento térmico:	Superficie (m ²):	<input type="checkbox"/> Fibrocemento <input type="checkbox"/> Asfáltica <input type="checkbox"/> Chapa acero <input type="checkbox"/> Chapa cobre/zinc
% sobre Sup. Cerram. Horizontal Total:	<input type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Se desconoce Dispone de lámina impermeabilizante: <input type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Se desconoce	% sobre Sup. Cerram. Horizontal Total:	<input type="checkbox"/> Se desconoce
<i>Observaciones:</i>			

(6) Indicar la información correspondiente a otros cerramientos que no formen parte de la fachada principal y que supongan un mayor % sobre el resto de la superficie total de cerramientos verticales.

INSTALACIONES DEL EDIFICIO		
Saneamiento Evacuación de aguas	<input type="checkbox"/> No dispone de Sistema de Evacuación <input type="checkbox"/> Dispone de Sist. Evacuación a red de alcantarillado público <input type="checkbox"/> Dispone de Sist. de Evacuación propio (fosa séptica, etc).	<input type="checkbox"/> Bajantes Vistas Empotradas <input type="checkbox"/> Bajantes <input type="checkbox"/> Otro: <input type="checkbox"/> Colectores Vistos Enterrados <input type="checkbox"/> Colectores
Abastecimiento de agua	<input type="checkbox"/> No dispone de Sistema de Abastecimiento de Agua <input type="checkbox"/> Dispone de conexión a Red de Abastecimiento público <input type="checkbox"/> Dispone de Captación propia (pozo, bomba, etc.)	<input type="checkbox"/> Contador único para todo el edificio <input type="checkbox"/> Contadores individuales por vivienda/local <input type="checkbox"/> Contadores individuales centralizados
Instalación eléctrica	El edificio dispone (instalación eléctrica elementos comunes): <input type="checkbox"/> De Caja General de Protección (CGP) <input type="checkbox"/> De Interruptor Diferencial <input type="checkbox"/> De Interruptor Automático al inicio de los circuitos de servicios comunes <input type="checkbox"/> De fusible al inicio de las derivaciones individuales a viviendas o locales <input type="checkbox"/> Otros:	<input type="checkbox"/> Contador único para todo el edificio <input type="checkbox"/> Contadores individuales por vivienda/local <input type="checkbox"/> Contadores individuales centralizados
Calefacción	<input type="checkbox"/> Se dispone de sistema de Calefacción Colectiva/Central: <div style="margin-left: 40px;"> <input type="checkbox"/> Caldera comunitaria <input type="checkbox"/> Bomba de calor <input type="checkbox"/> Otro: </div> Combustible Calefacción Colectiva/Central: <input type="checkbox"/> GLP <input type="checkbox"/> Electricidad <input type="checkbox"/> Gasóleo <input type="checkbox"/> Leña/biomasa <input type="checkbox"/> Gas Natural <input type="checkbox"/> Otros	En caso contrario, indicar: % de viviendas/locales disponen de sistemas individuales de Calefacción: % viviendas con Caldera(Gas canalizado): Indicando: <input type="checkbox"/> Propano <input type="checkbox"/> Gas Natural % viviendas con Caldera Gasóleo: % viviendas con Calefacción electrica: Indicando: <input type="checkbox"/> Bomba de calor <input type="checkbox"/> Radiadores % con Otros:
Agua Caliente Sanitaria ACS	<input type="checkbox"/> El edificio dispone de sistema de ACS Central: Combustible para producción ACS: <input type="checkbox"/> GLP <input type="checkbox"/> Electricidad <input type="checkbox"/> Gasóleo <input type="checkbox"/> Leña/biomasa <input type="checkbox"/> Gas Natural <input type="checkbox"/> Otros <input type="checkbox"/> El edificio dispone de captadores solares para la producción de ACS	En caso contrario, indicar: % de viviendas/locales disponen de sistemas individuales de producción de ACS: % viviendas con Calentadores (Gas canalizado): Indicando: <input type="checkbox"/> Propano <input type="checkbox"/> Gas Natural % viviendas con Calentadores (Gas embotellado): Indicando: <input type="checkbox"/> Propano <input type="checkbox"/> Butano % viviendas con Calentadores eléctricos: % con Otros:
Gas canalizado para instalaciones domésticas	% de viviendas/locales que disponen de acometida a red de distribución canalizada de gas para uso doméstico: <input type="checkbox"/> Propano <input type="checkbox"/> Gas Natural	<input type="checkbox"/> Contadores individuales por vivienda/local <input type="checkbox"/> Contadores individuales centralizados
Refrigeración	<input type="checkbox"/> El edificio dispone de sistema colectivo de Refrigeración: <div style="margin-left: 40px;"> <input type="checkbox"/> Con torre de enfriamiento <input type="checkbox"/> Sin torre de enfriamiento </div>	En caso contrario, indicar: % de viviendas/locales disponen de sistemas individuales de refrigeración (aire acondicionado): Nº aparatos de aire acondicionado vistos en fachadas:
Ventilación y renovación de aire	El edificio dispone de los siguientes sistemas de ventilación para los cuartos húmedos (baños y cocinas) de las viviendas: <input type="checkbox"/> Ventanas <input type="checkbox"/> Patinejos <input type="checkbox"/> Shunts <input type="checkbox"/> Otros: <input type="checkbox"/> Existen locales o viviendas cuyos cuartos húmedos no tienen ninguno de los sistemas anteriores de ventilación.	Los aparcamientos disponen de sistemas de ventilación: <input type="checkbox"/> Mecánica <input type="checkbox"/> Natural <input type="checkbox"/> Híbrida
Protección Contra Incendios	El edificio dispone de: <input type="checkbox"/> Un sistema de detección de incendios. <input type="checkbox"/> Un sistema de alarma <input type="checkbox"/> Extintores móviles	<input type="checkbox"/> Hidrantes exteriores <input type="checkbox"/> Columna seca <input type="checkbox"/> Boca de incendios equipada
Protección contra el rayo	El edificio dispone de: <input type="checkbox"/> Pararrayos de puntas <input type="checkbox"/> Pararrayos Faraday <input type="checkbox"/> Pararrayos con sistemas activos (ionizantes) <input type="checkbox"/> Otro tipo de pararrayos:	<input type="checkbox"/> Un dispositivo de protección contra sobretensiones transitorias <input type="checkbox"/> Red de tierra
Instalaciones de Comunicaciones ICT	El edificio dispone de: <input type="checkbox"/> Antena para recepción de TDT <input type="checkbox"/> Antena para recepción de TV satélite <input type="checkbox"/> Acceso de pares de cobre	<input type="checkbox"/> Acceso de telecomunicaciones por cable <input type="checkbox"/> Acceso de fibra óptica <input type="checkbox"/> Accesos inalámbricos <input type="checkbox"/> Otras instalaciones de ICT
<i>Observaciones:</i>		

*Parte I: Estado de conservación***I.1. DATOS GENERALES DE LA INSPECCIÓN**

Fecha/s de visita:

Nº de viviendas inspeccionadas:

Nº de locales u otros usos inspeccionados⁽⁷⁾:Impedimentos a la hora de realizar la visita⁽⁷⁾:Medios empleados durante la inspección⁽⁷⁾:Pruebas o catas realizadas⁽⁷⁾:

Medidas inmediatas de seguridad adoptadas durante la visita:

Observaciones:

(7) La inspección a realizar es de carácter visual, y respecto a aquellos elementos del edificio a los que se ha tenido acceso. No forma parte de la inspección detectar posibles vicios ocultos, ni prever causas sobrevenidas. Los elementos objeto de inspección son los que constan en este modelo de informe. Cuando los datos obtenidos en la inspección visual no sean suficientes para valorar las deficiencias detectadas, el técnico encargado de la inspección deberá proponer a la propiedad del inmueble efectuar una diagnosis del elemento o elementos constructivos afectados, así como las pruebas que considere necesarias.

I.2. HISTÓRICO DE INSPECCIONES PREVIAS

Fecha de la última inspección:

Técnico:

Resultado:

Grado de ejecución y efectividad de las obras derivadas de la inspección:

Observaciones:

I.3. VALORACIÓN DEL ESTADO DE CONSERVACIÓN DEL EDIFICIO**I.3.1 CIMENTACIÓN**

Indicar las deficiencias detectadas que deben ser subsanadas, especificando si condicionan -por sí mismas, o en combinación con otras- la valoración global del estado de conservación de la cimentación como desfavorable y aportando de cada una de ellas la siguiente información:

1. Localización de la deficiencia
2. Breve descripción de la misma
3. Pruebas o ensayos realizados
4. Observaciones
5. Fotografías identificativas

Valoración del estado de conservación (Cimentación):

☐ **Favorable**

☐ **Desfavorable**

En caso de valorarse como desfavorable, se establecerá, si procede:

Plazo de inicio de las obras:

Plazo de finalización de las obras:

I.3.2 ESTRUCTURA

Indicar las deficiencias detectadas que deben ser subsanadas, especificando si condicionan -por sí mismas, o en combinación con otras- la valoración global del estado de conservación de la estructura como desfavorable y aportando de cada una de ellas la siguiente información:

1. Localización de la deficiencia
2. Breve descripción de la misma
3. Pruebas o ensayos realizados
4. Observaciones
5. Fotografías identificativas

Valoración del estado de conservación (Estructura):

☐ **Favorable**

☐ **Desfavorable**

En caso de valorarse como desfavorable, se establecerá, si procede:

Plazo de inicio de las obras:

Plazo de finalización de las obras:

I.3.3 FACHADAS Y MEDIANERÍAS

Indicar las deficiencias detectadas que deben ser subsanadas, especificando si condicionan -por sí mismas, o en combinación con otras- la valoración global del estado de conservación de fachadas (incluyendo cerramientos y huecos) y medianerías como desfavorable y aportando de cada una de ellas la siguiente información:

1. Localización de la deficiencia
2. Breve descripción de la misma
3. Pruebas o ensayos realizados
4. Observaciones
5. Fotografías identificativas

Valoración del estado de conservación (Fachadas y Medianerías):

☐ **Favorable**

☐ **Desfavorable**

En caso de valorarse como desfavorable, se establecerá, si procede:

Plazo de inicio de las obras:

Plazo de finalización de las obras:

I.3.4 CUBIERTAS Y AZOTEAS

Indicar las deficiencias detectadas que deben ser subsanadas, especificando si condicionan -por sí mismas, o en combinación con otras- la valoración global del estado de conservación de cubiertas y azoteas como desfavorable y aportando de cada una de ellas la siguiente información:

1. Localización de la deficiencia
2. Breve descripción de la misma
3. Pruebas o ensayos realizados
4. Observaciones
5. Fotografías identificativas

Valoración del estado de conservación (Cubiertas y Azoteas):

☐ Favorable

☐ Desfavorable

En caso de valorarse como desfavorable, se establecerá, si procede:

Plazo de inicio de las obras:

Plazo de finalización de las obras:

I.3.5. INSTALACIONES

Indicar las deficiencias detectadas que deben ser subsanadas, especificando si condicionan -por sí mismas, o en combinación con otras- la valoración global del estado de conservación de las instalaciones comunes de suministro de agua, saneamiento y electricidad como desfavorable y aportando de cada una de ellas la siguiente información:

1. Localización de la deficiencia
2. Breve descripción de la misma
3. Pruebas o ensayos realizados
4. Observaciones
5. Fotografías identificativas

Valoración del estado de conservación (Instalaciones):

☐ Favorable

☐ Desfavorable

En caso de valorarse como desfavorable, se establecerá, si procede:

Plazo de inicio de las obras:

Plazo de finalización de las obras:

I.4. EXISTENCIA DE PELIGRO INMINENTE ⁽⁸⁾

Descripción del peligro inminente:

Indicar medidas a adoptar:

Fecha límite de actuación:

(8) A cumplimentar en caso de que sea necesario adoptar medidas inmediatas de seguridad para las personas

I.5. VALORACIÓN FINAL DEL ESTADO DE CONSERVACIÓN DEL EDIFICIO

El técnico competente abajo firmante valora el estado de conservación del edificio como:

☐ FAVORABLE

☐ DESFAVORABLE

Esta valoración del estado de conservación del edificio es suscrita por el técnico competente abajo firmante, en base a una inspección de carácter visual, y respecto a aquellos elementos del edificio a los que ha tenido acceso.

Observaciones:

En.....,
a.....de.....de.....

Firmado: El Técnico competente:

I.6. DESCRIPCIÓN NORMALIZADA DE LAS DEFICIENCIAS DE CONSERVACIÓN DEL EDIFICIO		
A efectos estadísticos, consignar las deficiencias del edificio según la descripción normalizada adjunta. <i>Exclusivamente a efectos de la normalización de esta información para su procesamiento estadístico, se consideran “Deficiencias Graves”, las que, por sí mismas, o en combinación con otras, condicionan el resultado de la Parte I del Informe como “Desfavorable”.</i>		
DEFICIENCIAS EN CIMENTACIÓN		
Cimentación	Fisuras y/o grietas en los cerramientos del edificio derivadas de problemas en cimentación	
	Fisuras y/o grietas en elementos estructurales del edificio derivadas de problemas en cimentación	
	Fisuras y/o grietas en tabiquería derivadas derivadas de problemas en cimentación	
	Asiento de pilares derivado de problemas en cimentación	
	Asiento de soleras derivado derivadas de problemas en cimentación	
	Deformación y/o rotura de solados derivado derivadas de problemas en cimentación	
	Abombamiento de muros de contención	
	Otras deficiencias en Cimentación	
DEFICIENCIAS EN ESTRUCTURA		
Estructura Vertical	Deformaciones, fisuras y/o grietas en interior del edificio derivadas de problemas en la estructura vertical	
	Deformaciones, fisuras y/o grietas en los cerramientos del edificio derivadas de problemas en la estructura vertical	
	Abombamientos, desplomes y/o desniveles de muros de carga de la estructura vertical	
	Presencia de xilófagos en elementos de madera de la estructura vertical	
	Corrosión de elementos metálicos de la estructura vertical	
	Patologías y degradación del hormigón en elementos de la estructura vertical	
	Fisuras en pilares de la estructura vertical	
	Presencia de humedades y/o filtraciones en elementos de la estructura vertical	
	Otras deficiencias en la Estructura Vertical	
Estructura Horizontal	Fisuras y/o grietas en forjados	
	Fisuras y/o grietas en vigas	
	Deformaciones anormales del forjado	
	Deformación y/o rotura de solados derivados de problemas de la estructura horizontal	
	Presencia de xilófagos en elementos de madera de la estructura horizontal	
	Corrosión de elementos metálicos de la estructura horizontal	
	Patologías y degradación del hormigón en elementos de la estructura horizontal	
	Rotura y/o desprendimientos de elementos del forjado	
Estructura de Cubierta	Presencia de humedades y/o filtraciones en elementos de la estructura horizontal	
	Otras deficiencias en la Estructura Horizontal	
	Deformación de faldones de la estructura de cubierta	
	Fisuras y/o grietas en la estructura de cubierta	
	Presencia de xilófagos en elementos de madera de la estructura de cubierta	
	Corrosión en elementos metálicos de la estructura de cubierta	
	Patologías y degradación del hormigón en la estructura de cubierta	
	Roturas y/o desprendimientos de elementos de la estructura de cubierta	
Estructura de Escaleras	Presencia de humedades y/o filtraciones en la estructura de cubierta	
	Otras deficiencias en Estructura de Cubierta	
	Fisuras y/o grietas en estructura de escaleras	
	Abombamiento de muros de escalera	
	Desnivel y/o deformación de las zancas en estructura de escaleras	
	Presencia de xilófagos en elementos de madera de la estructura de escalera	
Cerramientos verticales: Fachadas, Medianerías y Huecos	Rotura y/o desprendimientos de elementos de escaleras	
	Otras deficiencias en la Estructura de Escaleras	
	DEFICIENCIAS EN CERRAMIENTOS VERTICALES	
	Fisuras y/o grietas en los cerramientos de las fachadas exteriores	
	Fisuras y/o grietas en los cerramientos de las fachadas de patios	
	Fisuras y/o grietas en las medianerías	
	Abombamiento de muros de cerramiento	
	Deformación o rotura de carpinterías de huecos	
	Degradación, erosión y/o riesgo de desprendimiento de los materiales de la fábrica de cerramiento	
	Humedades de capilaridad en los muros de cerramiento	
	Humedades por filtraciones en los muros de cerramiento, carpinterías y encuentros	
	Humedades por condensación u otras causas en los muros de cerramiento, carpinterías y encuentros	
	Presencia de vegetación y/o microorganismos (moho, musgo, bacterias ...) en muros de cerramiento	
	Degradación o ausencia de juntas entre edificios en fachadas	
Acabados de Fachada	Riesgo de desprendimiento de elementos adosados a las fachadas	
	Degradación o ausencia de aislamiento térmico en fachadas y medianerías	
	Otras deficiencias en los muros de cerramiento	
	Fisuras y/o grietas en revoco de las fachadas exteriores	
	Fisuras y/o grietas en revoco de fachadas de patios	
	Abombamiento del revoco en muros de cerramiento	
	Humedades en revoco de muros de cerramiento	
	Presencia de vegetación y de microorganismos (moho, musgo, bacterias ...) en revoco de muros de cerramiento	
	Abombamiento, degradación, erosión de los materiales y/o riesgo de desprendimiento del revoco de Fachadas	
	Degradación de los paneles, placas y elementos prefabricados de cerramiento en fachadas	
	Degradación de los anclajes de sujeción de aplacados, paneles y placas de cerramiento	
	Otras deficiencias en los acabados de fachada:	

Carpintería Exterior y acristalamiento	Deformación y/o rotura de carpinterías exteriores	
	Presencia de microorganismos en carpintería Exterior (moho, musgo, bacterias ...) o de xilófagos en carpintería exterior de madera	
	Erosión de los materiales en carpintería Exterior y/o corrosión de elementos metálicos en carpintería exterior	
	Ausencia de acristalamientos o vidrios rotos y/o desprendidos	
Elementos Adosados a Fachada	Mal estado y/o riesgo de desprendimiento de los Elementos Adosados a Fachada como: bajantes, chimeneas, farolas, antenas, marquesinas, tolderos, toldos, cableados, equipos de climatización, etc.	
Otros Elementos de Fachada	Mal estado y/o riesgo de desprendimiento de Elementos de fachada como: aleros, cornisas, voladizos, miradores, etc.	
	Mal estado y/o riesgo de desprendimiento de Defensas como: barandillas, antepechos, petos, balastradas, vallas, rejas, cierres de seguridad, etc.	
Otras deficiencias	Otras deficiencias en cerramientos verticales	
DEFICIENCIAS EN AZOTEAS Y CUBIERTAS		
Azoteas y cubiertas planas	Ausencia, deformación y/o rotura de las membranas impermeabilizantes en azoteas	
	Ausencia, deformación y/o roturas del pavimento en azoteas	
	Ausencia, deformación y/o roturas de Juntas de dilatación en azoteas	
	Manifestación de filtraciones y/o goteras procedentes de azoteas	
	Manifestación de condensaciones en el interior derivadas de las azoteas	
	Presencia de vegetación y/o de microorganismos (moho, musgo, bacterias ...) en azoteas	
	Anidamiento de aves en azoteas	
	Rotura, obstrucciones u otras deficiencias en sumideros, cazoletas y elementos de desagüe en azoteas	
Cubiertas inclinadas	Otras deficiencias en Azoteas (incluyendo ausencia de aislamiento térmico):	
	Deformación y/o rotura de los faldones de cubierta	
	Desprendimiento y/o roturas de las piezas de cobertura: tejas, placas, etc.	
	Deformación y/o roturas de juntas de dilatación en cubiertas	
	Manifestación de filtraciones y/o goteras derivadas de la cubierta	
	Manifestación de condensaciones en el interior de la cubierta	
	Presencia de vegetación y/o de microorganismos (moho, musgo, bacterias ...) en la cubierta	
	Anidamiento de aves en cubierta	
Otros Elementos de Cubierta	Rotura, obstrucciones u otras deficiencias de los canalones en cubierta	
	Otras deficiencias en Cubiertas Inclinadas (incluyendo ausencia de aislamiento térmico):	
	Mal estado y/o riesgo de desprendimiento de Otros Elementos de Cubierta, como: lucernarios, claraboyas y ventanas, chimeneas y shunts, antenas, casetón del ascensor, etc.	
DEFICIENCIAS EN INSTALACIONES COMUNES DEL EDIFICIO		
Instalación de Abastecimiento Agua	Humedades y/o Filtraciones derivadas de fugas en las conducciones y tuberías de abastecimiento y distribución de agua	
	Otras deficiencias en la instalación de Abastecimiento de agua	
Instalación de Saneamiento	Humedades y/o Filtraciones derivadas de fugas en las conducciones y tuberías de saneamiento	
	Problemas de poción y atascos en las conducciones de saneamiento	
	Otras deficiencias en la instalación de Saneamiento	

I.7. DOCUMENTACIÓN DISPONIBLE SOBRE LAS INSTALACIONES COMUNES DEL EDIFICIO

La propiedad del edificio dispone de la siguiente documentación sobre las instalaciones comunes del edificio:		SI
Instalación Eléctrica	Boletín de Instalador de la Instalación Eléctrica del edificio	
Instalaciones de Calefacción / ACS	Documentación Administrativa de la instalación de Calefacción	
	Contrato de Mantenimiento de la instalación de Calefacción	
	Documentación Administrativa de la instalación de Agua Caliente Sanitaria	
Instalación de Ascensor	Contrato de Mantenimiento de la instalación de Agua Caliente Sanitaria	
	Certificado de Inspección Periódica en Ascensores y Montacargas	
Instalaciones de Protección	Contrato de Mantenimiento en ascensores, montacargas y salvaescaleras	
	Certificado de Instalador Autorizado de la Instalación de Protección Contra Incendios	
	Contrato de Mantenimiento de la Instalación de Protección Contra Incendios	
Instalación de Gas	Certificado/s de la Instalación de Gas del edificio	
	Certificado de Inspección Periódica de la Instalación de Gas del edificio	
Depósitos Combustible	Documentación de la Instalación y/o Certificación Administrativa de Depósitos de Combustible	
	Documentación acreditativa de la inspección y/o revisión de Depósitos de Combustible	
Ins.Telecomunicaciones ICT	Documentación de Infraestructura Común de Telecomunicaciones (ITC) exigida por la normativa (protocolo de pruebas, boletín de instalación o certificado de fin de obra), a especificar:	
Otra documentación:		

Parte II: Condiciones básicas de accesibilidad

☐ Uso residencial vivienda:

II.1 CONDICIONES FUNCIONALES DEL EDIFICIO (Según CTE-DB-SUA 9)

ACCESIBILIDAD EN EL EXTERIOR

Para edificios, indicar:

- 1.1. El edificio dispone de un ITINERARIO ACCESIBLE que comunica una entrada principal al mismo
- Con la vía pública ☐ No ☐ Si
 - Con las zonas comunes exteriores⁽⁹⁾ ☐ No ☐ Si

Para conjuntos de viviendas unifamiliares, indicar:

- 1.2. La parcela dispone de un ITINERARIO ACCESIBLE que comunica una entrada a la zona privativa de cada vivienda
- Con la vía pública ☐ No ☐ Si
 - Con las zonas comunes exteriores⁽⁹⁾ ☐ No ☐ Si

OBSERVACIONES (indicar deficiencias detectadas y número de viviendas afectadas):

(9) Aparcamientos propios, jardines, piscinas, zonas deportivas, etc.

ACCESIBILIDAD ENTRE PLANTAS

- 1.3. En el edificio hay que salvar más de dos plantas desde alguna entrada principal accesible al mismo hasta alguna vivienda o zona comunitaria

☐ No ☐ Sí; en su caso, indique:

- ☐ Dispone de Ascensor accesible entre ellas
- ☐ Dispone de Rampa accesible entre ellas
- ☐ Dispone de Ascensor no accesible según DB SUA 9
Especificar dimensiones de la cabina:
- ☐ No dispone de rampa ni ascensor:
En este caso, el edificio tiene un espacio cuyas condiciones dimensionales y estructurales permiten instalación de ascensor o rampa accesible:

☐ No ☐ Si

- 1.4. El edificio tiene más de doce viviendas situadas en plantas sin entrada principal accesible

☐ No ☐ Sí; en su caso, indique:

- ☐ Dispone de Ascensor accesible entre ellas
- ☐ Dispone de Rampa accesible entre ellas
- ☐ Dispone de Ascensor no accesible según DB SUA 9
Especificar dimensiones de la cabina:
- ☐ No dispone de rampa ni ascensor:
En este caso, el edificio tiene un espacio cuyas condiciones dimensionales y estructurales permiten instalación de ascensor o rampa accesible:

☐ No ☐ Si

OBSERVACIONES (indicar deficiencias detectadas y número de viviendas afectadas):

Para edificios o conjuntos de viviendas con viviendas accesibles para usuarios en silla de ruedas, siendo estas viviendas legalmente exigibles, indicar:

1.5. La planta o plantas con VIVIENDAS ACCESIBLES para USUARIOS DE SILLA DE RUEDAS están comunicadas mediante un ASCENSOR o RAMPA ACCESIBLE con las plantas donde se encuentran

- La entrada accesible al edificio

☐ No

☐ Si

- La entrada accesible al edificio

☐ No

☐ Si

- Las zonas comunitarias

☐ No

☐ Si

OBSERVACIONES:

(10) Se consideran elementos asociados a viviendas accesibles los trasteros accesibles, las plazas de garaje accesibles, etc.

ACCESIBILIDAD EN LAS PLANTAS DEL EDIFICIO

1.6. Todas plantas disponen de un ITINERARIO ACCESIBLE que comunica los accesos accesibles a ellas

- Entre sí

☐ No

☐ Si

- Con las viviendas situadas en las mismas plantas

☐ No

☐ Si

- Con las zonas de uso comunitario situadas en las mismas plantas

☐ No

☐ Si

OBSERVACIONES (indicar deficiencias detectadas y número de viviendas afectadas):

Para edificios o conjunto de viviendas con viviendas accesibles para usuarios de silla de ruedas, siendo estas viviendas legalmente exigibles, indicar:

1.7. Las plantas donde se encuentran los elementos asociados a viviendas accesibles disponen de un ITINERARIO ACCESIBLE que comunica los accesos accesibles a ellas con dichos elementos

☐ No

☐ Si

OBSERVACIONES:

II.2. DOTACION DE ELEMENTOS ACCESIBLES (Según CTE-DB-SUA 9)**PLAZAS DE APARCAMIENTO ACCESIBLES**

Si el edificio dispone de aparcamiento propio y cuenta con viviendas accesibles para usuarios de silla de ruedas, siendo estas viviendas legalmente exigibles, indicar:

2.1. El aparcamiento dispone de una PLAZA DE APARCAMIENTO ACCESIBLE por cada vivienda accesible a USUARIO DE SILLA DE RUEDAS legalmente exigible

☐ No ☐ Si

OBSERVACIONES:

PISCINAS

En edificios con viviendas accesibles para usuarios en silla de ruedas, siendo estas viviendas legalmente exigibles, indicar:

2.2. Las piscina dispone de alguna entrada al vaso mediante grúa o cualquier otro dispositivo adaptado, excepto en la piscina infantil

☐ No ☐ Si

OBSERVACIONES:

SERVICIOS HIGIÉNICOS

En los aseos o vestuarios exigidos legalmente de uso privado que sirven a zonas de uso privado cuyas superficies sumen más de 100 m² y cuyas ocupaciones sumen más de 10 personas calculadas conforme a SI 3, indicar:

2.3. Los aseos exigidos legalmente, disponen de un ASEO ACCESIBLE por cada 10 unidades o fracción, de los inodoros instalados, admitiéndose el uso compartido por ambos sexos

☐ No ☐ Si

2.4. Los vestuarios exigidos legalmente, disponen de una CABINA Y UNA DUCHA ACCESIBLES por cada 10 unidades o fracción, de los instalados

☐ No ☐ Si

OBSERVACIONES:

MECANISMOS ACCESIBLES

2.5. Los interruptores, los dispositivos de intercomunicación y los pulsadores de alarma son MECANISMOS ACCESIBLES (según CTE-DB-SUA) en cualquier zona, excepto en el interior de las viviendas y en las zonas de ocupación nula

☐ No ☐ Si

OBSERVACIONES:

II.3. DOTACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DE LA INFORMACIÓN Y LA SEÑALIZACIÓN DE ELEMENTOS ACCESIBLES
(Según CTE-DB-SUA 9)**DOTACIÓN DE INFORMACIÓN Y CARACTERIZACIÓN DE LA SEÑALIZACIÓN****En caso de existir los siguientes elementos, indicar:**

3.1. Los elementos accesibles, están señalizados mediante el "SIA"

- Los ASCENSORES ACCESIBLES

☐ No☐ Si

- Las PLAZAS DE APARCAMIENTO ACCESIBLES, excepto las vinculadas a un residente

☐ No☐ Si**En caso de existir varias entradas al edificio, indicar:**

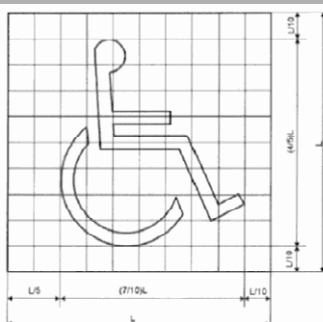
3.2. Las ENTRADAS QUE SON ACCESIBLES están señalizadas mediante el "SIA" complementado en su caso con flecha direccional

☐ No☐ Si**En caso de existir varios recorridos alternativos, indicar:**

3.3. Los ITINERARIOS QUE SON ACCESIBLES están señalizados mediante el "SIA" complementado en su caso con flecha direccional

☐ No☐ Si

OBSERVACIONES:

GRÁFICO DEL "SIA"

Color

Fondo: azul Pantone Reflex Blue

Símbolo: blanco

☐ Residencial público y otros usos:

II.4 CONDICIONES FUNCIONALES DEL EDIFICIO (Según CTE-DB-SUA 9)

ACCESIBILIDAD EN EL EXTERIOR

- 4.1. El edificio dispone de un ITINERARIO ACCESIBLE que comunica una entrada principal al mismo
- Con la vía pública ☐ No ☐ Si
- Con las zonas comunes exteriores ⁽¹¹⁾ ☐ No ☐ Si
- OBSERVACIONES:

(11) Aparcamientos propios, jardines, piscinas, zonas deportivas, etc

ACCESIBILIDAD ENTRE PLANTAS

4.2. El edificio tiene más de dos plantas desde una ENTRADA PRINCIPAL ACCESIBLE hasta alguna planta que no sea de ocupación nula

- ☐ No ☐ Sí; En su caso, indique si dispone de un elemento que comunica las plantas que no sean de ocupación nula con las plantas de entrada principal accesible al edificio:
- ☐ Ascensor o rampa accesible
- ☐ Ascensor no accesible según DB SUA.
- Especificar dimensiones:
- ☐ No dispone de ascensor ni rampa accesible

4.3. El edificio tiene más de 200 m² de superficie útil en plantas SIN ENTRADA ACCESIBLE (excluida la superficie de zonas de ocupación nula)

- ☐ No ☐ Sí; En su caso, indique si dispone de un elemento que comunica las plantas que no sean de ocupación nula con las plantas de entrada principal accesible al edificio:
- ☐ Ascensor o rampa accesible
- ☐ Ascensor no accesible según DB SUA.
- Especificar dimensiones:
- ☐ No dispone de ascensor ni rampa accesible

4.4. El edificio tiene ELEMENTOS ACCESIBLES (plazas de aparcamiento accesibles, alojamientos accesibles, plazas reservadas, servicios higiénicos accesibles, etc.)

- ☐ No ☐ Sí; En su caso, indique si dispone de un elemento que comunica las plantas donde se encuentran los elementos accesibles con las de entrada principal accesible al edificio:
- ☐ Ascensor o rampa accesible
- ☐ Ascensor no accesible según DB SUA.
- Especificar dimensiones:
- ☐ No dispone de ascensor ni rampa accesible

4.5. El establecimiento tiene zonas de uso público que en total suman más de 100 m² de superficie útil o en las que se prestan servicios distintos a los que se prestan en las plantas accesibles

- ☐ No ☐ Sí; En su caso, indique si dispone de un elemento que comunica dichas zonas con las plantas accesibles:
- ☐ Ascensor o rampa accesible
- ☐ Ascensor no accesible según DB SUA.
- Especificar dimensiones:
- ☐ No dispone de ascensor ni rampa accesible

OBSERVACIONES:

ACCESIBILIDAD EN PLANTAS DEL EDIFICIO

4.6. El edificio dispone de un ITINERARIO ACCESIBLE que comunica en cada planta los accesos accesibles a ella:

- Entre sí ☐ No ☐ Si
- Con las zonas de uso público ☐ No ☐ Si
- Con los elementos accesibles ☐ No ☐ Si
- Con las zonas de uso privado exceptuando zonas de ocupación nula y recintos <50m² ☐ No ☐ Si

OBSERVACIONES:

II.5. DOTACION DE ELEMENTOS ACCESIBLES (Según CTE-DB-SUA 9)

ALOJAMIENTOS ACCESIBLES EN ESTABLECIMIENTOS

Para edificios de uso residencial público, indicar:

5.1. Según el número de alojamientos de que dispone el establecimiento, existe un número mínimo de ALOJAMIENTOS ACCESIBLES:

- | | | |
|--|-----------------------------|-----------------------------|
| - Entre 5 y 50 alojamientos, se dispone de un (1) alojamiento disponible mínimo | <input type="checkbox"/> No | <input type="checkbox"/> Si |
| - Entre 51 y 100 alojamientos, se dispone de dos (2) alojamientos disponibles mínimo | <input type="checkbox"/> No | <input type="checkbox"/> Si |
| - Entre 101 y 150 alojamientos, se dispone de cuatro (4) alojamientos disponibles mínimo | <input type="checkbox"/> No | <input type="checkbox"/> Si |
| - Entre 151 y 200 alojamientos, se dispone de seis (6) alojamientos disponibles mínimo | <input type="checkbox"/> No | <input type="checkbox"/> Si |
| - Más de 200 alojamientos, se dispone de ocho (8) alojamientos disponibles mínimo | <input type="checkbox"/> No | <input type="checkbox"/> Si |
| - A partir de 250 alojamientos, se dispone de un (1) alojamiento disponible más, por cada 50 alojamientos o fracción | <input type="checkbox"/> No | <input type="checkbox"/> Si |

OBSERVACIONES:

PLAZAS DE APARCAMIENTO ACCESIBLES

Uso residencial público con aparcamiento propio de más de 100 m² construidos indicar:

5.2. El aparcamiento tiene una PLAZA DE APARCAMIENTO ACCESIBLE por cada ALOJAMIENTO ACCESIBLE

☐ No ☐ Si

Uso comercial, Uso de pública concurrencia ó Uso de aparcamiento público, con aparcamiento propio de más de 100 m² construidos indicar:

5.3. El aparcamiento tiene una PLAZA DE APARCAMIENTO ACCESIBLE por cada 33 plazas de aparcamiento o fracción.

☐ No ☐ Si

Otros usos con aparcamiento propio de más de 100 m² construidos indicar:

5.4. Según el número de aparcamientos o fracciones de que dispone el establecimiento, existe un número mínimo de PLAZAS DE APARCAMIENTO ACCESIBLES:

- | | | |
|---|-----------------------------|-----------------------------|
| - Hasta 200 plazas, se dispone de una (1) plaza de aparcamiento accesible, por cada 50 plazas o fracción | <input type="checkbox"/> No | <input type="checkbox"/> Si |
| - A partir de 201 plazas, se dispone de una (1) plaza de aparcamiento accesible más, por cada 100 plazas adicionales o fracción | <input type="checkbox"/> No | <input type="checkbox"/> Si |

En todo caso, indicar:

5.5. El edificio o establecimiento dispone de una PLAZA DE APARCAMIENTO ACCESIBLE por cada PLAZA RESERVADA PARA USUARIOS DE SILLA DE RUEDAS

☐ No ☐ Si

OBSERVACIONES:

PLAZAS RESERVADAS

Si el establecimiento o edificio tiene espacios con asientos fijos para el público (auditorios, cines, salones de actos, teatros, etc), indicar:

5.6. El edificio o establecimiento dispone por cada 100 plazas o fracción, de una PLAZA RESERVADA PARA USUARIOS DE SILLA DE RUEDAS

☐ No ☐ Si

5.7. El edificio o establecimiento tiene más de 50 asientos fijos y dispone por cada 50 plazas o fracción, de una PLAZA RESERVADA PARA PERSONAS CON DISCAPACIDAD AUDITIVA

☐ No ☐ Si

Si el establecimiento o edificio tiene zonas de espera con asientos fijos, indicar:

5.8. La ZONA DE ESPERA del edificio o establecimiento, dispone por cada 100 asientos o fracción, de una PLAZA RESERVADA PARA USUARIOS DE SILLA DE RUEDAS

☐ No ☐ Si

OBSERVACIONES:

PISCINAS

En piscinas abiertas al público de establecimientos de uso Residencial Público con alojamientos accesibles, indicar:

5.9. La piscina dispone de alguna entrada al vaso mediante grúa o cualquier otro dispositivo adaptado, excepto en la piscina infantil

☐ No☐ Si

OBSERVACIONES:

SERVICIOS HIGIÉNICOS ACCESIBLES

En los aseos o vestuarios exigidos legalmente de uso privado que sirven a zonas de uso privado cuyas superficies útiles sumen más de 100 m² y cuyas ocupaciones sumen más de 10 personas calculadas conforme a SI 3 y/o los de uso público en todo caso, indicar:

5.10. Disponen de un ASEO ACCESIBLE por cada 10 unidades o fracción, de los inodoros instalados, admitiéndose el uso compartido por ambos sexos

☐ No☐ Si

5.11. Disponen de una CABINA Y UNA DUCHA ACCESIBLES por cada 10 unidades o fracción, de los instalados

☐ No☐ Si

OBSERVACIONES:

MOBILIARIO FIJO EN ZONAS DE ATENCIÓN AL PÚBLICO

5.12. Las zonas de ATENCIÓN AL PÚBLICO disponen de mobiliario fijo con un PUNTO DE ATENCIÓN ACCESIBLE o alternativamente de un PUNTO DE LLAMADA ACCESIBLE para recibir asistencia

☐ No☐ Si

OBSERVACIONES:

MECANISMOS ACCESIBLES

5.13. Los interruptores, los dispositivos de intercomunicación y los pulsadores de alarma son MECANISMOS ACCESIBLES ⁽¹²⁾ en cualquier zona del edificio, excepto en las zonas de ocupación nula☐ No☐ Si

OBSERVACIONES:

(12) Mecanismos accesibles son los que cumplen las características definidas en CTE-DB-SUA

II.6. DOTACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DE LA INFORMACIÓN Y LA SEÑALIZACIÓN DE ELEMENTOS ACCESIBLES
(Según CTE-DB-SUA 9)**DOTACIÓN DE INFORMACIÓN Y CARACTERIZACIÓN DE LA SEÑALIZACIÓN****En zonas de uso privado, indicar (sólo para los elementos existentes):**

- 6.1. Los siguientes elementos, están señalizados mediante el "SIA" complementando en su caso con flecha direccional.
- | | | |
|--|-----------------------------|-----------------------------|
| - Todas las ENTRADAS ACCESIBLES, cuando existan varias al edificio | <input type="checkbox"/> No | <input type="checkbox"/> Si |
| - Todos los ITINERARIO ACCESIBLES, cuando existan varios recorridos alternativos | <input type="checkbox"/> No | <input type="checkbox"/> Si |
| - Los ASCENSORES ACCESIBLES | <input type="checkbox"/> No | <input type="checkbox"/> Si |
| - Las PLAZAS DE APARCAMIENTO ACCESIBLES | <input type="checkbox"/> No | <input type="checkbox"/> Si |
| - Las PLAZAS RESERVADAS | <input type="checkbox"/> No | <input type="checkbox"/> Si |

En zonas de uso público, indicar (sólo para los elementos existentes)::

- 6.2. Los siguientes elementos, está señalizados mediante el "SIA" complementando en su caso con flecha direccional
- | | | |
|---|-----------------------------|-----------------------------|
| - Todas las ENTRADAS ACCESIBLES | <input type="checkbox"/> No | <input type="checkbox"/> Si |
| - Los ASCENSORES ACCESIBLES | <input type="checkbox"/> No | <input type="checkbox"/> Si |
| - Todos los ITINERARIO ACCESIBLES | <input type="checkbox"/> No | <input type="checkbox"/> Si |
| - Las PLAZAS DE APARCAMIENTO ACCESIBLES | <input type="checkbox"/> No | <input type="checkbox"/> Si |
| - Las PLAZAS RESERVADAS | <input type="checkbox"/> No | <input type="checkbox"/> Si |
| - Los SERVICIOS HIGIÉNICOS ACCESIBLES | <input type="checkbox"/> No | <input type="checkbox"/> Si |
| - Los ITINERARIOS ACCESIBLES que comuniquen la vía pública con los PUNTOS DE LLAMADA ACCESIBLES o con los PUNTOS DE ATENCIÓN ACCESIBLES | <input type="checkbox"/> No | <input type="checkbox"/> Si |

- 6.3. Los SERVICIOS HIGIÉNICOS DE USO GENERAL están señalizadas con PICTOGRAMAS NORMALIZADOS DE SEXO en altorrelieve y contraste cromático a una altura de entre 0,80 m. y 1,20 m. junto al marco y a la derecha de la puerta, en el sentido de entrada

☐ No ☐ Si

OBSERVACIONES:

II.7. VALORACIÓN FINAL DE LAS CONDICIONES BÁSICAS DE ACCESIBILIDAD.

El técnico competente abajo firmante valora que:

☐ **EL EDIFICIO SATISFACE COMPLETAMENTE LAS CONDICIONES BÁSICAS DE ACCESIBILIDAD.**

☐ **EL EDIFICIO NO SATISFACE COMPLETAMENTE LAS CONDICIONES BÁSICAS DE ACCESIBILIDAD, presentando deficiencias respecto a las siguientes exigencias:**

USO RESIDENCIAL VIVIENDA:**1. CONDICIONES FUNCIONALES DEL EDIFICIO**

- ☐ ACCESIBILIDAD EN EL EXTERIOR
☐ ACCESIBILIDAD ENTRE PLANTAS DEL EDIFICIO
☐ ACCESIBILIDAD EN LAS PLANTAS DEL EDIFICIO

2. DOTACIÓN DE ELEMENTOS ACCESIBLES

- ☐ EN PLAZAS DE APARCAMIENTO ACCESIBLES
☐ EN PISCINAS
☐ EN SERVICIOS HIGIÉNICOS ACCESIBLES
☐ EN MECANISMOS ACCESIBLES

3. DOTACIÓN Y CARACTERIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN Y SEÑALIZACIÓN DE ELEMENTOS ACCESIBLES

- ☐ EN CUALQUIER ZONA DEL EDIFICIO

USO RESIDENCIAL PÚBLICO Y OTROS USOS:**1. CONDICIONES FUNCIONALES DEL EDIFICIO**

- ☐ ACCESIBILIDAD EN EL EXTERIOR
☐ ACCESIBILIDAD ENTRE PLANTAS DEL EDIFICIO
☐ ACCESIBILIDAD EN LAS PLANTAS DEL EDIFICIO

2. DOTACIÓN DE ELEMENTOS ACCESIBLES

- ☐ EN ALOJAMIENTOS ACCESIBLES
☐ EN PLAZAS DE APARCAMIENTO ACCESIBLES
☐ EN PLAZAS RESERVADAS
☐ EN PISCINAS
☐ EN SERVICIOS HIGIÉNICOS ACCESIBLES
☐ EN MOBILIARIO FIJO
☐ EN MECANISMOS ACCESIBLES

3. DOTACIÓN Y CARACTERIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN Y SEÑALIZACIÓN DE ELEMENTOS ACCESIBLES

- ☐ EN CUALQUIER ZONA DEL EDIFICIO

II.8. AJUSTES RAZONABLES EN MATERIA DE ACCESIBILIDAD ⁽¹³⁾

En el caso en que el edificio no satisfaga completamente las condiciones básicas de accesibilidad:

II.8.1. Análisis de los posibles efectos discriminatorios de la no adopción de las medidas de adecuación.

II.8.1.1. Según datos facilitados por el representante de la propiedad, el número de personas empadronadas en el edificio con discapacidad oficialmente reconocida o mayores de 70 años es:

II.8.1.2. Indicar el número de viviendas a las que no se puede acceder desde la vía pública mediante un itinerario accesible:

Observaciones:

II.8.2. Consideraciones sobre la estructura y características de la propiedad del inmueble.

Observaciones:

II.8.3. Costes estimados de las medidas de adecuación para satisfacer las condiciones básicas de accesibilidad (desglosados por medidas):

Medida 1. Descripción:	Medida 1. Coste estimado: _____ € Ayuda oficial estimada: _____ €
Medida 2. Descripción:	Medida 2. Coste estimado: _____ € Ayuda oficial estimada: _____ €
Medida 3. Descripción:	Medida 3. Coste estimado: _____ € Ayuda oficial estimada: _____ €
.....
Medida n. Descripción:	Medida n. Coste estimado: _____ € Ayuda oficial estimada: _____ €

II.8.4. Determinación del carácter proporcionado o no de la carga económica de las medidas de adecuación.

(considerando los costes estimados de cada una de las medidas de adecuación y las posibilidades de obtener financiación oficial o cualquier otra ayuda):

II.8.4.1. Según datos facilitados por el representante de la propiedad, el importe equivalente a 12 mensualidades de ordinarias de gastos comunes es de:

II.8.4.2. Posibilidades de obtener financiación oficial o cualquier otra ayuda:

II.8.4.3. Según datos facilitados por el representante de la propiedad, ¿ existen unidades familiares a la que pertenezca alguno de los propietarios, que forman parte de la comunidad, que tengan ingresos anuales inferiores a 2,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM)?.

Observaciones:

II.8.5. Susceptibilidad de realizar ajustes razonables en materia de accesibilidad.

El técnico competente abajo firmante considera que:

☐ EL EDIFICIO NO ES SUSCEPTIBLE DE REALIZAR AJUSTES RAZONABLES ⁽¹³⁾ en materia de accesibilidad.

☐ EL EDIFICIO ES SUSCEPTIBLE DEREALIZAR AJUSTES RAZONABLES ⁽¹³⁾ en materia de accesibilidad,
☐ total o ☐ parcialmente.

II.8.6. Ajustes razonables ⁽¹³⁾ en materia de accesibilidad:

El técnico competente abajo firmante considera que el edificio es susceptible de realizar los siguientes ajustes razonables en materia de accesibilidad:

Descripción:

Coste estimado: _____ €

(13) Según el apartado c del artículo 7 de la Ley 51/2003, de 2 de diciembre, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad, se entiende por Ajuste razonable: “*las medidas de adecuación del ambiente físico, social y actitudinal a las necesidades específicas de las personas con discapacidad que, de forma eficaz y práctica y sin que suponga una carga desproporcionada, faciliten la accesibilidad o participación de una persona con discapacidad en igualdad de condiciones que el resto de los ciudadanos. Para determinar si una carga es o no proporcionada se tendrán en cuenta los costes de la medida, los efectos discriminatorios que suponga para las personas con discapacidad su no adopción, la estructura y características de la persona, entidad u organización que ha de ponerla en práctica y la posibilidad que tenga de obtener financiación oficial o cualquier otra ayuda*”.

(14) Ver artículo 10 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal.

En.....,
a.....de.....de.....

Firmado: El Técnico competente:

Parte III: Certificado de eficiencia energética

Cuando el presente Informe tenga por objeto un edificio de **tipología residencial colectiva** (entendiendo por tal aquel que contenga más de una vivienda, sin perjuicio de que pueda contener, de manera simultánea, otros usos distintos del residencial) deberá adjuntarse como Parte III de este Informe, el **Certificado de Eficiencia Energética del Edificio**, con el contenido y mediante el procedimiento establecido para el mismo por la normativa vigente.

I. DISPOSICIONES GENERALES

JEFATURA DEL ESTADO

6938 *Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.*

JUAN CARLOS I

REY DE ESPAÑA

A todos los que la presente vieren y entendieren.

Sabed: Que las Cortes Generales han aprobado y Yo vengo en sancionar la siguiente ley.

Título preliminar. Disposiciones generales.

Artículo 1. Objeto de la Ley.

Artículo 2. Definiciones.

Artículo 3. Fines comunes de las políticas públicas para un medio urbano más sostenible, eficiente y competitivo.

Título I. El Informe de Evaluación de los Edificios.

Artículo 4. El Informe de Evaluación de los Edificios.

Artículo 5. Coordinación administrativa.

Artículo 6. Capacitación para el Informe de Evaluación de los Edificios.

Título II. Las actuaciones sobre el medio urbano.

Capítulo I. Actuaciones y sujetos obligados.

Artículo 7. Objeto de las actuaciones.

Artículo 8. Sujetos obligados.

Capítulo II. Ordenación y gestión.

Artículo 9. La iniciativa en la ordenación de las actuaciones.

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

Artículo 11. Memoria de viabilidad económica.

Artículo 12. Efectos de la delimitación de los ámbitos de gestión y ejecución de las actuaciones.

Artículo 13. La formas de ejecución.

Artículo 14. Los derechos de realojamiento y de retorno.

Capítulo III. Fórmulas de cooperación y coordinación para participar en la ejecución.

Artículo 15. Facultades de los sujetos legitimados.

Artículo 16. Asociaciones administrativas.

Artículo 17. Convenios para la financiación de las actuaciones.

Artículo 18. Cooperación interadministrativa.

Artículo 19. Organización de la cooperación.

Disposiciones adicionales.

Disposición adicional primera. Información al servicio de las políticas públicas para un medio urbano sostenible.

Disposición adicional segunda. Catastro inmobiliario.

Disposición adicional tercera. Infracciones en materia de certificación de la eficiencia energética de los edificios.

Disposición adicional cuarta. Sanciones en materia de certificación energética de edificios y graduación.

Disposiciones transitorias.

Disposición transitoria primera. Calendario para la realización del Informe de Evaluación de los Edificios.

Disposición transitoria segunda. Regla temporal de aplicación excepcional de la reserva mínima de suelo para vivienda protegida.

Disposición derogatoria única.

Disposiciones finales.

Disposición final primera. Modificación de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal.

Disposición final segunda. Modificación de la Ley 13/1998, de 4 de mayo, de Ordenación del Mercado de Tabacos y Normativa Tributaria.

Disposición final tercera. Modificación de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

Disposición final cuarta. Modificación de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.

Disposición final quinta. Modificación de la Ley 21/2003, de 7 de julio, de Seguridad Aérea.

Disposición final sexta. Modificación de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.

Disposición final séptima. Modificación de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones.

Disposición final octava. Modificación de la Ley 47/2003, de 26 de noviembre, General Presupuestaria.

Disposición final novena. Modificación de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.

Disposición final décima. Modificación del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo.

Disposición final undécima. Modificación del Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.

Disposición final duodécima. Modificación del texto refundido de la Ley de Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio.

Disposición final decimotercera. Modificación del texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, aprobado por el Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre.

Disposición final decimocuarta. Modificación del Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos.

Disposición final decimoquinta. Modificación de la Ley 9/2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de entidades de crédito.

Disposición final decimosexta. Modificación de la Ley 17/2012, de 27 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2013.

Disposición final decimoséptima. Modificación de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social.

Disposición final decimooctava. Cualificaciones requeridas para suscribir los Informes de Evaluación de Edificios.

Disposición final decimonovena. Carácter básico y títulos competenciales.

Disposición final vigésima. Entrada en vigor.

PREÁMBULO

I

Los problemas económicos y sociales existentes en torno al mercado del suelo y la vivienda en España son de muy diversa índole y, en buena medida, anteriores a la crisis económico-financiera. La mayoría tienen, de hecho, un carácter estructural y no solo coyuntural, si bien algunos de ellos se han visto agravados por el cambio de ciclo económico, al tiempo que han contribuido también a agudizar la crisis.

La tradición urbanística española, como ya reconoció el legislador estatal en la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, se ha volcado fundamentalmente en la producción de nueva ciudad, descompensando el necesario equilibrio entre dichas actuaciones y aquellas otras que, orientadas hacia los tejidos urbanos existentes, permiten intervenir de manera inteligente en las ciudades, tratando de generar bienestar económico y social y garantizando la calidad de vida a sus habitantes. Estas otras intervenciones son mucho más complejas, tanto desde el punto de vista social como económico; complejidad que se agrava en el momento presente a consecuencia de un contexto desfavorable para la financiación pública, debido a los procesos de estabilización presupuestaria, y también para la financiación privada, por las restricciones en el acceso a los créditos, derivadas de la crisis del sector financiero y del empobrecimiento de muchas familias a consecuencia de los altos niveles de desempleo.

Sin embargo, el camino de la recuperación económica, mediante la reconversión del sector inmobiliario y de la construcción y también la garantía de un modelo sostenible e integrador, tanto ambiental, como social y económico, requieren volcar todos los esfuerzos en aquellas actuaciones, es decir, las de rehabilitación y de regeneración y renovación urbanas, que constituyen el objeto esencial de esta Ley. Tal y como se deduce del Sistema de Información Urbana y el Estudio de Sectores Residenciales en España 2011, ambos elaborados por el Ministerio de Fomento, España posee actualmente, si no se reactiva la demanda, suelo capaz de acoger nuevos crecimientos urbanísticos para los próximos cuarenta y cinco años. Esta situación se agrava cuando se observa que gran parte de estos suelos se encuentran situados en entornos donde no es previsible ningún incremento de demanda en los próximos años. A ello se une el dato significativo de vivienda nueva vacía, 723.043 viviendas. Tanto a corto, como a medio plazo, será muy difícil que los sectores inmobiliario y de la construcción puedan contribuir al crecimiento de la economía española y a la generación de empleo si continúan basándose, principalmente y con carácter general, en la transformación urbanística de suelos vírgenes y en la construcción de vivienda nueva.

Pero aún en el caso de que así fuera, la legislación vigente ya da cumplida respuesta a estos procesos, mientras que no existe un desarrollo en igual medida que permita sustentar las operaciones de rehabilitación y las de regeneración y renovación urbanas, en las que, además, todavía persisten obstáculos legales que impiden su puesta en práctica o, incluso, su propia viabilidad técnica y económica. Es preciso, por tanto, generar un marco normativo idóneo para dichas operaciones, que no sólo llene las lagunas legales actualmente existentes, sino que remueva los obstáculos que las imposibilitan en la práctica y que propicie la generación de ingresos propios para hacer frente a las mismas.

La rehabilitación y la regeneración y renovación urbanas tienen, además, otro relevante papel que jugar en la recuperación económica, coadyuvando a la reconversión de otros sectores, entre ellos, fundamentalmente el turístico. La actividad turística es clave para la economía de nuestro país y supone más de un 10,2 % del PIB, aportando un 11,39 % del empleo. Numerosos destinos turísticos «maduros» se enfrentan a un problema sistémico en el que tiene mucho que ver el deterioro físico de sus dotaciones y respecto de los cuales, la aplicación de estrategias de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas podría generar impactos positivos que, a su vez, servirían de palanca imprescindible para el desarrollo económico de España.

II

No parece admitir dudas el dato de que el parque edificado español necesita intervenciones de rehabilitación y de regeneración y renovación urbanas que permitan hacer efectivo para todos, el derecho constitucional a una vivienda digna y adecuada, así como la exigencia del deber de sus propietarios de mantener los inmuebles en adecuadas condiciones de conservación. Aproximadamente el 55 % (13.759.266) de dicho parque edificado, que asciende a 25.208.622 viviendas, es anterior al año 1980 y casi el 21 % (5.226.133) cuentan con más de 50 años. El único instrumento que actualmente permite determinar el grado de conservación de los inmuebles, la Inspección Técnica de Edificios, no sólo es insuficiente para garantizar dicho objetivo, y así se pone de manifiesto desde los más diversos sectores relacionados con la edificación, sino que ni siquiera está establecido en todas las Comunidades Autónomas, ni se exige en todos los municipios españoles.

A ello hay que unir la gran distancia que separa nuestro parque edificado de las exigencias europeas relativas a la eficiencia energética de los edificios y, a través de ellos, de las ciudades. Casi el 58 % de nuestros edificios se construyó con anterioridad a la primera normativa que introdujo en España unos criterios mínimos de eficiencia energética: la norma básica de la edificación NBE-CT-79, sobre condiciones térmicas en los edificios. La Unión Europea ha establecido una serie de objetivos en el Paquete 20-20-20 «Energía y Cambio Climático», que establece, para los 27 países miembros, dos objetivos obligatorios: la reducción del 20 % de las emisiones de gases de efecto invernadero y la elevación de la contribución de las energías renovables al 20 % del consumo, junto a un objetivo indicativo, de mejorar la eficiencia energética en un 20 %. Estos objetivos europeos se traducen en objetivos nacionales y esta Ley contribuye, sin duda, al cumplimiento de los mismos, a través de las medidas de rehabilitación que permitirán reducir los consumos de energía, que promoverán energías limpias y que, por efecto de las medidas anteriores, reducirán las emisiones de gases de efecto invernadero del sector. En relación con este último objetivo, España debe reducir en el año 2020, un 10 % de las emisiones de los sectores difusos, con respecto al año 2005. Dentro de estos sectores, definidos como aquellos no incluidos en el comercio de derechos de emisión, se encuentra el residencial, el cual, conjuntamente con el sector comercial e institucional representa un 22 % de las emisiones difusas, siendo asimismo responsable de emisiones indirectas, por consumo eléctrico. Las emisiones de los sectores difusos representan el 2/3 de las totales, por lo que el objetivo de avanzar en una «economía baja en carbono», mediante actuaciones en las viviendas de baja calidad, que en España se sitúan entre las construidas en las décadas de los 50, 60 y 70, y mejorando la eficiencia del conjunto del parque residencial, es clave.

Precisamente, la reciente Directiva 2012/27/UE, relativa a la eficiencia energética, tras reconocer que los edificios representan el 40 % del consumo de energía final de la Unión Europea, obliga no sólo a renovar anualmente un porcentaje significativo de los edificios de las Administraciones centrales para mejorar su rendimiento energético, sino a que los Estados miembros establezcan, también, una estrategia a largo plazo, hasta el año 2020 –para minorar el nivel de emisiones de CO₂– y hasta el año 2050 –con el compromiso de reducir el nivel de emisiones un 80-95 % en relación a los niveles de 1990–, destinada a movilizar inversiones en la renovación de edificios residenciales y comerciales, para mejorar el rendimiento energético del conjunto del parque inmobiliario. A través de esta estrategia de renovaciones exhaustivas y rentables que reduzcan el consumo de energía de los edificios, en porcentajes significativos con respecto a los niveles anteriores a la renovación, se crearán además oportunidades de crecimiento y de empleo en el sector de la construcción.

Y aún con todo, el porcentaje que representa la rehabilitación en España en relación con el total de la construcción es, asimismo, uno de los más bajos de la zona euro, situándose trece puntos por debajo de la media europea, que alcanza un entorno del 41,7 % del sector de la construcción, y ello aún con el desplome de dicho sector en España, a consecuencia de la crisis.

Esta actividad, globalmente entendida, no sólo es susceptible de atender los objetivos de eficiencia energética y de recuperación económica ya expresados, sino también de contribuir activamente a la sostenibilidad ambiental, a la cohesión social y a la mejora de la calidad de vida de todos los ciudadanos, tanto en las viviendas y en los edificios, como en los espacios urbanos. No en vano, muchas de las más importantes operaciones de regeneración y renovación urbanas tienen, además, un carácter integrado, es decir, articulan medidas sociales, ambientales y económicas, que se suman a las estrictamente físicas para lograr, mediante una estrategia unitaria, la consecución de aquellos objetivos.

En suma, la actividad de rehabilitación en su conjunto debe buscar áreas que permitan aplicar políticas integrales que contemplen intervenciones no solo en el ámbito físico-espacial, sino también en los ámbitos social, económico, ambiental y de integración de la ciudad. El tamaño de estas operaciones permitirá la puesta en servicio de redes de instalaciones energéticas a escala de barrio, con menor consumo de recursos, y que permitirían que los barrios tiendan a la autosuficiencia energética en el medio plazo.

III

Sin perjuicio de las competencias de las Comunidades Autónomas en materia de vivienda y urbanismo, el Estado no puede mantenerse al margen de la realidad del sector inmobiliario español, y con él, de nuestra economía, ni tampoco de los retos sociales y ambientales planteados, no sólo porque parte de las respuestas corresponden a su ámbito competencial, sino también porque muchas de las exigencias que se demandan en relación con un medio urbano sostenible, proceden en la actualidad de la Unión Europea o de compromisos internacionales asumidos por España. Entre ellos, la Directiva 2002/91/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 16 de diciembre de 2002, refundida posteriormente en la Directiva 2010/31/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 19 de mayo de 2010, relativa a la eficiencia energética de los edificios y la Directiva 2012/27/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 25 de octubre de 2012, relativa a la eficiencia energética, a las que pueden añadirse la Estrategia Temática para el Medio Ambiente Urbano, el Marco Europeo de Referencia para la Ciudad Sostenible, o la Declaración de Toledo –aprobada por los Ministros responsables del desarrollo urbano de los 27 Estados miembros de la Unión Europea el 22 de junio de 2010–, de acuerdo con la cual «la batalla principal de la sostenibilidad urbana se ha de jugar precisamente en la consecución de la máxima ecoeficiencia posible en los tejidos urbanos de la ciudad ya consolidada», y en la que se destaca la importancia de la regeneración urbana integrada y su potencial estratégico para un desarrollo urbano más inteligente, sostenible y socialmente inclusivo en Europa.

La regulación que contiene esta norma se enmarca en un contexto de crisis económica, cuya salida depende en gran medida –dado el peso del sector inmobiliario en dicha crisis–, de la recuperación y reactivación –de cara sobre todo al empleo– del sector de la construcción. Dicha salida, en un contexto de improcedencia de políticas de expansión, tales como la generación de nueva ciudad y nuevas viviendas, sólo es posible actuando sobre el patrimonio inmobiliario y la edificación existente.

También se enmarca en la necesidad de operar, paralelamente, sobre el patrimonio inmobiliario existente a los efectos de contribuir al ahorro energético, con el relanzamiento de la industria de materiales, así como de la relativa a las restantes instalaciones y dotaciones de la edificación y de las tecnologías de energías renovables, para hacer frente, no sólo a los retos energéticos de la economía española –dependencia del exterior en energías primarias e incremento de costes y riesgos que tal dependencia supone–, sino también a los compromisos adquiridos en el contexto de la Unión Europea y su paquete de objetivos en materia energética y de lucha contra el cambio climático para el año 2020. Estos compromisos incluyen la intervención sobre el parque de viviendas existentes en cuanto sector en el que es posible un ahorro energético considerable y en el que hay que incidir también desde el punto de vista de la lucha contra el cambio climático, inducido por los gases de efecto invernadero.

Esta norma constituye legislación básica dictada al amparo de la competencia estatal para establecer las bases y la coordinación de la planificación general de la actividad económica, reconocida en el artículo 149.1.13.^a de la Constitución, y fija, en consecuencia, un «común denominador» de «carácter nuclear» que deja suficiente margen a las Comunidades Autónomas para el ejercicio de las competencias que les son propias. Adicionalmente, y en los términos fijados en la disposición final decimonovena, la presente Ley se dicta al amparo de los títulos competenciales reconocidos en el artículo 149.1.1.^a, 8.^a, 14.^a, 16.^a, 18.^a, 23.^a, 25.^a y 30.^a de la Constitución, que atribuye al Estado la competencia sobre regulación de las condiciones básicas que garanticen la igualdad en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes constitucionales, legislación civil, hacienda general y deuda del Estado, bases y coordinación general de la sanidad, bases del régimen jurídico de las Administraciones Públicas, procedimiento administrativo común, legislación sobre expropiación forzosa y el sistema de responsabilidad de las Administraciones Públicas, legislación básica sobre protección del medio ambiente, bases del régimen energético y regulación de las condiciones de obtención, expedición y homologación de títulos académicos y profesionales.

Dentro de este marco, los objetivos perseguidos por esta Ley son los siguientes:

En primer lugar, potenciar la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas, eliminando trabas actualmente existentes y creando mecanismos específicos que la hagan viable y posible.

En segundo lugar, ofrecer un marco normativo idóneo para permitir la reconversión y reactivación del sector de la construcción, encontrando nuevos ámbitos de actuación, en concreto, en la rehabilitación edificatoria y en la regeneración y renovación urbanas.

En tercer lugar, fomentar la calidad, la sostenibilidad y la competitividad, tanto en la edificación, como en el suelo, acercando nuestro marco normativo al marco europeo, sobre todo en relación con los objetivos de eficiencia, ahorro energético y lucha contra la pobreza energética.

Para ello, además de los contenidos propios de la nueva Ley, cuya función estriba básicamente en llenar los vacíos legales existentes, resulta necesario afrontar la modificación de las siguientes normas actualmente en vigor, tanto para eliminar aquellos obstáculos que impiden hoy alcanzar los objetivos propuestos, como para adaptar los existentes a los nuevos: el texto refundido de la Ley de Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible, el Real Decreto-ley 8/2011, de 1 de julio, de medidas de apoyo a los deudores hipotecarios, de control del gasto público y cancelación de deudas con empresas y autónomos contraídas por las entidades locales, de fomento de la actividad empresarial e impulso de la rehabilitación y de simplificación administrativa, la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación y la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal. En algunos casos puntuales, la modificación incluye la derogación de determinados preceptos.

Los tres objetivos señalados en los párrafos anteriores se alinean con la Directiva 2010/31/UE, en la medida en que la presente Ley persigue promover la eficiencia energética y atender a los desafíos provocados por el cambio climático. Para ello, se reconoce la oportunidad que ofrece la transformación del modelo productivo hacia parámetros de sostenibilidad ambiental, social y económica, con la creación de empleos vinculados con el medio ambiente, los llamados empleos verdes, en concreto, aquellos vinculados con las energías renovables y las políticas de rehabilitación y ahorro energético.

IV

La Ley se compone de un Título Preliminar, dos Títulos, cuatro disposiciones adicionales, dos disposiciones transitorias, una disposición derogatoria y veinte disposiciones finales.

El Título Preliminar de la Ley describe su objeto, que consiste en regular las condiciones básicas que garanticen un desarrollo sostenible y competitivo del medio urbano, así como el impulso y el fomento de las actuaciones que conduzcan a la rehabilitación de los edificios y a la regeneración y renovación de los tejidos urbanos existentes, cuando sean necesarias para asegurar a los ciudadanos calidad de vida y la efectividad de su derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. El Título Preliminar, asimismo, se refiere a las políticas que los poderes públicos, dentro del ámbito de sus competencias, deberán formular y desarrollar, en el marco de los principios de sostenibilidad económica, social y medioambiental, cohesión territorial, eficiencia energética y complejidad funcional. Para todo ello, dispone el legislador estatal de fundamento competencial constitucional, al amparo de lo dispuesto en el artículo 149.1.1.^a, 8.^a, 13.^a, 16.^a, 18.^a, 23.^a y 25.^a de la Constitución.

V

El Título I contiene la regulación básica del Informe de Evaluación de los Edificios, que parte de la establecida por el Real Decreto-ley 8/2011, de 1 de julio, de medidas de apoyo a los deudores hipotecarios, de control del gasto público y cancelación de deudas con empresas y autónomos contraídas por las entidades locales, de fomento de la actividad empresarial e impulso de la rehabilitación y de simplificación administrativa, pero supera algunas de sus insuficiencias. Entre ellas, la que lo identificaba plenamente con la Inspección Técnica de Edificios regulada por las Comunidades Autónomas y por algunos Ayuntamientos y, precisamente, a sus únicos efectos. El legislador estatal, al regular este Informe de Evaluación, trata de asegurar la calidad y sostenibilidad del parque edificado, así como obtener información que le permita orientar el ejercicio de sus propias políticas. Para ello, se dota de un instrumento que otorga la necesaria uniformidad a los contenidos que se entienden necesarios para asegurar el cumplimiento de dichos objetivos, todo ello sin prejuzgar las concretas medidas de intervención administrativa que deban poner en marcha las Administraciones competentes, para ir adaptando –de manera gradual en el tiempo–, el parque edificado español, a unos criterios mínimos de calidad y sostenibilidad. Su exigencia también se limita a aquellos edificios que tienen verdadera transcendencia en relación con los mencionados objetivos, así como con una determinada política económica y de vivienda a escala estatal, que son los de tipología colectiva y siempre que su uso sea el residencial o asimilado.

Se busca también facilitar a las Administraciones competentes un instrumento que les permita disponer de la información precisa para evaluar el cumplimiento de las condiciones básicas legalmente exigibles, tanto en materia de conservación, como de accesibilidad. Así, las primeras se regulan en el texto refundido de la Ley de Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, y las segundas se derivan de la Ley 26/2011, de 1 de agosto, de adaptación normativa a la Convención Internacional sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad, que exige la realización de los ajustes razonables en materia de accesibilidad universal (con sus obras correspondientes), estableciendo incluso un plazo, que finaliza en el año 2015, momento a partir del cual pueden ser legalmente exigidos, tanto para los edificios, como para los espacios públicos urbanizados existentes y, por tanto, también controlados por la Administración Pública competente.

Por último, el informe contiene un apartado de carácter orientativo sobre un aspecto clave para mejorar la calidad de vida de los ciudadanos, la eficiencia energética y el cumplimiento de los compromisos de España con Europa en el horizonte 2020: la Certificación de la Eficiencia Energética de los Edificios, exigida por la Directiva 2002/91/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 16 de diciembre, relativa a la eficiencia energética, y por la Directiva 2010/31/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 19 de mayo de 2010, que la refunde y completa. La certificación contendrá, no sólo una calificación del edificio a tales efectos (mediante letras, de la A a la G), sino también unas recomendaciones sobre las mejoras energéticas que podrían realizarse, analizadas en términos de coste/beneficio y clasificadas en función de su viabilidad técnica, económica

y funcional y de su repercusión energética. Dado que la Directiva exige que esta certificación se adjunte cuando una vivienda se ponga en venta o en alquiler, en aras de una mayor transparencia del mercado, una mayor información para los propietarios y un menor coste en su emisión, se busca la doble racionalidad y sinergia que supone incluirla en el informe de evaluación del edificio.

VI

El Título II contiene la regulación de las actuaciones sobre el medio urbano, que van desde las de rehabilitación edificatoria, hasta las que supongan una regeneración y renovación urbanas, identificando los sujetos legitimados para participar en ellas y ofreciendo nuevos instrumentos que, sin duda, contribuirán a facilitar la gestión y la cooperación interadministrativa tan necesaria en estos casos. La Ley amplía las facultades reconocidas a las comunidades de vecinos, agrupaciones de propietarios y cooperativas de viviendas, para actuar en el mercado inmobiliario con plena capacidad jurídica para todas las operaciones, incluidas las crediticias, relacionadas con el cumplimiento del deber legal de conservación, e introduce los instrumentos de gestión y los mecanismos de cooperación interadministrativa que tienen por objeto fortalecer el marco en el que las citadas actuaciones se desenvuelven. A ello se une la búsqueda de mecanismos que pretendan conseguir que la financiación para la rehabilitación sea más accesible y se encuentre más al alcance de los interesados. Se establecen además, otros mecanismos específicos para facilitar la financiación de estas actuaciones, entre los que destacan los convenios entre las Administraciones Públicas actuantes, los propietarios y demás sujetos que vayan a intervenir en la ejecución, que pueden incluir, desde la explotación conjunta del inmueble o partes del mismo, a los siguientes tipos de contratos o colaboración:

- cesión, con facultad de arrendamiento u otorgamiento del derecho de explotación a terceros, a cambio del pago aplazado de la parte del coste que corresponda a los propietarios de las fincas.
- permuta o cesión de terrenos o de parte de la edificación sujeta a rehabilitación por determinada edificación futura.
- arrendamiento o cesión de uso de local, vivienda o cualquier otro elemento de un edificio por plazo determinado a cambio del pago por el arrendatario o cesionario de todos o de alguno de los siguientes conceptos: impuestos, tasas, cuotas a la comunidad o agrupación de comunidades de propietarios o de la cooperativa, gastos de conservación, etc.
- constituir consorcios o sociedades mercantiles de capital mixto, con participación privada minoritaria.

Además, con independencia de que se permita poner en marcha cualquier posible fórmula de coordinación, se asegura la colaboración y la cooperación económica de la Administración General del Estado, en cualquiera de las formas previstas legalmente, siempre que se otorgue prioridad en las ayudas estatales a las actuaciones que tengan por objeto la conservación, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas tal y como se conciben en los correspondientes Planes estatales.

VII

Las disposiciones adicionales albergan cuatro normas de contenido diverso. La primera recoge el sistema informativo general e integrado que dispusiera la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible, para garantizar que la Administración General del Estado, en colaboración con las Comunidades Autónomas y las Administraciones Locales, promoverá la actualización permanente y la explotación de la información necesaria para el desarrollo de las políticas públicas a favor de un medio urbano sostenible y competitivo. La segunda aclara que sigue vigente todo lo previsto en el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por el Real Decreto

Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, en particular lo que se refiere a la utilización de la referencia catastral, la incorporación de la certificación catastral descriptiva y gráfica y las obligaciones de comunicación, colaboración y suministro de información previstas por la normativa catastral. Las disposiciones adicionales tercera y cuarta regulan, respectivamente, las infracciones en materia de certificación de la eficiencia energética de los edificios y las sanciones, así como su graduación.

VIII

El régimen transitorio contiene dos disposiciones. La primera de ellas tiene como objeto establecer el calendario para que los propietarios de las edificaciones a que hace referencia el artículo 4 se doten del Informe de Evaluación regulado por esta Ley, estableciendo un esquema gradual razonable que, en la línea ya establecida por el Real Decreto-ley 8/2011, de 1 de julio, de medidas de apoyo a los deudores hipotecarios, de control del gasto público y cancelación de deudas con empresas y autónomos contraídas por las entidades locales, de fomento de la actividad empresarial e impulso de la rehabilitación y de simplificación administrativa tiene en cuenta su antigüedad (más de 50 años), sin perjuicio de establecer las especialidades que requieren aquellos edificios que ya hayan pasado la inspección técnica, de conformidad con su propia regulación, en los que se busca evitar duplicidades indeseables, y aquellos otros cuyos titulares pretendan acogerse a posibles ayudas públicas estatales a la rehabilitación. Se establece, además, un plazo más amplio que el que finaliza en el año 2015, a tenor de lo dispuesto hoy en el citado Real Decreto-ley 8/2011, plazo inasequible para los más de 3 millones de viviendas afectadas. Con ello se pretende ir adaptando gradualmente, aunque de forma decidida, nuestro parque edificado a condiciones mínimas de conservación, accesibilidad y calidad que ya son demandables en virtud de la legislación vigente, sin perjuicio de lo que establezcan, además, las Comunidades Autónomas y los propios Ayuntamientos.

La segunda establece, con carácter excepcional, y durante un período que no excederá de cuatro años, una norma transitoria que trata de adecuar la mencionada reserva mínima obligatoria a la realidad del mercado, así como a la de sus potenciales beneficiarios. La regla contenida en el artículo 10.1 b) de la vigente Ley de Suelo tenía sentido en una coyuntura de expansión de nuestros mercados inmobiliarios, prolongada e intensa en el tiempo, a la vez que en un contexto marcado por las ayudas públicas a la adquisición de esta clase de viviendas. La realidad, sin embargo, es hoy bien distinta. La actual situación de las familias que reúnen las condiciones para poder acceder a estas viviendas, unida a la fuerte caída acumulada de los precios de la vivienda libre durante los últimos años y la inexistencia de adecuación a dicha situación, en los módulos de la vivienda protegida, han provocado dos efectos que aconsejan el establecimiento de esta regla excepcional y temporal: de un lado el acercamiento sustancial de los precios de ambas, lo que resta toda competitividad a la vivienda protegida, caracterizada por un régimen jurídico mucho más restrictivo que el de la vivienda libre, y de otro la difícil situación económica de las familias, tanto en términos de renta para poder adquirir una vivienda, como en términos del acceso al crédito de las entidades financieras. Todo ello provoca que hoy, en el stock de vivienda sin vender ya construida, se encuentren viviendas con protección pública, derivadas del cumplimiento de la mencionada reserva mínima estatal y que dicha reserva, por tanto, no sólo no esté coadyuvando al cumplimiento de los fines previstos, sino que esté rigidizando injustificadamente las operaciones que, sobre todo en el suelo urbano, pero también en gran medida en el suelo urbanizable, tienen posibilidades de realizarse, incluso en los momentos difíciles que atraviesa el sector inmobiliario.

Por último, la disposición derogatoria contiene, además de la cláusula general, la derogación explícita de todos aquellos artículos de las diversas Leyes ya mencionadas, que quedan subsumidos en esta Ley, con una nueva redacción, sistemática y coherente.

IX

Las disposiciones finales regulan otros aspectos de la Ley de indudable relevancia. Entre ellos, las modificaciones que se introducen sobre otras leyes y un real decreto, hoy vigentes, con el objetivo de coadyuvar a la consecución de los objetivos perseguidos, como ocurre específicamente, con la Ley de Suelo, aprobada por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal, la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación y el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, del Código Técnico de la Edificación. Además, catorce disposiciones finales contienen otras tantas modificaciones legales puntuales, consideradas necesarias desde diversos aspectos.

La disposición final primera contiene modificaciones sobre la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal, con el objeto de evitar que los actuales regímenes de mayorías establecidos impidan la realización de las actuaciones previstas en la nueva Ley. No se puede hacer depender algunos de sus más importantes efectos de que las comunidades de propietarios adopten dicha decisión por unanimidad o por mayorías muy cualificadas, máxime cuando van a incluir obras que, aunque afecten al título constitutivo o a los estatutos, en realidad competen a la Administración actuante autorizar o, en algunos casos, exigir.

La disposición final segunda modifica el apartado 1 de la disposición adicional séptima de la Ley 13/1998, de 4 de mayo, de Ordenación del Mercado de Tabacos y Normativa Tributaria, con el objeto de aportar una mejora técnica en su redacción.

La disposición final tercera modifica la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, para vincular la aplicación del Código Técnico de la Edificación, de manera específica, a las intervenciones que se realicen en los edificios existentes a que se refieren las letras b) y c) del artículo 2.2 de dicha Ley. Todo ello con independencia de que el Código Técnico de la Edificación será de aplicación, además, a todas las intervenciones en los edificios existentes, a cuyos efectos, su cumplimiento podrá justificarse en el proyecto o en una memoria suscrita por técnico competente, junto a la solicitud de la licencia o de autorización administrativa que sea preceptiva para la realización de las obras, superando así la falta de control actual sobre dicho cumplimiento, en la mayor parte de las obras de rehabilitación.

La disposición final cuarta modifica algunos preceptos de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, con el objeto de introducir mejoras técnicas en su redacción.

La disposición final quinta modifica la Ley 21/2003, de 7 de julio, de Seguridad Aérea, con el objeto de habilitar expresamente al Gobierno para que establezca reglamentariamente el contenido mínimo del Plan de asistencia en los casos de accidente aéreo, ya que dicho contenido, con base en las orientaciones de la Organización Internacional de Aviación Civil (OACI), implica la asunción, por parte de las compañías aéreas, de obligaciones de diversa naturaleza.

La disposición final sexta modifica la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, de un lado, con la finalidad de habilitar a SEGIPSA para que actúe como medio propio de todos los poderes adjudicadores vinculados a la Administración General del Estado y como instrumento especializado en la gestión patrimonial de la Administración General del Estado y las entidades que, teniendo la condición de poder adjudicador pertenezcan al Sector Público Estatal. De otro, para facilitar el acceso de los interesados a los procedimientos de enajenación, flexibilizando las condiciones existentes.

Las disposiciones finales séptima, octava y novena modifican, respectivamente, la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones; la Ley 47/2003, de 26 de noviembre, General Presupuestaria y la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria. En todas ellas, se trata de establecer un marco de colaboración entre la Intervención General de la Administración del Estado y la Agencia Tributaria, en orden a un eficaz intercambio de información entre ambas, medida que complementa las ya adoptadas para la lucha contra la morosidad, por medio del Real Decreto-ley 4/2013, de 22

de febrero, de medidas de apoyo al emprendedor y de estímulo y del crecimiento y de la creación de empleo, que ahora se tramita como Proyecto de Ley.

La disposición final décima modifica el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, con el fin de profundizar en el cumplimiento del principio de transparencia contenido en la Ley Orgánica 2/2012, de 27 de abril, de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera.

La disposición final undécima modifica el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación, con el objeto de resolver los problemas que plantea en relación con la rehabilitación, y que vienen siendo reclamados por los principales agentes del sector. Entre dichas modificaciones, destacan las que tratan de eliminar las definiciones relacionadas con obras de rehabilitación que actualmente inducen a error, la inclusión de los criterios de flexibilidad y no empeoramiento en la aplicación del Código Técnico a las intervenciones en edificios existentes y, por último, la obligación de declarar el nivel de prestaciones alcanzado y las condiciones de uso y mantenimiento derivadas de la intervención. En los dos últimos casos, se trata de aportar un elemento de transparencia en el mercado y de puesta en valor de la rehabilitación. Todo ello con independencia de que se vayan realizando posteriores modificaciones de este Código, con carácter eminentemente técnico, con la finalidad de ir adaptándolo a la intervención sobre edificios existentes, que revestirían ya la forma de Orden Ministerial.

La disposición final duodécima incluye una importante modificación del texto refundido de la Ley de Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio. En primer lugar, se completa la regulación del deber legal de conservación, para sistematizar los tres niveles que ya, de conformidad con la legislación vigente, lo configuran: un primer nivel básico o estricto, en el que el deber de conservación conlleva, con carácter general, el destino a usos compatibles con la ordenación territorial y urbanística y la necesidad de garantizar la seguridad, salubridad, accesibilidad y ornato legalmente exigibles. Además, con carácter particular, el deber legal de conservación también contiene la necesidad de satisfacer los requisitos básicos de la edificación, establecidos en el artículo 3.1 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, con lo que se dota de mayor coherencia a la tradicional referencia de este deber a la seguridad y a la salubridad, sin que el cumplimiento de estos requisitos signifique, con carácter general, la aplicación retroactiva del Código Técnico de la Edificación, aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, a la edificación construida con anterioridad a la entrada en vigor del mismo.

Un segundo nivel, en el que el deber de conservación incluye los trabajos y obras necesarios para adaptar y actualizar progresivamente las edificaciones, en particular las instalaciones, a las normas legales que les vayan siendo explícitamente exigibles en cada momento. No se trata de aplicar con carácter retroactivo la normativa, sino de incluir en este deber las obligaciones que para la edificación existente explícitamente vaya introduciendo la normativa del sector con el objetivo de mantener sus condiciones de uso, de acuerdo con la evolución de las necesidades sociales.

Y un tercer nivel, en el que se define con mayor precisión y se perfila más específicamente, el carácter de las obras adicionales incluidas dentro del propio deber de conservación, por motivos de interés general, desarrollando lo que la Ley de Suelo definió como «mejora». Se distinguen así dos supuestos: los tradicionales motivos turísticos o culturales, que ya forman parte de la legislación urbanística autonómica, y la mejora para la calidad y sostenibilidad del medio urbano, que introdujo la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible, y que puede consistir en la adecuación parcial, o completa, a todas o a alguna de las exigencias básicas establecidas en el ya citado Código Técnico de la Edificación. En ambos casos, la imposición del deber requerirá que la Administración, de manera motivada, determine el nivel de calidad que deba ser alcanzado por el edificio, para cada una de las exigencias básicas a que se refiera la imposición del mismo y su límite se mantiene en los mismos términos que ya contiene la legislación en vigor.

La modificación expuesta no impone, por tanto, nuevas obras de conservación de inmuebles, ya que el deber de conservación ha tenido y sigue teniendo los mismos contenidos que ahora observa el artículo 9 del texto refundido de la Ley de Suelo. También son ya obligatorias, siempre que encajen en el concepto de ajustes razonables, las obras que deben garantizar la accesibilidad universal, teniendo como límite máximo su cumplimiento el año 2015.

Otro objetivo que persigue la reforma del texto refundido de la Ley de Suelo es el de eliminar las cargas urbanísticas injustificadas que existen en relación con los suelos ya urbanizados y que impiden llevar a la práctica las actuaciones reguladas por esta Ley. Dichas cargas están establecidas con una práctica identidad entre los suelos en situación de urbanizados y los suelos en situación rural, con destino a una operación de transformación urbanística. En este sentido, se completa la escueta regulación contenida respecto del suelo en situación de urbanizado, por el artículo 12.2, con el objeto de permitir su utilización instrumental al servicio del estatuto jurídico básico de la propiedad del suelo y del régimen de valoraciones e indemnizaciones. Se pretende también limitar, a aquellos efectos, la posible consideración como suelos en situación de urbanizados de determinados suelos que, incluso al amparo del planeamiento urbanístico, y sobre la base de su clasificación como suelos urbanos en su categoría de no consolidados, en absoluto la tienen, tanto de conformidad con la definición estatal, como con la propia regulación autonómica. Esta modificación se complementa con la derogación del artículo 2 del Reglamento de valoraciones, aprobado por el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, que ya se considera incompatible con la modificación legal.

Por lo que respecta a las actuaciones de transformación urbanística, se introducen modificaciones tendentes a adecuar sus actuales parámetros a la realidad del medio urbano y de las actuaciones que se producen, tanto sobre el patrimonio edificado, como sobre los propios tejidos urbanos. Para ello, a las señaladas actuaciones, dentro de las cuales se incluyen las actuaciones de dotación, se añaden las denominadas «actuaciones edificatorias», que engloban, tanto las de nueva edificación y de sustitución de la edificación existente, como las de rehabilitación edificatoria, entendiendo por tales la realización de las obras y trabajos de mantenimiento o 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, cuando no concurren los elementos que configuran la esencia de las actuaciones de transformación urbanística. Entre ellos, la urbanización, la reforma o renovación de ésta y los reajustes entre nuevas dotaciones y los incrementos de edificabilidad o densidad y los cambios de uso. También se adapta a este nuevo régimen, el de los deberes urbanísticos establecidos por el artículo 16 del vigente texto refundido de la Ley de Suelo, a la vez que se incorpora en la documentación de los instrumentos de planificación que comprendan la ordenación de dichas intervenciones, una memoria de sostenibilidad económica cuyo objeto será asegurar, con carácter previo a la ejecución de las mismas, que se produce un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas.

Con la misma idea de flexibilizar, se incluye una modificación en la regla básica estatal que, desde el año 2007, ha tratado de garantizar una oferta mínima de suelo para vivienda asequible, exigiendo un 30 % de la edificabilidad residencial prevista, en todos los suelos que fuesen objeto de actuaciones de urbanización. Esta regla, que se aplicaba por igual a los suelos urbanos y a los suelos urbanizables, se flexibiliza de manera específica cuando la actuación se realiza sobre suelo en situación de urbanizado, con la idea de asegurar en la mayor medida posible la ya complicada viabilidad de las operaciones de renovación urbana que impliquen una reurbanización del ámbito de actuación.

Por último, se incluyen también normas excepcionales para aquellos supuestos en los que la actuación se proyecta sobre zonas muy degradadas de las ciudades, o con un porcentaje de infravivienda muy elevado, en los que, tanto la inexistencia de suelos disponibles en su entorno inmediato para dotar de coherencia a los deberes de entrega de suelo, como el cumplimiento de determinadas cargas, podrían frustrar su finalidad

prioritaria, que es superar tales situaciones. En tales casos, la regla excepcional se justifica por la necesidad de priorizar entre los diversos intereses públicos en presencia.

La disposición final decimotercera modifica el texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, aprobado por el Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre para incorporar una nueva disposición adicional trigésima cuarta que explicita que, en los contratos ejecutados aportando de forma sucesiva bienes y servicios de precio unitario, las demandas de la Administración que sobrepasen el presupuesto máximo que fue objeto de licitación para adjudicar el contrato, tendrán el tratamiento de modificaciones previstas en la documentación que rige la licitación de dicho contrato.

Las disposiciones finales decimocuarta y decimoquinta modifican, respectivamente, el Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos y la Ley 9/2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de entidades de crédito. En ambos casos se trata de incluir meras mejoras técnicas.

La disposición final decimosexta modifica la Ley 17/2012, de 27 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2013 para introducir elementos adicionales de transparencia que, además, resultan acordes con la práctica habitual existente en la actualidad.

La disposición final decimoséptima modifica la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, nuevamente con el objetivo de aportar una mejora técnica.

La disposición final decimoctava remite a un posterior desarrollo reglamentario, mediante Orden de los Ministerios de Industria, Energía y Turismo, y de Fomento, la determinación de las cualificaciones que se requerirán para suscribir los Informes de Evaluación de Edificios que regula esta Ley, así como los medios de acreditación Cualificaciones requeridas para suscribir los Informes de Evaluación de Edificios.

Las dos últimas disposiciones finales, es decir, la decimonovena y vigésima contienen los habituales contenidos dedicados a fundamentar los títulos competenciales del Estado en las materias reguladas y la entrada en vigor de la propia Ley.

TÍTULO PRELIMINAR

Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto de la Ley.*

Esta Ley tiene por objeto regular las condiciones básicas que garanticen un desarrollo sostenible, competitivo y eficiente del medio urbano, mediante el impulso y el fomento de las actuaciones que conduzcan a la rehabilitación de los edificios y a la regeneración y renovación de los tejidos urbanos existentes, cuando sean necesarias para asegurar a los ciudadanos una adecuada calidad de vida y la efectividad de su derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada.

Artículo 2. *Definiciones.*

A los efectos de lo dispuesto en esta Ley, y siempre que de la legislación específicamente aplicable no resulte otra definición más pormenorizada, los conceptos incluidos en este artículo serán interpretados y aplicados, con el significado y el alcance siguientes:

1. Residencia habitual: la que constituya el domicilio de la persona que la ocupa durante un período superior a 183 días al año.
2. Infravivienda: la edificación, o parte de ella, destinada a vivienda, que no reúna las condiciones mínimas exigidas de conformidad con la legislación aplicable. En todo caso, se entenderá que no reúnen dichas condiciones las viviendas que incumplan los requisitos de superficie, número, dimensión y características de las piezas habitables, las

que presenten deficiencias graves en sus dotaciones e instalaciones básicas y las que no cumplan los requisitos mínimos de seguridad, accesibilidad universal y habitabilidad exigibles a la edificación.

3. Coste de reposición de una construcción o edificación: el 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.

4. Ajustes razonables: las medidas de adecuación de un edificio para facilitar la accesibilidad universal de forma eficaz, segura y práctica, y sin que supongan una carga desproporcionada. Para determinar si una carga es o no proporcionada se tendrán en cuenta los costes de la medida, los efectos discriminatorios que su no adopción podría representar, la estructura y características de la persona o entidad que haya de ponerla en práctica y la posibilidad que tengan aquéllas de obtener financiación oficial o cualquier otra ayuda. Se entenderá que la carga es desproporcionada, en los edificios constituidos en régimen de propiedad horizontal, cuando el coste de las obras repercutido anualmente, y descontando las ayudas públicas a las que se pueda tener derecho, exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes.

5. Complejos inmobiliarios:

5.1 Complejo inmobiliario privado: aquel complejo inmobiliario sujeto al régimen de organización unitaria de la propiedad inmobiliaria a que se refiere el artículo 17.6 del texto refundido de la Ley de Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, así como a los regímenes especiales de propiedad establecidos por el artículo 24 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal.

5.2 Complejo inmobiliario urbanístico: el integrado, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 17.4 del texto refundido de la Ley de Suelo, por superficies superpuestas, en la rasante y el subsuelo o el vuelo, destinadas a la edificación o uso privado y al dominio público.

6. Edificio de tipología residencial de vivienda colectiva: el compuesto por más de una vivienda, sin perjuicio de que pueda contener, de manera simultánea, otros usos distintos del residencial. Con carácter asimilado se entiende incluida en esta tipología, el edificio destinado a ser ocupado o habitado por un grupo de personas que, sin constituir núcleo familiar, compartan servicios y se sometan a un régimen común, tales como hoteles o residencias.

Artículo 3. *Fines comunes de las políticas públicas para un medio urbano más sostenible, eficiente y competitivo.*

Los poderes públicos formularán y desarrollarán en el medio urbano las políticas de su respectiva competencia de acuerdo con los principios de sostenibilidad económica, social y medioambiental, cohesión territorial, eficiencia energética y complejidad funcional, para:

a) Posibilitar el uso residencial en viviendas constitutivas de domicilio habitual en un contexto urbano seguro, salubre, accesible universalmente, de calidad adecuada e integrado socialmente, provisto del equipamiento, los servicios, los materiales y productos que eliminan o, en todo caso, minimicen, por aplicación de la mejor tecnología disponible en el mercado a precio razonable, las emisiones contaminantes y de gases de efecto invernadero, el consumo de agua, energía y la producción de residuos, y mejoren su gestión.

b) Favorecer y fomentar la dinamización económica y social y la adaptación, la rehabilitación y la ocupación de las viviendas vacías o en desuso.

c) Mejorar la calidad y la funcionalidad de las dotaciones, infraestructuras y espacios públicos al servicio de todos los ciudadanos y fomentar unos servicios generales más eficientes económica y ambientalmente.

d) Favorecer, con las infraestructuras, dotaciones, equipamientos y servicios que sean precisos, la localización de actividades económicas generadoras de empleo estable, especialmente aquéllas que faciliten el desarrollo de la investigación científica y de nuevas tecnologías, mejorando los tejidos productivos, por medio de una gestión inteligente.

e) Garantizar el acceso universal de los ciudadanos a las infraestructuras, dotaciones, equipamientos y servicios, así como su movilidad.

f) Integrar en el tejido urbano cuantos usos resulten compatibles con la función residencial, para contribuir al equilibrio de las ciudades y de los núcleos residenciales, favoreciendo la diversidad de usos, la aproximación de los servicios, las dotaciones y los equipamientos a la comunidad residente, así como la cohesión y la integración social.

g) Fomentar la protección de la atmósfera y el uso de materiales, productos y tecnologías limpias que reduzcan las emisiones contaminantes y de gases de efecto invernadero del sector de la construcción, así como de materiales reutilizados y reciclados que contribuyan a mejorar la eficiencia en el uso de los recursos.

h) Priorizar las energías renovables frente a la utilización de fuentes de energía fósil y combatir la pobreza energética con medidas a favor de la eficiencia y el ahorro energético.

i) Valorar, en su caso, la perspectiva turística y permitir y mejorar el uso turístico responsable.

j) Favorecer la puesta en valor del patrimonio urbanizado y edificado con valor histórico o cultural.

k) Contribuir a un uso racional del agua, fomentando una cultura de eficiencia en el uso de los recursos hídricos, basada en el ahorro y en la reutilización.

TÍTULO I

El Informe de Evaluación de los Edificios

Artículo 4. *El Informe de Evaluación de los Edificios.*

1. Los propietarios de inmuebles ubicados en edificaciones con tipología residencial de vivienda colectiva podrán ser requeridos por la Administración competente, de conformidad con lo dispuesto en la disposición transitoria primera, para que acrediten la situación en la que se encuentran aquéllos, al menos en relación con el estado de conservación del edificio y con el cumplimiento de la normativa vigente sobre accesibilidad universal, así como sobre el grado de eficiencia energética de los mismos.

2. El Informe de Evaluación que determine los extremos señalados en el apartado anterior, identificará el bien inmueble, con expresión de su referencia catastral y contendrá, de manera detallada:

a) La evaluación del estado de conservación del edificio.

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

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

Cuando, de conformidad con la normativa autonómica o municipal, exista un Informe de Inspección Técnica que ya permita evaluar los extremos señalados en las letras a) y b) anteriores, se podrá complementar con la certificación referida en la letra c), y surtirá los mismos efectos que el informe regulado por esta Ley. Asimismo, cuando contenga todos los elementos requeridos de conformidad con aquella normativa, podrá surtir los efectos derivados de la misma, tanto en cuanto a la posible exigencia de la subsanación de las deficiencias observadas, como en cuanto a la posible realización de las mismas en sustitución y a costa de los obligados, con independencia de la aplicación de las medidas

disciplinarias y sancionadoras que procedan, de conformidad con lo establecido en la legislación urbanística aplicable.

3. El Informe de Evaluación realizado por encargo de la comunidad o agrupación de comunidades de propietarios que se refieran a la totalidad de un edificio o complejo inmobiliario extenderá su eficacia a todos y cada uno de los locales y viviendas existentes.

4. El Informe de Evaluación tendrá una periodicidad mínima de diez años, pudiendo establecer las Comunidades Autónomas y los Ayuntamientos una periodicidad menor.

5. El incumplimiento del deber de cumplimentar en tiempo y forma el Informe de Evaluación regulado por este artículo y la disposición transitoria primera tendrá la consideración de infracción urbanística, con el carácter y las consecuencias que atribuya la normativa urbanística aplicable al incumplimiento del deber de dotarse del informe de inspección técnica de edificios o equivalente, en el plazo expresamente establecido.

6. Los propietarios de inmuebles obligados a la realización del informe regulado por este artículo deberán remitir una copia del mismo al organismo que determine la Comunidad Autónoma, con el fin de que dicha información forme parte de un Registro integrado único. La misma regla resultará de aplicación en relación con el informe que acredite la realización de las obras correspondientes, en los casos en los que el informe de evaluación integre el correspondiente a la inspección técnica, en los términos previstos en el último párrafo del apartado 2, y siempre que de éste último se derivase la necesidad de subsanar las deficiencias observadas en el inmueble.

Artículo 5. *Coordinación administrativa.*

Para asegurar los principios de información, coordinación y eficacia en la actuación de las Administraciones Públicas, y facilitar el conocimiento ciudadano en relación con la sostenibilidad y calidad del medio urbano y el parque edificado, los Informes de Evaluación de los Edificios servirán para nutrir los censos de construcciones, edificios, viviendas y locales precisados de rehabilitación, a que se refiere la disposición adicional primera.

Artículo 6. *Capacitación para el Informe de Evaluación de los Edificios.*

1. El Informe de la Evaluación de los Edificios podrá ser suscrito tanto por los técnicos facultativos competentes como, en su caso, por las entidades de inspección registradas que pudieran existir en las Comunidades Autónomas, siempre que cuenten con dichos técnicos. A tales efectos se considera técnico facultativo competente el que esté en posesión de cualquiera de las titulaciones académicas y profesionales habilitantes para la redacción de proyectos o dirección de obras y dirección de ejecución de obras de edificación, según lo establecido en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, o haya acreditado la cualificación necesaria para la realización del Informe, según lo establecido en la disposición final decimoctava.

Dichos técnicos, cuando lo estimen necesario, podrán recabar, en relación con los aspectos relativos a la accesibilidad universal, el criterio experto de las entidades y asociaciones de personas con discapacidad que cuenten con una acreditada trayectoria en el ámbito territorial de que se trate y tengan entre sus fines sociales la promoción de dicha accesibilidad.

2. Cuando se trate de edificios pertenecientes a las Administraciones Públicas enumeradas en el artículo 2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, podrán suscribir los Informes de Evaluación, en su caso, los responsables de los correspondientes servicios técnicos que, por su capacitación profesional, puedan asumir las mismas funciones a que se refiere el apartado anterior.

3. Las deficiencias que se observen en relación con la evaluación de lo dispuesto en el artículo 4.2 se justificarán en el Informe bajo el criterio y la responsabilidad del técnico competente que lo suscriba.

TÍTULO II

Las actuaciones sobre el medio urbano

CAPÍTULO I

Actuaciones y sujetos obligados

Artículo 7. *Objeto de las actuaciones.*

1. De conformidad con lo dispuesto en esta Ley, en la legislación estatal sobre suelo y edificación, y en la legislación de ordenación territorial y urbanística, las actuaciones sobre el medio urbano se definen como aquellas que tienen por objeto realizar obras de rehabilitación edificatoria, cuando existan situaciones de insuficiencia o degradación de los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad de las edificaciones, y de regeneración y renovación urbanas, cuando afecten, tanto a edificios, como a tejidos urbanos, pudiendo llegar a incluir obras de nueva edificación en sustitución de edificios previamente demolidos.

2. Las actuaciones de regeneración y renovación urbanas tendrán, además, carácter integrado cuando articulen medidas sociales, ambientales y económicas enmarcadas en una estrategia administrativa global y unitaria.

Artículo 8. *Sujetos obligados.*

La realización de las obras comprendidas en las actuaciones a que se refiere el artículo anterior corresponde, además de a aquellos sujetos a los que la legislación de ordenación territorial y urbanística atribuya dicha obligación, a los siguientes:

a) Los propietarios y los titulares de derechos de uso otorgados por ellos, en la proporción acordada en el correspondiente contrato o negocio jurídico que legitime la ocupación. En ausencia de éste, o cuando el contrato no contenga cláusula alguna relativa a la citada proporción, corresponderá a éstos o a aquéllos, en función de si las obras tienen o no el carácter de reparaciones menores motivadas por el uso diario de la vivienda, sus instalaciones y servicios. La determinación se realizará de acuerdo con la normativa reguladora de la relación contractual y, en su caso, con las proporciones que figuren en el Registro de la Propiedad, relativas al bien y a sus elementos anexos de uso privativo.

b) Las comunidades de propietarios y, en su caso, las agrupaciones de comunidades de propietarios, así como las cooperativas de viviendas, con respecto a los elementos comunes de la construcción, el edificio o complejo inmobiliario en régimen de propiedad horizontal y de los condominios, sin perjuicio del deber de los propietarios de las fincas o elementos separados de uso privativo de contribuir, en los términos de los estatutos de la comunidad o agrupación de comunidades o de la cooperativa, a los gastos en que incurran estas últimas.

c) Las Administraciones Públicas, cuando afecten a elementos propios de la urbanización y no exista el deber legal para los propietarios de asumir su coste, o cuando éstas financien parte de la operación con fondos públicos, en los supuestos de ejecución subsidiaria, a costa de los obligados.

CAPÍTULO II

Ordenación y gestión

Artículo 9. *La iniciativa en la ordenación de las actuaciones.*

1. La iniciativa para proponer la ordenación de las actuaciones de rehabilitación edificatoria y las de regeneración y renovación urbanas, podrá partir de las Administraciones

Públicas, las entidades públicas adscritas o dependientes de las mismas y los propietarios. En concreto, estarán legitimados para ello las comunidades y agrupaciones de comunidades de propietarios, las cooperativas de vivienda constituidas al efecto, los propietarios de terrenos, construcciones, edificaciones y fincas urbanas, los titulares de derechos reales o de aprovechamiento, y las empresas, entidades o sociedades que intervengan en nombre de cualesquiera de los sujetos anteriores.

2. Las Administraciones Públicas adoptarán medidas que aseguren la realización de las obras de conservación, y la ejecución de actuaciones de rehabilitación edificatoria, de regeneración y renovación urbanas que sean precisas y, en su caso, formularán y ejecutarán los instrumentos que las establezcan, cuando existan situaciones de insuficiencia o degradación de los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad de las edificaciones; obsolescencia o vulnerabilidad de barrios, de ámbitos, o de conjuntos urbanos homogéneos; o situaciones graves de pobreza energética. Serán prioritarias, en tales casos, las medidas que procedan para eliminar situaciones de infravivienda, para garantizar la seguridad, salubridad, habitabilidad y accesibilidad universal y un uso racional de la energía, así como aquellas que, con tales objetivos, partan bien de la iniciativa de los propios particulares incluidos en el ámbito, bien de una amplia participación de los mismos en ella.

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

1. Las actuaciones de rehabilitación edificatoria y las de regeneración y renovación urbanas que impliquen la necesidad de alterar la ordenación urbanística vigente, observarán los trámites procedimentales requeridos por la legislación aplicable para realizar la correspondiente modificación. No obstante, tal legislación podrá prever que determinados programas u otros instrumentos de ordenación se aprueben de forma simultánea a aquella modificación, o independientemente de ella, por los procedimientos de aprobación de las normas reglamentarias, con los mismos efectos que tendrían los propios planes de ordenación urbanística. En cualquier caso, incorporarán el informe o memoria de sostenibilidad económica que regula el artículo siguiente.

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

2. El acuerdo administrativo mediante el cual se delimiten los ámbitos de actuación conjunta o se autoricen las actuaciones que deban ejecutarse de manera aislada, garantizará, en todo caso, la realización de las notificaciones requeridas por la legislación aplicable y el trámite de información al público cuando éste sea preceptivo, conteniendo, además y como mínimo, los extremos siguientes:

a) Avance de la equidistribución que sea precisa, entendiendo por tal la distribución, entre todos los afectados, de los costes derivados de la ejecución de la correspondiente actuación y de los beneficios imputables a la misma, incluyendo entre ellos las ayudas públicas y todos los que permitan generar algún tipo de ingreso vinculado a la operación.

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

b) El plan de realojo temporal y definitivo, y de retorno a que dé lugar, en su caso.

3. Será posible ocupar las superficies de espacios libres o de dominio público que resulten indispensables para la instalación de ascensores u otros elementos, así como las superficies comunes de uso privativo, tales como vestíbulos, descansillos,

sobrecubiertas, voladizos y soportales, tanto si se ubican en el suelo, como en el subsuelo o en el vuelo, cuando no resulte viable, técnica o económicamente, ninguna otra solución para garantizar la accesibilidad universal y siempre que asegure la funcionalidad de los espacios libres, dotaciones públicas y demás elementos del dominio público. A tales efectos, los instrumentos de ordenación urbanística garantizarán la aplicación de dicha regla, bien permitiendo que aquellas superficies no computen a efectos del volumen edificable, ni de distancias mínimas a linderos, otras edificaciones o a la vía pública o alineaciones, bien aplicando cualquier otra técnica que, de conformidad con la legislación aplicable, consiga la misma finalidad.

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

- a) la instalación de aislamiento térmico o fachadas ventiladas por el exterior del edificio, o el cerramiento o acristalamiento de las terrazas ya techadas.
- b) la instalación de dispositivos bioclimáticos adosados a las fachadas o cubiertas.
- c) la realización de las obras y la implantación de las instalaciones necesarias para la centralización o dotación de instalaciones energéticas comunes y de captadores solares u otras fuentes de energía renovables, en las fachadas o cubiertas cuando consigan reducir el consumo anual de energía primaria no renovable del edificio, al menos, en un 30 por ciento.
- d) La realización de obras en zonas comunes o viviendas que logren reducir, al menos, en un 30 por ciento, el consumo de agua en el conjunto del edificio.

5. Cuando las actuaciones referidas en los apartados anteriores afecten a inmuebles declarados de interés cultural o sujetos a cualquier otro régimen de protección, se buscarán soluciones innovadoras que permitan realizar las adaptaciones que sean precisas para mejorar la eficiencia energética y garantizar la accesibilidad, sin perjuicio de la necesaria preservación de los valores objeto de protección. En cualquier caso, deberán ser informadas favorablemente, o autorizadas, en su caso, por el órgano competente para la gestión del régimen de protección aplicable, de acuerdo con su propia normativa.

Artículo 11. *Memoria de viabilidad económica.*

La ordenación y ejecución de las actuaciones referidas en el artículo anterior requerirá la realización, con carácter previo, de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación y contendrá, al menos, los siguientes elementos:

- a) Un estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y, en su caso, de los propuestos, con identificación de las determinaciones urbanísticas básicas referidas a edificabilidad, usos y tipologías edificatorias y redes públicas que habría que modificar. La memoria analizará, en concreto, las modificaciones sobre incremento de edificabilidad o densidad, o introducción de nuevos usos, así como la posible utilización del suelo, vuelo y subsuelo de forma diferenciada, para lograr un mayor acercamiento al equilibrio económico, a la rentabilidad de la operación y a la no superación de los límites del deber legal de conservación.
- b) Las determinaciones económicas básicas relativas a los valores de repercusión de cada uso urbanístico propuesto, estimación del importe de la inversión, incluyendo, tanto las ayudas públicas, directas e indirectas, como las indemnizaciones correspondientes, así como la identificación del sujeto o sujetos responsables del deber de costear las redes públicas.
- c) El análisis de la inversión que pueda atraer la actuación y la justificación de que la misma es capaz de generar ingresos suficientes para financiar la mayor parte del coste de la transformación física propuesta, garantizando el menor impacto posible en el

patrimonio personal de los particulares, medido en cualquier caso, dentro de los límites del deber legal de conservación.

El análisis referido en el párrafo anterior hará constar, en su caso, la posible participación de empresas de rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos, de abastecimiento de agua, o de telecomunicaciones, cuando asuman el compromiso de integrarse en la gestión, mediante la financiación de parte de la misma, o de la red de infraestructuras que les competa, así como la financiación de la operación por medio de ahorros amortizables en el tiempo.

d) El horizonte temporal que, en su caso, sea preciso para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación.

e) La evaluación de la capacidad pública necesaria para asegurar la financiación y el mantenimiento de las redes públicas que deban ser financiadas por la Administración, así como su impacto en las correspondientes Haciendas Públicas.

Artículo 12. *Efectos de la delimitación de los ámbitos de gestión y ejecución de las actuaciones.*

1. La delimitación espacial del ámbito de actuación de rehabilitación edificatoria y de regeneración y renovación urbanas, sea conjunta o aislada, una vez firme en vía administrativa, provoca los siguientes efectos:

a) comporta la declaración de la utilidad pública o, en su caso, el interés social, a los efectos de la aplicación de los regímenes de expropiación, venta y sustitución forzosa de los bienes y derechos necesarios para su ejecución, y su sujeción a los derechos de tanteo y retracto a favor de la Administración actuante, además de aquellos otros que expresamente se deriven de lo dispuesto en la legislación aplicable.

b) legitima la ocupación de las superficies de espacios libres o de dominio público de titularidad municipal que sean indispensables para la instalación de ascensores u otros elementos para garantizar la accesibilidad universal, siendo la aprobación definitiva causa suficiente para que se establezca una cesión de uso del suelo por el tiempo en que se mantenga la edificación o, en su caso, su recalificación y desafectación, con enajenación posterior a la comunidad o agrupación de comunidades de propietarios correspondiente, siempre que resulte inviable técnica o económicamente cualquier otra solución y quede garantizada la funcionalidad del dominio público correspondiente.

Cuando, con las finalidades y con los requisitos previstos en el párrafo anterior, fuere preciso ocupar bienes de dominio público pertenecientes a otras Administraciones, los Ayuntamientos podrán solicitar a su titular la cesión de uso o desafectación de los mismos, la cual procederá, en su caso, de conformidad con lo previsto en la legislación reguladora del bien correspondiente.

c) marca el inicio de las actuaciones a realizar, de conformidad con la forma de gestión por la que haya optado la Administración actuante.

2. La conformidad o autorización administrativas correspondientes a cualesquiera de las actuaciones referidas en el apartado 1, determinará la afección real directa e inmediata, por determinación legal, de las fincas constitutivas de elementos privativos de regímenes de propiedad horizontal o de complejo inmobiliario privado, cualquiera que sea su propietario, al cumplimiento del deber de costear las obras. La afección real se hará constar mediante nota marginal en el Registro de la Propiedad, con constancia expresa de su carácter de garantía real y con el mismo régimen de preferencia y prioridad establecido para la afección real al pago de cuotas de urbanización en las actuaciones de transformación urbanística.

Artículo 13. *Las formas de ejecución.*

1. Las Administraciones Públicas podrán utilizar, para el desarrollo de la actividad de ejecución de las actuaciones de rehabilitación edificatoria y las de regeneración y renovación urbanas, todas las modalidades de gestión directa e indirecta admitidas por la

legislación de régimen jurídico, de contratación de las Administraciones Públicas, de régimen local y de ordenación territorial y urbanística.

2. En función de la forma de gestión que se adopte, las siguientes reglas procedimentales comunes resultarán de aplicación en todo caso:

a) en la expropiación, no será preciso el consentimiento del propietario para pagar el correspondiente justiprecio expropiatorio en especie, cuando el mismo se efectúe dentro del propio ámbito de gestión y dentro del plazo temporal establecido para la terminación de las obras correspondientes. Asimismo, la liberación de la expropiación no tendrá carácter excepcional, y podrá ser acordada discrecionalmente por la Administración actuante, cuando se aporten garantías suficientes, por parte del propietario liberado, en relación con el cumplimiento de las obligaciones que le correspondan.

b) en la ejecución subsidiaria a cargo de la Administración Pública, ésta sustituirá al titular o titulares del inmueble o inmuebles, asumiendo la facultad de edificar o de rehabilitarlos con cargo a aquéllos.

3. Tanto en los supuestos previstos en el apartado anterior, como en todos aquellos otros que deriven de una actuación de iniciativa pública, la Administración resolverá si ejecuta las obras directamente o si procede a su adjudicación por medio de la convocatoria de un concurso público, en cuyo caso, las bases determinarán los criterios aplicables para su adjudicación y el porcentaje mínimo de techo edificado que se atribuirá a los propietarios del inmueble objeto de la sustitución forzosa, en régimen de propiedad horizontal. En dichos concursos podrán presentar ofertas cualesquiera personas físicas o jurídicas, interesadas en asumir la gestión de la actuación, incluyendo los propietarios que formen parte del correspondiente ámbito. A tales efectos, éstos deberán constituir previamente una asociación administrativa que se regirá por lo dispuesto en la legislación de ordenación territorial y urbanística, en relación con las Entidades Urbanísticas de Conservación. La adjudicación del concurso tendrá en cuenta, con carácter preferente, aquellas alternativas u ofertas que propongan términos adecuadamente ventajosos para los propietarios afectados, salvo en el caso de incumplimiento de la función social de la propiedad o de los plazos establecidos para su ejecución, tal como se regula en el artículo 9.2 del texto refundido de la Ley de Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, estableciendo incentivos, atrayendo inversión y ofreciendo garantías o posibilidades de colaboración con los mismos; y aquellas que produzcan un mayor beneficio para la colectividad en su conjunto y propongan obras de eliminación de las situaciones de infravivienda, de cumplimiento del deber legal de conservación, de garantía de la accesibilidad universal, o de mejora de la eficiencia energética.

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

Artículo 14. *Los derechos de realojamiento y de retorno.*

1. En la ejecución de las actuaciones previstas por esta Ley que requieran el desalojo de los ocupantes legales de inmuebles que constituyan su residencia habitual, deberán garantizar el derecho de aquéllos al realojamiento en los términos establecidos por la Ley de Suelo y por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística:

a) la Administración expropiante o, en su caso, el beneficiario de la expropiación, cuando se actúe por expropiación. A tales efectos, deberán poner a disposición de aquéllos, viviendas en las condiciones de venta o alquiler vigentes para las viviendas sometidas a algún régimen de protección pública y superficie adecuada a sus necesidades, dentro de los límites establecidos por la legislación protectora. La entrega

de la vivienda de reemplazo, en el régimen en que se viniera ocupando la expropiada, equivaldrá al abono del justiprecio expropiatorio, salvo que el expropiado opte por percibirlo en metálico, en cuyo caso no tendrá derecho de realojo.

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

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

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

3. El derecho de realojamiento es personal e intransferible, salvo en el caso de los herederos forzosos o del cónyuge superviviente, siempre y cuando acrediten que comparten con el titular en términos de residencia habitual, la vivienda objeto del realojo.

4. Todo procedimiento de realojamiento respetará, al menos, las siguientes normas procedimentales comunes:

a) La Administración actuante identificará a los ocupantes legales a que hace referencia el apartado 1, mediante cualquier medio admitido en derecho y les notificará la inclusión del inmueble en la correspondiente actuación, otorgándoles un trámite de audiencia que, en el caso de que exista también un plazo de información pública, coincidirá con éste.

b) Durante el trámite de audiencia o información al público, los interesados, además de acreditar que cumplen los requisitos legales necesarios para ser titulares del derecho de realojamiento podrán solicitar el reconocimiento de dicho derecho o renunciar a su ejercicio. La ausencia de contestación no impedirá a la Administración continuar el procedimiento.

c) Una vez finalizado el trámite previsto en la letra anterior, la Administración aprobará el listado definitivo de las personas que tienen derecho a realojamiento, si no lo hubiera hecho ya con anterioridad y lo notificará a los afectados.

d) No obstante lo dispuesto en los párrafos anteriores, podrá reconocerse el derecho de realojamiento de otras personas que, con posterioridad al momento correspondiente, acrediten que reúnen los requisitos legales para tener dicho derecho.

5. Para hacer efectivo el derecho de realojamiento será preciso ofrecer una vivienda por cada una de las viviendas afectadas por la actuación, bien en el mismo ámbito de actuación, o, si no es posible, lo más próximo al mismo. Cuando no sea materialmente posible ofrecer dicha vivienda, los titulares del derecho de realojamiento tendrán derecho a su equivalente económico.

La vivienda de sustitución tendrá una superficie adecuada a las necesidades del titular del derecho de realojamiento y, en el caso de que éste fuera una persona con discapacidad, será una vivienda accesible o acorde a las necesidades derivadas de la discapacidad.

El derecho de realojamiento respetará en todo caso los límites establecidos por la legislación sobre vivienda protegida que resulte aplicable.

6. El reconocimiento del derecho de realojamiento es independiente del derecho a percibir la indemnización que corresponda, cuando se extingan derechos preexistentes, salvo lo dispuesto en la letra a) del apartado 1.

CAPÍTULO III

Fórmulas de cooperación y coordinación para participar en la ejecución

Artículo 15. *Facultades de los sujetos legitimados.*

1. Podrán participar en la ejecución de las actuaciones de rehabilitación edificatoria y en las de regeneración y renovación urbanas, además de las Administraciones Públicas competentes, las entidades públicas adscritas o dependientes de las mismas y las comunidades y agrupaciones de comunidades de propietarios, las cooperativas de viviendas y las asociaciones administrativas constituidas al efecto, los propietarios de terrenos, construcciones, edificaciones y fincas urbanas y los titulares de derechos reales o de aprovechamiento, así como las empresas, entidades o sociedades que intervengan por cualquier título en dichas operaciones y las asociaciones administrativas que se constituyan por ellos de acuerdo con lo previsto en la legislación sobre ordenación territorial y urbanística o, en su defecto, por el artículo siguiente.

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

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

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

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

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

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

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

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

g) Ser beneficiarios de la expropiación de aquellas partes de pisos o locales de edificios, destinados predominantemente a uso de vivienda y constituidos en régimen de propiedad horizontal, que sean indispensables para instalar los servicios comunes que haya previsto la Administración en planes, delimitación de ámbitos y órdenes de ejecución, por resultar inviable, técnica o económicamente cualquier otra solución y siempre que quede garantizado el respeto de la superficie mínima y los estándares exigidos para locales, viviendas y espacios comunes de los edificios.

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

Artículo 16. Asociaciones administrativas.

1. Las asociaciones administrativas a que se refiere el artículo 15 tendrán personalidad jurídica propia y naturaleza administrativa, y se regirán por sus estatutos y por lo dispuesto en este artículo, con independencia de las demás reglas procedimentales específicas que provengan de la legislación de ordenación territorial y urbanística. Dependerán de la Administración urbanística actuante, a quién competirá la aprobación de sus estatutos, a partir de cuyo momento adquirirán la personalidad jurídica.

2. Los acuerdos de estas asociaciones se adoptarán por mayoría simple de cuotas de participación, salvo que en los estatutos o en otras normas se establezca un quórum especial para determinados supuestos. Dichos acuerdos podrán impugnarse en alzada ante la Administración urbanística actuante.

3. La disolución de las asociaciones referidas en este artículo se producirá por el cumplimiento de los fines para los que fueron creadas y requerirá, en todo caso, acuerdo de la Administración urbanística actuante. No obstante, no procederá la aprobación de la disolución de la entidad mientras no conste el cumplimiento de las obligaciones que queden pendientes.

Artículo 17. Convenios para la financiación de las actuaciones.

1. Las Administraciones Públicas actuantes, los agentes responsables de la gestión y ejecución de actuaciones de rehabilitación edificatoria y de regeneración y renovación urbanas, así como los demás sujetos mencionados en el artículo 15.1, podrán celebrar entre sí, a los efectos de facilitar la gestión y ejecución de las mismas, entre otros, los siguientes contratos:

a) Contrato de cesión, con facultad de arrendamiento u otorgamiento de derecho de explotación a terceros, de fincas urbanas o de elementos de éstas por tiempo determinado a cambio del pago aplazado de la parte del coste que corresponda abonar a los propietarios de las fincas.

b) Contrato de permuta o cesión de terrenos o de parte de la edificación sujeta a rehabilitación por determinada edificación futura.

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

d) Convenio de explotación conjunta del inmueble o de partes del mismo.

2. En el caso de las cooperativas de viviendas, los contratos a que hacen referencia las letras a) y c) del apartado anterior sólo alcanzarán a los locales comerciales y a las instalaciones y edificaciones complementarias de su propiedad, tal y como establece su legislación específica.

Artículo 18. Cooperación interadministrativa.

1. Podrán beneficiarse de la colaboración y la cooperación económica de la Administración General del Estado, en cualquiera de las formas previstas legalmente y teniendo prioridad en las ayudas estatales vigentes, las actuaciones con cobertura en los correspondientes planes estatales que tengan por objeto:

a) La conservación, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas tal y como se definen en esta Ley y se conciben en los correspondientes Planes estatales.

b) La elaboración y aprobación de los instrumentos necesarios para la ordenación y la gestión de las actuaciones reguladas por esta Ley y, en especial, de aquellos que tengan por finalidad actuar sobre ámbitos urbanos degradados, desfavorecidos y vulnerables o que padezcan problemas de naturaleza análoga que combinen variables económicas, ambientales y sociales.

c) Aquellas otras actuaciones que, con independencia de lo dispuesto en la letra anterior, tengan como objeto actuar en ámbitos de gestión aislada o conjunta, con la finalidad de eliminar la infravivienda, garantizar la accesibilidad universal o mejorar la eficiencia energética de los edificios.

2. Las Administraciones Públicas fomentarán de manera conjunta la actividad económica, la sostenibilidad ambiental y la cohesión social y territorial. A tales efectos, podrán suscribir los convenios interadministrativos de asignación de fondos que correspondan.

Artículo 19. *Organización de la cooperación.*

1. Las Administraciones Públicas que cooperen en la gestión de las actuaciones reguladas por esta Ley podrán acordar mediante convenio, en el que podrán participar las comunidades y agrupaciones de comunidades de propietarios, así como, en su caso, las asociaciones administrativas de unas y otras y los restantes sujetos mencionados en el artículo 15, los siguientes aspectos:

a) La organización de la gestión de la ejecución, que podrá revestir la forma de consorcio o de sociedad mercantil de capital mixto, incluso con participación privada minoritaria.

b) El procedimiento y la competencia para la determinación del gestor directamente responsable de la ejecución cuando no la asuma directamente una de las Administraciones actantes o el consorcio o la sociedad constituidos al efecto.

c) Los términos y las condiciones concretas, incluidas las ayudas e incentivos públicos, de la ordenación y la ejecución de la actuación de que se trate, los cuales podrán, a su vez, ser concretados mediante acuerdos entre el gestor responsable de la actuación y cualesquiera de los sujetos mencionados en el artículo 15.

2. Todos los convenios a que se refiere el apartado anterior tendrán carácter jurídico-administrativo, correspondiendo a la jurisdicción contencioso-administrativa el conocimiento de cualesquiera cuestiones relacionadas con ellos.

Disposición adicional primera. *Información al servicio de las políticas públicas para un medio urbano sostenible.*

Para asegurar la obtención, actualización permanente y explotación de la información necesaria para el desarrollo de las políticas y las acciones a que se refieren los artículos 3, 4 y 5 de esta Ley, la Administración General del Estado, en colaboración con las Comunidades Autónomas y las Administraciones Locales, definirá y promoverá la aplicación de los criterios y principios básicos que posibiliten, desde la coordinación y complementación con las administraciones competentes en la materia, la formación y actualización permanente de un sistema informativo general e integrado, comprensivo, al menos, de los siguientes instrumentos:

a) Censos de construcciones, edificios, viviendas y locales desocupados y de los precisados de mejora o rehabilitación.

b) Mapas de ámbitos urbanos deteriorados, obsoletos, desfavorecidos o en dificultades, precisados de regeneración y renovación urbanas, o de actuaciones de rehabilitación edificatoria.

c) El sistema público general e integrado de información sobre suelo y urbanismo, previsto en la disposición adicional primera del texto refundido de la Ley del Suelo,

aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, a través del cual los ciudadanos tendrán derecho a obtener por medios electrónicos toda la información urbanística proveniente de las distintas Administraciones, respecto a la ordenación del territorio llevada a cabo por las mismas.

Disposición adicional segunda. *Catastro inmobiliario.*

Lo dispuesto en esta Ley se entiende sin perjuicio de lo previsto en el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, en particular en lo que se refiere a la utilización de la referencia catastral, la incorporación de la certificación catastral descriptiva y gráfica y las obligaciones de comunicación, colaboración y suministro de información previstas por la normativa catastral.

Disposición adicional tercera. *Infracciones en materia de certificación de la eficiencia energética de los edificios.*

1. Constituyen infracciones administrativas en materia de certificación de eficiencia energética de los edificios las acciones u omisiones tipificadas y sancionadas en esta disposición y en la disposición adicional siguiente, sin perjuicio de otras responsabilidades civiles, penales o de otro orden que puedan concurrir.

2. Las infracciones en materia de certificación energética de los edificios se clasifican en muy graves, graves y leves.

3. Constituyen infracciones muy graves en el ámbito de la certificación energética de los edificios:

a) Falsear la información en la expedición o registro de certificados de eficiencia energética.

b) Actuar como técnico certificador sin reunir los requisitos legalmente exigidos para serlo.

c) Actuar como agente independiente autorizado para el control de la certificación de la eficiencia energética de los edificios sin contar con la debida habilitación otorgada por el órgano competente.

d) Publicitar en la venta o alquiler de edificios o parte de edificios, una calificación de eficiencia energética que no esté respaldada por un certificado en vigor debidamente registrado.

e) Igualmente, serán infracciones muy graves las infracciones graves previstas en el apartado 4, cuando durante los tres años anteriores a su comisión hubiera sido impuesta al infractor una sanción firme por el mismo tipo de infracción.

4. Constituyen infracciones graves:

a) Incumplir las condiciones establecidas en la metodología de cálculo del procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios.

b) Incumplir la obligación de presentar el certificado de eficiencia energética ante el órgano competente de la Comunidad Autónoma en materia de certificación energética de donde se ubique el edificio, para su registro.

c) No incorporar el certificado de eficiencia energética de proyecto en el proyecto de ejecución del edificio.

d) Exhibición de una etiqueta que no se corresponda con el certificado de eficiencia energética válidamente emitido, registrado y en vigor.

e) Vender o alquilar un inmueble sin que el vendedor o arrendador entregue el certificado de eficiencia energética, válido, registrado y en vigor, al comprador o arrendatario.

f) Igualmente, serán infracciones graves las infracciones leves previstas en el apartado 5, cuando durante el año anterior a su comisión hubiera sido impuesta al infractor una sanción firme por el mismo tipo de infracción.

5. Constituyen infracciones leves:

- a) Publicitar la venta o alquiler de edificios o unidades de edificios que deban disponer de certificado de eficiencia energética sin hacer mención a su calificación de eficiencia energética.
- b) No exhibir la etiqueta de eficiencia energética en los supuestos en que resulte obligatorio.
- c) La expedición de certificados de eficiencia energética que no incluyan la información mínima exigida.
- d) Incumplir las obligaciones de renovación o actualización de certificados de eficiencia energética.
- e) No incorporar el certificado de eficiencia energética del edificio terminado en el Libro del edificio.
- f) La exhibición de etiqueta de eficiencia energética sin el formato y contenido mínimo legalmente establecidos.
- g) Publicitar la calificación obtenida en la certificación de eficiencia energética del proyecto, cuando ya se dispone del certificado de eficiencia energética del edificio terminado.
- h) Cualesquiera acciones u omisiones que vulneren lo establecido en materia de certificación de eficiencia energética cuando no estén tipificadas como infracciones graves o muy graves.

6. Serán sujetos responsables de las infracciones tipificadas en esta disposición, las personas físicas o jurídicas y las comunidades de bienes que las cometan, aún a título de simple inobservancia.

7. La instrucción y resolución de los expedientes sancionadores que se incoen corresponderá a los órganos competentes de las Comunidades Autónomas.

Disposición adicional cuarta. *Sanciones en materia de certificación energética de edificios y graduación.*

1. Las infracciones tipificadas en la disposición adicional tercera bis (nueva) serán sancionadas de la forma siguiente:

- a) Las infracciones leves, con multa de 300 a 600 euros.
- b) Las infracciones graves, con multa de 601 a 1.000 euros.
- c) Las infracciones muy graves, con multa de 1.001 a 6.000 euros.

2. No obstante lo anterior, en los casos en que el beneficio que el infractor haya obtenido por la comisión de la infracción fuese superior al importe de las sanciones en cada caso señaladas en el apartado precedente, la sanción se impondrá por un importe equivalente al del beneficio así obtenido.

En la graduación de la sanción se tendrá en cuenta el daño producido, el enriquecimiento obtenido injustamente y la concurrencia de intencionalidad o reiteración.

Disposición transitoria primera. *Calendario para la realización del Informe de Evaluación de los Edificios.*

1. Con el objeto de garantizar la calidad y sostenibilidad del parque edificado, así como para orientar y dirigir las políticas públicas que persigan tales fines, y sin perjuicio de que las Comunidades Autónomas aprueben una regulación más exigente y de lo que dispongan las ordenanzas municipales, la obligación de disponer del Informe de Evaluación regulado en el artículo 4, deberá hacerse efectiva, como mínimo, en relación con los siguientes edificios y en los plazos que a continuación se establecen:

- a) Los edificios de tipología residencial de vivienda colectiva con una antigüedad superior a 50 años, en el plazo máximo de cinco años, a contar desde la fecha en que alcancen dicha antigüedad, salvo que ya cuenten con una inspección técnica vigente,

realizada de conformidad con su normativa aplicable y con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ley. En este último caso, se exigirá el Informe de Evaluación cuando corresponda su primera revisión de acuerdo con aquella normativa, siempre que la misma no supere el plazo de diez años, a contar desde la entrada en vigor de esta Ley. Si así fuere, el Informe de Evaluación del Edificio deberá cumplimentarse con aquellos aspectos que estén ausentes de la inspección técnica realizada.

b) los edificios cuyos titulares pretendan acogerse a ayudas públicas con el objetivo de acometer obras de conservación, accesibilidad universal o eficiencia energética, con anterioridad a la formalización de la petición de la correspondiente ayuda.

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

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

Disposición transitoria segunda. Regla temporal de aplicación excepcional de la reserva mínima de suelo para vivienda protegida.

Durante un plazo máximo de cuatro años a contar desde la entrada en vigor de esta Ley, las Comunidades Autónomas podrán dejar en suspenso la aplicación de lo dispuesto en el artículo 10.1 b) del texto refundido de la Ley de Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, determinando el período de suspensión y los instrumentos de ordenación a que afecte, siempre que se cumplan, como mínimo, los siguientes requisitos:

a) Que los citados instrumentos justifiquen la existencia de un porcentaje de vivienda protegida ya construida y sin vender en el Municipio, superior al 15 por ciento de las viviendas protegidas previstas o resultantes del planeamiento vigente y una evidente desproporción entre la reserva legalmente exigible y la demanda real con posibilidad de acceder a dichas viviendas.

b) Que dichos instrumentos de ordenación no hayan sido aprobados definitivamente antes de la entrada en vigor de esta Ley o que, en el caso de haber sido aprobados, no cuenten aún con la aprobación definitiva del proyecto o proyectos de equidistribución necesarios.

Disposición derogatoria única.

Quedan derogadas todas las disposiciones de igual o inferior rango que se opongan a la presente Ley y, en particular, las siguientes:

1.^a Los artículos 8, 11 y 12 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal.

2.^a El apartado 5 del artículo 2 del Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.

3.^a El artículo 13, la disposición adicional undécima y las disposiciones transitorias segunda y quinta del texto refundido de la Ley de Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio.

4.^a El artículo 2 del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo.

5.^a Los artículos 107, 108, 109, 110 y 111 de la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible.

6.^a Los artículos 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24 y 25, la disposición adicional tercera, las disposiciones transitorias primera y segunda y la disposición final segunda del Real Decreto-ley 8/2011, de 1 de julio, de medidas de apoyo a los deudores hipotecarios, de control del gasto público y cancelación de deudas con empresas y autónomos contraídas por las entidades locales, de fomento de la actividad empresarial e impulso de la rehabilitación y de simplificación administrativa.

Disposición final primera. *Modificación de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal.*

Se modifican los artículos 2, 3, 9, 10 y 17 y la disposición adicional de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal.

Uno. Se adicionan las letras d) y e) al artículo 2, que quedan redactadas de la siguiente manera:

«d) A las subcomunidades, entendiéndose por tales las que resultan cuando, de acuerdo con lo dispuesto en el título constitutivo, varios propietarios disponen, en régimen de comunidad, para su uso y disfrute exclusivo, de determinados elementos o servicios comunes dotados de unidad e independencia funcional o económica.

e) A las entidades urbanísticas de conservación en los casos en que así lo dispongan sus estatutos.»

Dos. El artículo 3 queda redactado de la siguiente manera:

«En el régimen de propiedad establecido en el artículo 396 del Código Civil corresponde a cada piso o local:

a) El derecho singular y exclusivo de propiedad sobre un espacio suficientemente delimitado y susceptible de aprovechamiento independiente, con los elementos arquitectónicos e instalaciones de todas clases, aparentes o no, que estén comprendidos dentro de sus límites y sirvan exclusivamente al propietario, así como el de los anejos que expresamente hayan sido señalados en el título, aunque se hallen situados fuera del espacio delimitado.

b) La copropiedad, con los demás dueños de pisos o locales, de los restantes elementos, pertenencias y servicios comunes.

A cada piso o local se atribuirá una cuota de participación con relación al total del valor del inmueble y referida a centésimas del mismo. Dicha cuota servirá de módulo para determinar la participación en las cargas y beneficios por razón de la comunidad. Las mejoras o menoscabos de cada piso o local no alterarán la cuota atribuida, que sólo podrá variarse de acuerdo con lo establecido en los artículos 10 y 17 de esta Ley.

Cada propietario puede libremente disponer de su derecho, sin poder separar los elementos que lo integran y sin que la transmisión del disfrute afecte a las obligaciones derivadas de este régimen de propiedad.»

Tres. Las letras c), e) y f) del apartado 1 del artículo 9 y el apartado 2 del mismo artículo, quedan redactados de la siguiente manera:

«c) Consentir en su vivienda o local las reparaciones que exija el servicio del inmueble y permitir en él las servidumbres imprescindibles requeridas para la realización de obras, actuaciones o la creación de servicios comunes llevadas a cabo o acordadas conforme a lo establecido en la presente Ley, teniendo derecho a que la comunidad le resarza de los daños y perjuicios ocasionados.

[...]

e) Contribuir, con arreglo a la cuota de participación fijada en el título o a lo especialmente establecido, a los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización.

Los créditos a favor de la comunidad derivados de la obligación de contribuir al sostenimiento de los gastos generales correspondientes a las cuotas imputables a la parte vencida de la anualidad en curso y los tres años anteriores tienen la condición de preferentes a efectos del artículo 1.923 del Código Civil y preceden, para su satisfacción, a los citados en los números 3.º, 4.º y 5.º de dicho precepto, sin perjuicio de la preferencia establecida a favor de los créditos salariales en el texto refundido de la Ley del Estatuto de los Trabajadores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1995, de 24 de marzo.

El adquirente de una vivienda o local en régimen de propiedad horizontal, incluso con título inscrito en el Registro de la Propiedad, responde con el propio inmueble adquirido de las cantidades adeudadas a la comunidad de propietarios para el sostenimiento de los gastos generales por los anteriores titulares hasta el límite de los que resulten imputables a la parte vencida de la anualidad en la cual tenga lugar la adquisición y a los tres años naturales anteriores. El piso o local estará legalmente afecto al cumplimiento de esta obligación.

En el instrumento público mediante el que se transmita, por cualquier título, la vivienda o local el transmitente, deberá declarar hallarse al corriente en el pago de los gastos generales de la comunidad de propietarios o expresar los que adeude. El transmitente deberá aportar en este momento certificación sobre el estado de deudas con la comunidad coincidente con su declaración, sin la cual no podrá autorizarse el otorgamiento del documento público, salvo que fuese expresamente exonerado de esta obligación por el adquirente. La certificación será emitida en el plazo máximo de siete días naturales desde su solicitud por quien ejerza las funciones de secretario, con el visto bueno del presidente, quienes responderán, en caso de culpa o negligencia, de la exactitud de los datos consignados en la misma y de los perjuicios causados por el retraso en su emisión.

f) Contribuir, con arreglo a su respectiva cuota de participación, a la dotación del fondo de reserva que existirá en la comunidad de propietarios para atender las obras de conservación y reparación de la finca y, en su caso, para las obras de rehabilitación.

El fondo de reserva, cuya titularidad corresponde a todos los efectos a la comunidad, estará dotado con una cantidad que en ningún caso podrá ser inferior al 5 por ciento de su último presupuesto ordinario.

Con cargo al fondo de reserva la comunidad podrá suscribir un contrato de seguro que cubra los daños causados en la finca o bien concluir un contrato de mantenimiento permanente del inmueble y sus instalaciones generales.

2. Para la aplicación de las reglas del apartado anterior se reputarán generales los gastos que no sean imputables a uno o varios pisos o locales, sin que la no utilización de un servicio exima del cumplimiento de las obligaciones correspondientes, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 17.4.»

Cuatro. El artículo 10 queda redactado de la siguiente manera:

«1. Tendrán carácter obligatorio y no requerirán de acuerdo previo de la Junta de propietarios, impliquen o no modificación del título constitutivo o de los estatutos, y vengán impuestas por las Administraciones Públicas o solicitadas a instancia de los propietarios, las siguientes actuaciones:

a) Los trabajos y las obras que resulten necesarias para el adecuado mantenimiento y cumplimiento del deber de conservación del inmueble y de sus servicios e instalaciones comunes, incluyendo en todo caso, las necesarias para satisfacer los requisitos básicos de seguridad, habitabilidad y accesibilidad universal,

así como las condiciones de ornato y cualesquiera otras derivadas de la imposición, por parte de la Administración, del deber legal de conservación.

b) Las obras y actuaciones que resulten necesarias para garantizar los ajustes razonables en materia de accesibilidad universal y, en todo caso, las requeridas a instancia de los propietarios en cuya vivienda o local vivan, trabajen o presten servicios voluntarios, personas con discapacidad, o mayores de setenta años, con el objeto de asegurarles un uso adecuado a sus necesidades de los elementos comunes, así como la instalación de rampas, ascensores u otros dispositivos mecánicos y electrónicos que favorezcan la orientación o su comunicación con el exterior, siempre que el importe repercutido anualmente de las mismas, una vez descontadas las subvenciones o ayudas públicas, no exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes. No eliminará el carácter obligatorio de estas obras el hecho de que el resto de su coste, más allá de las citadas mensualidades, sea asumido por quienes las hayan requerido.

c) La ocupación de elementos comunes del edificio o del complejo inmobiliario privado durante el tiempo que duren las obras a las que se refieren las letras anteriores.

d) La construcción de nuevas plantas y cualquier otra alteración de la estructura o fábrica del edificio o de las cosas comunes, así como la constitución de un complejo inmobiliario, tal y como prevé el artículo 17.4 del texto refundido de la Ley de Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, que resulten preceptivos a consecuencia de la inclusión del inmueble en un ámbito de actuación de rehabilitación o de regeneración y renovación urbana.

e) Los actos de división material de pisos o locales y sus anejos para formar otros más reducidos e independientes, el aumento de su superficie por agregación de otros colindantes del mismo edificio, o su disminución por segregación de alguna parte, realizados por voluntad y a instancia de sus propietarios, cuando tales actuaciones sean posibles a consecuencia de la inclusión del inmueble en un ámbito de actuación de rehabilitación o de regeneración y renovación urbanas.

2. Teniendo en cuenta el carácter de necesarias u obligatorias de las actuaciones referidas en las letras a) a d) del apartado anterior, procederá lo siguiente:

a) Serán costeadas por los propietarios de la correspondiente comunidad o agrupación de comunidades, limitándose el acuerdo de la Junta a la distribución de la derrama pertinente y a la determinación de los términos de su abono.

b) Los propietarios que se opongan o demoren injustificadamente la ejecución de las órdenes dictadas por la autoridad competente responderán individualmente de las sanciones que puedan imponerse en vía administrativa.

c) Los pisos o locales quedarán afectos al pago de los gastos derivados de la realización de dichas obras o actuaciones en los mismos términos y condiciones que los establecidos en el artículo 9 para los gastos generales.

3. Requerirán autorización administrativa, en todo caso:

a) La constitución y modificación del complejo inmobiliario a que se refiere el artículo 17.6 del texto refundido de la Ley de Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, en sus mismos términos.

b) Cuando así se haya solicitado, previa aprobación por las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación, la división material de los pisos o locales y sus anejos, para formar otros más reducidos e independientes; el aumento de su superficie por agregación de otros colindantes del mismo edificio o su disminución por segregación de alguna parte; la construcción de nuevas plantas y cualquier otra alteración de la estructura o fábrica del edificio, incluyendo el cerramiento de las terrazas y la modificación de la envolvente para mejorar la eficiencia

energética, o de las cosas comunes, cuando concurren los requisitos a que alude el artículo 17.6 del texto refundido de la Ley de Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio.

En estos supuestos deberá constar el consentimiento de los titulares afectados y corresponderá a la Junta de Propietarios, de común acuerdo con aquéllos, y por mayoría de tres quintas partes del total de los propietarios, la determinación de la indemnización por daños y perjuicios que corresponda. La fijación de las nuevas cuotas de participación, así como la determinación de la naturaleza de las obras que se vayan a realizar, en caso de discrepancia sobre las mismas, requerirá la adopción del oportuno acuerdo de la Junta de Propietarios, por idéntica mayoría. A este respecto también podrán los interesados solicitar arbitraje o dictamen técnico en los términos establecidos en la Ley.»

Cinco. El artículo 17 queda redactado de la siguiente manera:

«Los acuerdos de la Junta de propietarios se sujetarán a las siguientes reglas:

1. La instalación de las infraestructuras comunes para el acceso a los servicios de telecomunicación regulados en el Real Decreto-ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación, o la adaptación de los existentes, así como la instalación de sistemas comunes o privativos, de aprovechamiento de energías renovables, o bien de las infraestructuras necesarias para acceder a nuevos suministros energéticos colectivos, podrá ser acordada, a petición de cualquier propietario, por un tercio de los integrantes de la comunidad que representen, a su vez, un tercio de las cuotas de participación.

La comunidad no podrá repercutir el coste de la instalación o adaptación de dichas infraestructuras comunes, ni los derivados de su conservación y mantenimiento posterior, sobre aquellos propietarios que no hubieren votado expresamente en la Junta a favor del acuerdo. No obstante, si con posterioridad solicitasen el acceso a los servicios de telecomunicaciones o a los suministros energéticos, y ello requiera aprovechar las nuevas infraestructuras o las adaptaciones realizadas en las preexistentes, podrá autorizárseles siempre que abonen el importe que les hubiera correspondido, debidamente actualizado, aplicando el correspondiente interés legal.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior respecto a los gastos de conservación y mantenimiento, la nueva infraestructura instalada tendrá la consideración, a los efectos establecidos en esta Ley, de elemento común.

2. Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 10.1 b), la realización de obras o el establecimiento de nuevos servicios comunes que tengan por finalidad la supresión de barreras arquitectónicas que dificulten el acceso o movilidad de personas con discapacidad y, en todo caso, el establecimiento de los servicios de ascensor, incluso cuando impliquen la modificación del título constitutivo, o de los estatutos, requerirá el voto favorable de la mayoría de los propietarios, que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación.

Cuando se adopten válidamente acuerdos para la realización de obras de accesibilidad, la comunidad quedará obligada al pago de los gastos, aun cuando su importe repercutido anualmente exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes.

3. El establecimiento o supresión de los servicios de portería, conserjería, vigilancia u otros servicios comunes de interés general, supongan o no modificación del título constitutivo o de los estatutos, requerirán el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación.

Idéntico régimen se aplicará al arrendamiento de elementos comunes que no tengan asignado un uso específico en el inmueble y el establecimiento o supresión

de equipos o sistemas, no recogidos en el apartado 1, que tengan por finalidad mejorar la eficiencia energética o hídrica del inmueble. En éste último caso, los acuerdos válidamente adoptados con arreglo a esta norma obligan a todos los propietarios. No obstante, si los equipos o sistemas tienen un aprovechamiento privativo, para la adopción del acuerdo bastará el voto favorable de un tercio de los integrantes de la comunidad que representen, a su vez, un tercio de las cuotas de participación, aplicándose, en este caso, el sistema de repercusión de costes establecido en dicho apartado.

4. Ningún propietario podrá exigir nuevas instalaciones, servicios o mejoras no requeridos para la adecuada conservación, habitabilidad, seguridad y accesibilidad del inmueble, según su naturaleza y características.

No obstante, cuando por el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación, se adopten válidamente acuerdos, para realizar innovaciones, nuevas instalaciones, servicios o mejoras no requeridos para la adecuada conservación, habitabilidad, seguridad y accesibilidad del inmueble, no exigibles y cuya cuota de instalación exceda del importe de tres mensualidades ordinarias de gastos comunes, el disidente no resultará obligado, ni se modificará su cuota, incluso en el caso de que no pueda privársele de la mejora o ventaja. Si el disidente desea, en cualquier tiempo, participar de las ventajas de la innovación, habrá de abonar su cuota en los gastos de realización y mantenimiento, debidamente actualizados mediante la aplicación del correspondiente interés legal.

No podrán realizarse innovaciones que hagan inservible alguna parte del edificio para el uso y disfrute de un propietario, si no consta su consentimiento expreso.

5. La instalación de un punto de recarga de vehículos eléctricos para uso privado en el aparcamiento del edificio, siempre que éste se ubique en una plaza individual de garaje, sólo requerirá la comunicación previa a la comunidad. El coste de dicha instalación y el consumo de electricidad correspondiente serán asumidos íntegramente por el o los interesados directos en la misma.

6. Los acuerdos no regulados expresamente en este artículo, que impliquen la aprobación o modificación de las reglas contenidas en el título constitutivo de la propiedad horizontal o en los estatutos de la comunidad, requerirán para su validez la unanimidad del total de los propietarios que, a su vez, representen el total de las cuotas de participación.

7. Para la validez de los demás acuerdos bastará el voto de la mayoría del total de los propietarios que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación. En segunda convocatoria serán válidos los acuerdos adoptados por la mayoría de los asistentes, siempre que ésta represente, a su vez, más de la mitad del valor de las cuotas de los presentes.

Cuando la mayoría no se pudiere lograr por los procedimientos establecidos en los apartados anteriores, el Juez, a instancia de parte deducida en el mes siguiente a la fecha de la segunda Junta, y oyendo en comparecencia los contradictores previamente citados, resolverá en equidad lo que proceda dentro de veinte días, contados desde la petición, haciendo pronunciamiento sobre el pago de costas.

8. Salvo en los supuestos expresamente previstos en los que no se pueda repercutir el coste de los servicios a aquellos propietarios que no hubieren votado expresamente en la Junta a favor del acuerdo, o en los casos en los que la modificación o reforma se haga para aprovechamiento privativo, se computarán como votos favorables los de aquellos propietarios ausentes de la Junta, debidamente citados, quienes una vez informados del acuerdo adoptado por los presentes, conforme al procedimiento establecido en el artículo 9, no manifiesten su discrepancia mediante comunicación a quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad en el plazo de 30 días naturales, por cualquier medio que permita tener constancia de la recepción.

9. Los acuerdos válidamente adoptados con arreglo a lo dispuesto en este artículo obligan a todos los propietarios.

10. En caso de discrepancia sobre la naturaleza de las obras a realizar resolverá lo procedente la Junta de propietarios. También podrán los interesados solicitar arbitraje o dictamen técnico en los términos establecidos en la Ley.

11. Las derramas para el pago de mejoras realizadas o por realizar en el inmueble serán a cargo de quien sea propietario en el momento de la exigibilidad de las cantidades afectas al pago de dichas mejoras.»

Seis El apartado 2 de la disposición adicional queda redactado en los siguientes términos:

«2. La dotación del fondo de reserva no podrá ser inferior, en ningún momento del ejercicio presupuestario, al mínimo legal establecido.

Las cantidades detraídas del fondo durante el ejercicio presupuestario para atender los gastos de las obras o actuaciones incluidas en el artículo 10 se computarán como parte integrante del mismo a efectos del cálculo de su cuantía mínima.

Al inicio del siguiente ejercicio presupuestario se efectuarán las aportaciones necesarias para cubrir las cantidades detraídas del fondo de reserva conforme a lo señalado en el párrafo anterior.»

Disposición final segunda. *Modificación de la Ley 13/1998, de 4 de mayo, de Ordenación del Mercado de Tabacos y Normativa Tributaria.*

Se modifica el apartado 1 de la disposición adicional séptima de la Ley 13/1998, de 4 de mayo, de Ordenación del Mercado de Tabacos y Normativa Tributaria, que queda redactado en los siguientes términos:

«1. Continuarán subsistentes las autorizaciones y concesiones de expendedurías de régimen especial, otorgadas al amparo de la normativa anterior o aduanera, así como las otorgadas a establecimientos autorizados para la venta de labores de tabaco libre de impuestos existentes al tiempo de la entrada en vigor de esta Ley aunque pierdan con posterioridad este carácter. Asimismo, podrán concederse nuevas autorizaciones para la venta de labores de tabaco, en el régimen fiscal que corresponda, a establecimientos que pudieran ser de este tipo, preexistentes o no, que no contasen con las oportunas autorizaciones a la entrada en vigor de esta Ley. El Gobierno, a propuesta del Ministro de Hacienda y Administraciones Públicas, desarrollará dicho régimen y, en su caso, introducirá las modificaciones del mismo que resulten necesarias.»

Disposición final tercera. *Modificación de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.*

Se modifican los artículos 2 y 3 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

Uno. El apartado 2 del artículo 2, queda redactado de la siguiente manera:

«2. Tendrán la consideración de edificación a los efectos de lo dispuesto en esta Ley, y requerirán un proyecto según lo establecido en el artículo 4, las siguientes obras:

a) Obras de edificación de nueva construcción, excepto aquellas construcciones de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan, de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta.

b) Todas las intervenciones sobre los edificios existentes, siempre y cuando alteren su configuración arquitectónica, entendiéndose por tales las que tengan carácter de intervención total o las parciales que produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, o el conjunto del sistema estructural, o tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio.

c) Obras que tengan el carácter de intervención total en edificaciones catalogadas o que dispongan de algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico-artístico, regulada a través de norma legal o documento urbanístico y aquellas otras de carácter parcial que afecten a los elementos o partes objeto de protección.»

Dos. El párrafo primero del apartado 1 del artículo 3 queda redactado de la siguiente manera:

«Artículo 3. *Requisitos básicos de la edificación.*

1. Con el fin de garantizar la seguridad de las personas, el bienestar de la sociedad y la protección del medio ambiente, se establecen los siguientes requisitos básicos de la edificación, que deberán satisfacerse, de la forma que reglamentariamente se establezca, en el proyecto, la construcción, el mantenimiento, la conservación y el uso de los edificios y sus instalaciones, así como en las intervenciones que se realicen en los edificios existentes:»

Tres. El párrafo primero del apartado 2 del artículo 3 queda redactado de la siguiente manera:

«2. El Código Técnico de la Edificación es el marco normativo que establece las exigencias básicas de calidad de los edificios de nueva construcción y de sus instalaciones, así como de las intervenciones que se realicen en los edificios existentes, de acuerdo con lo previsto en las letras b) y c) del artículo 2.2, de tal forma que permita el cumplimiento de los anteriores requisitos básicos.»

Disposición final cuarta. *Modificación de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.*

Se modifican los artículos 552 y 695 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.

Uno. El párrafo segundo del apartado 1 del artículo 552 queda redactado como sigue:

«Cuando el tribunal apreciare que alguna de las cláusulas incluidas en un título ejecutivo de los citados en el artículo 557.1 pueda ser calificada como abusiva, dará audiencia por quince días a las partes. Oídas éstas, acordará lo procedente en el plazo de cinco días hábiles conforme a lo previsto en el artículo 561.1.3.^a»

Dos. El apartado 2 del artículo 695 queda redactado como sigue:

«2. Formulada la oposición a la que se refiere el apartado anterior, el Secretario judicial suspenderá la ejecución y convocará a las partes a una comparecencia ante el Tribunal que hubiera dictado la orden general de ejecución, debiendo mediar quince días desde la citación, comparecencia en la que el Tribunal oír a las partes, admitirá los documentos que se presenten y acordará en forma de auto lo que estime procedente dentro del segundo día.»

Disposición final quinta. *Modificación de la Ley 21/2003, de 7 de julio, de Seguridad Aérea.*

Se modifican los artículos 37 y 50 de la Ley 21/2003, de 7 de julio, de Seguridad Aérea, en los siguientes términos:

Uno. El apartado 3 del artículo 37 queda redactado en los siguientes términos:

«3. Las compañías aéreas con licencia española deberán disponer de un plan de asistencia a las víctimas y a sus familiares en caso de accidente aéreo de aviación civil en el plazo de seis meses desde la entrada en vigor del Reglamento (UE) n.º 996/2010 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 20 de octubre de 2010, sobre investigación y prevención de accidentes e incidentes en la aviación civil y por el que se deroga la Directiva 94/56/CE, y ejecutarlo en caso de accidente. Reglamentariamente se establecerán las obligaciones mínimas de las compañías aéreas en la asistencia a las víctimas y a sus familiares, incluidas aquellas que tengan contenido económico y, en atención a ellas, el contenido mínimo de este plan. En particular, este desarrollo atenderá a la política y orientaciones de los documentos de la Organización Internacional de Aviación Civil en esta materia.

Este plan de asistencia será auditado por la Agencia Estatal de Seguridad Aérea, previo informe preceptivo del Ministerio del Interior.»

Dos. La regla 7.^a del apartado 3 del artículo 50 queda redactada en los siguientes términos:

«7.^a El incumplimiento de la obligación de disponer de un plan de asistencia a las víctimas y familiares de accidente aéreo con el contenido mínimo establecido reglamentariamente, así como que la compañía aérea no lo ejecute o lo ejecute deficientemente en caso de producirse dicho accidente.»

Disposición final sexta. *Modificación de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.*

Se modifican el artículo 137 y la disposición adicional décima de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, en los siguientes términos:

Uno. El apartado 6 del artículo 137 queda redactado como sigue:

«6. La participación en procedimientos de adjudicación de inmuebles requerirá la constitución de una garantía de un 5 por 100 del valor de tasación de los bienes. En casos especiales, atendidas las características del inmueble y la forma o circunstancias de la enajenación, el órgano competente para la tramitación del expediente podrá elevar el importe de la garantía hasta un 10 por 100 del valor de tasación.

La garantía podrá constituirse en cualquier modalidad prevista en la legislación de contratos del sector público, depositándola en la Caja General de Depósitos o en sus sucursales de las Delegaciones de Economía y Hacienda. En caso de que así se prevea en los pliegos, la garantía también podrá constituirse mediante cheque conformado o cheque bancario, en la forma y lugar que se señalen por el órgano competente para tramitar el expediente.

Cuando así se prevea en el pliego, la acreditación de la constitución de la garantía podrá hacerse mediante medios electrónicos, informáticos o telemáticos.

La garantía constituida en efectivo o en cheque conformado o bancario por el adjudicatario se aplicará al pago del precio de venta.»

Dos. La disposición adicional décima queda redactada como sigue:

«Disposición adicional décima. *Régimen jurídico de la Sociedad Estatal de Gestión Inmobiliaria de Patrimonio, Sociedad Anónima.*

1. La Sociedad Estatal de Gestión Inmobiliaria de Patrimonio, Sociedad Anónima (SEGIPSA), cuyo capital social deberá ser íntegramente de titularidad pública, tendrá la consideración de medio propio instrumental y servicio técnico de la Administración General del Estado y de los poderes adjudicadores dependientes de ella, para la realización de cualesquiera trabajos o servicios que le sean encomendados relativos a la gestión, administración, explotación, mantenimiento y conservación, vigilancia, investigación, inventario, regularización, mejora y optimización, valoración, tasación, adquisición y enajenación y realización de otros negocios jurídicos de naturaleza patrimonial sobre cualesquiera bienes y derechos integrantes o susceptibles de integración en el Patrimonio del Estado o en otros patrimonios públicos, así como para la construcción y reforma de inmuebles patrimoniales o de uso administrativo.

2. En virtud de dicho carácter, SEGIPSA estará obligada a realizar los trabajos, servicios, estudios, proyectos, asistencias técnicas, obras y cuantas actuaciones le encomienden directamente la Administración General del Estado y los poderes adjudicadores dependientes de ella en la forma establecida en la presente disposición. La actuación de SEGIPSA no podrá suponer el ejercicio de potestades administrativas.

3. La encomienda o encargo, que en su otorgamiento y ejecución se registrará exclusivamente por lo establecido en esta disposición, establecerá la forma, términos y condiciones de realización de los trabajos, que se efectuarán por SEGIPSA con libertad de pactos y sujeción al Derecho privado. Se podrá prever en dicha encomienda que SEGIPSA actúe en nombre y por cuenta de quien le efectúe el encargo que, en todo momento, podrá supervisar la correcta realización del objeto de la encomienda. Cuando tenga por objeto la enajenación de bienes, la encomienda determinará la forma de adjudicación del contrato, y podrá permitir la adjudicación directa en los casos previstos en esta Ley. En caso de que su otorgamiento corresponda a un órgano o entidad que no sea el Ministro de Hacienda y Administraciones Públicas, requerirá el previo informe favorable del Director General del Patrimonio del Estado.

4. El importe a pagar por los trabajos, servicios, estudios, proyectos y demás actuaciones realizadas por medio de SEGIPSA se determinará aplicando a las unidades ejecutadas las tarifas que hayan sido aprobadas por resolución del Subsecretario de Hacienda y Administraciones Públicas, a propuesta de la Dirección General del Patrimonio del Estado. Dichas tarifas se calcularán de manera que representen los costes reales de realización. La compensación que proceda en los casos en los que no exista tarifa se establecerá, asimismo, por resolución del Subsecretario de Hacienda y Administraciones Públicas.

5. Respecto de las materias señaladas en el apartado 1 de esta disposición adicional, SEGIPSA no podrá participar en los procedimientos para la adjudicación de contratos convocados por la Administración General del Estado y poderes adjudicadores dependientes de ella de las que sea medio propio. No obstante, cuando no concorra ningún licitador, podrá encargarse a SEGIPSA la actividad objeto de licitación pública.

6. La ejecución mediante encomienda de las actividades a que se refiere el apartado 1 de esta disposición, se realizará por SEGIPSA bien mediante la utilización de sus medios personales y técnicos, o bien adjudicando cuantos contratos de obras, suministros y servicios sean necesarios para proporcionar eficazmente las prestaciones que le han sido encomendadas, recurriendo, en este caso, a la contratación externa, sin más limitaciones que las que deriven de la sujeción de estos contratos a lo previsto en esta disposición adicional y en los

artículos 189 a 191 del Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público.

Serán susceptibles de recurso especial en materia de contratación, previo a la interposición del contencioso-administrativo, los actos relacionados en el apartado 2 del artículo 40 del Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, cuando se refieran a alguno de los tipos de contratos relacionados en el apartado 1 del mismo artículo.

7. Lo establecido en los apartados anteriores será también de aplicación al Ministerio de Empleo y Seguridad Social respecto del Patrimonio Sindical Acumulado y a las Entidades Gestoras y Servicios Comunes de la Seguridad Social.

8. El Ministro de Hacienda y Administraciones Públicas podrá acordar la delimitación de ámbitos de gestión integral referidos a bienes y derechos del Patrimonio del Estado para su ejecución a través de SEGIPSA, que podrá comprender la realización de cualesquiera actuaciones previstas en esta Ley. Estas actuaciones le serán encomendadas conforme al procedimiento previsto en los apartados anteriores.

9. Igualmente SEGIPSA tendrá la consideración de medio propio instrumental y servicio técnico para la realización de los trabajos de formación y mantenimiento del Catastro Inmobiliario que corresponden a la Dirección General del Catastro en virtud del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, cuya encomienda y realización se efectuarán de acuerdo con lo establecido en esta disposición.

10. Para la realización de los trabajos que se le encomienden de acuerdo con la presente disposición, SEGIPSA podrá recabar de la Dirección General del Catastro, en los términos previstos en el artículo 64 de esta Ley, la información de que disponga en relación con los bienes o derechos objeto de las actuaciones que se le hayan encomendado, sin que sea necesario el consentimiento de los afectados.

11. Las resoluciones por las que se aprueben las tarifas, a las que se refiere el apartado 4 anterior, serán objeto de publicación en el "Boletín Oficial del Estado", cuando las tarifas aprobadas resulten aplicables a encomiendas que se puedan ser atribuidas por distintos órganos, organismos o entidades del sector público estatal, o cuando por su relevancia así lo estime necesario la autoridad que aprueba las tarifas.»

Disposición final séptima. *Modificación de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones.*

Se añade una nueva disposición adicional vigésima tercera a la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, con la siguiente redacción:

«Disposición adicional vigésima tercera. *Colaboración de la Intervención General de la Administración del Estado con la Agencia Estatal de Administración Tributaria para la lucha contra el fraude fiscal.*

Con la finalidad de colaborar con la Agencia Estatal de Administración Tributaria en la lucha contra el fraude fiscal se autoriza la cesión de datos de naturaleza tributaria o subvencional por parte de la Intervención General de la Administración del Estado. Los datos cedidos tienen carácter reservado y sólo podrán ser utilizados para la efectiva aplicación de los tributos o recursos cuya gestión tenga encomendada y para la imposición de las sanciones que procedan. La información deberá ser suministrada preferentemente mediante la utilización de medios informáticos o telemáticos y estará protegida por los mismos requerimientos de acceso y cesión que los exigidos en cada uno de los sistemas de origen.»

Disposición final octava. *Modificación de la Ley 47/2003, de 26 de noviembre, General Presupuestaria.*

Se modifica el artículo 47 y se añade una disposición adicional vigésima a la Ley 47/2003, de 26 de noviembre, General Presupuestaria, con la siguiente redacción:

Uno. Se añade un apartado 6 al artículo 47 con la siguiente redacción:

«6. En el caso de la tramitación anticipada de los expedientes de contratación a que se refiere el artículo 110.2 del texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, aprobado por el Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, y en la tramitación anticipada de aquellos expedientes de gasto cuya normativa reguladora permita llegar a la formalización del compromiso de gasto, se deberán cumplir los límites y anualidades o importes autorizados a que se refieren los apartados 2 a 5 de este artículo.»

Dos. Se añade una disposición adicional vigésima con la siguiente redacción:

«Disposición adicional vigésima. *Base de datos sobre operaciones comerciales.*

La Intervención General de la Administración del Estado formará y gestionará una base de datos con la información sobre operaciones comerciales efectuadas por las entidades del Sector Público facilitada por la Agencia Estatal de Administración Tributaria, a la que tendrán acceso los órganos de control interno de las Comunidades Autónomas y Corporaciones Locales de conformidad con su ámbito de competencias.»

Disposición final novena. *Modificación de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.*

Se añade una nueva letra l) al apartado 1 del artículo 95 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, con la siguiente redacción:

«l) La colaboración con la Intervención General de la Administración del Estado en el ejercicio de sus funciones de control de la gestión económico-financiera, el seguimiento del déficit público, el control de subvenciones y ayudas públicas y la lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales de las entidades del Sector Público.»

Disposición final décima. *Modificación del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo.*

Se modifica el artículo 167 del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, que queda redactado en los siguientes términos:

«Artículo 167. *Estructura de los estados de ingresos y gastos.*

1. El Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas establecerá con carácter general la estructura de los presupuestos de las entidades locales teniendo en cuenta la naturaleza económica de los ingresos y de los gastos, las finalidades u objetivos que con estos últimos se propongan conseguir y de acuerdo con los criterios que se establecen en los siguientes apartados de este artículo.

2. Las entidades locales podrán clasificar los gastos e ingresos atendiendo a su propia estructura de acuerdo con sus reglamentos o decretos de organización.

3. Los estados de gastos de los presupuestos generales de las entidades locales aplicarán las clasificaciones por programas y económica de acuerdo con los siguientes criterios:

a) La clasificación por programas que constará de los siguientes niveles: el primero relativo al área de gasto, el segundo a la política de gasto, el tercero a los

grupos de programas, que se subdividirán en programas. Esta clasificación podrá ampliarse en más niveles, relativos a subprogramas respectivamente.

En todo caso, y con las peculiaridades que puedan concurrir en el ámbito de las entidades locales, los niveles de área de gasto y de política de gasto se ajustarán a los establecidos para la Administración del Estado.

b) La clasificación económica presentará con separación los gastos corrientes y los gastos de capital, de acuerdo con los siguientes criterios:

En los créditos para gastos corrientes se incluirán los de funcionamiento de los servicios, los de intereses y las transferencias corrientes.

En los créditos para gastos de capital, los de inversiones reales, las transferencias de capital y las variaciones de activos y pasivos financieros.

c) la clasificación económica constará de tres niveles, el primero relativo al capítulo, el segundo al artículo y el tercero al concepto. Esta clasificación podrá ampliarse en uno o dos niveles, relativos al subconcepto y la partida respectivamente.

En todo caso, los niveles de capítulo y artículo habrán de ser los mismos que los establecidos para la Administración del Estado.

4. La aplicación presupuestaria cuya expresión cifrada constituye el crédito presupuestario vendrá definida, al menos, por la conjunción de las clasificaciones por programas y económica, a nivel de grupo de programa o programa y concepto o subconcepto respectivamente.

En el caso de que la entidad local opte por utilizar la clasificación orgánica, ésta integrará asimismo la aplicación presupuestaria.

El control contable de los gastos se realizará sobre la aplicación presupuestaria antes definida y el fiscal sobre el nivel de vinculación determinado conforme dispone el artículo 172 de esta Ley.

5. El Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas establecerá la estructura de la información de los presupuestos, de su ejecución y liquidación, a la que deberán ajustarse todas las entidades locales a efectos del cumplimiento de sus obligaciones de remisión de dicha información.»

Disposición final undécima. Modificación del Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.

Primero. Se modifican los artículos 1 y 2 y el anejo III de la parte I del Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación, que quedan redactados como sigue:

Uno. El apartado 4 del artículo 1 queda redactado de la siguiente manera:

«4. Las exigencias básicas deben cumplirse, de la forma que reglamentariamente se establezca, en el proyecto, la construcción, el mantenimiento, la conservación y el uso de los edificios y sus instalaciones, así como en las intervenciones en los edificios existentes.»

Dos. Los apartados 3 y 4 del artículo 2 quedan redactados de la siguiente manera:

«3. Igualmente, el Código Técnico de la Edificación se aplicará también a intervenciones en los edificios existentes y su cumplimiento se justificará en el proyecto o en una memoria suscrita por técnico competente, junto a la solicitud de licencia o de autorización administrativa para las obras. En caso de que la exigencia de licencia o autorización previa sea sustituida por la de declaración responsable o comunicación previa, de conformidad con lo establecido en la normativa vigente, se deberá manifestar explícitamente que se está en posesión del correspondiente proyecto o memoria justificativa, según proceda.

Cuando la aplicación del Código Técnico de la Edificación no sea urbanística, técnica o económicamente viable o, en su caso, sea incompatible con la naturaleza de la intervención o con el grado de protección del edificio, se podrán aplicar, bajo el criterio y responsabilidad del proyectista o, en su caso, del técnico que suscriba la memoria, aquellas soluciones que permitan el mayor grado posible de adecuación efectiva.

La posible inviabilidad o incompatibilidad de aplicación o las limitaciones derivadas de razones técnicas, económicas o urbanísticas se justificarán en el proyecto o en la memoria, según corresponda, y bajo la responsabilidad y el criterio respectivo del proyectista o del técnico competente que suscriba la memoria. En la documentación final de la obra deberá quedar constancia del nivel de prestación alcanzado y de los condicionantes de uso y mantenimiento del edificio, si existen, que puedan ser necesarios como consecuencia del grado final de adecuación efectiva alcanzado y que deban ser tenidos en cuenta por los propietarios y usuarios.

En las intervenciones en los edificios existentes no se podrán reducir las condiciones preexistentes relacionadas con las exigencias básicas, cuando dichas condiciones sean menos exigentes que las establecidas en los documentos básicos del Código Técnico de la Edificación, salvo que en éstos se establezca un criterio distinto. Las que sean más exigentes, únicamente podrán reducirse hasta los niveles de exigencia que establecen los documentos básicos.

4. En las intervenciones en edificios existentes el proyectista deberá indicar en la documentación del proyecto si la intervención incluye o no actuaciones en la estructura preexistente; entendiéndose, en caso negativo, que las obras no implican el riesgo de daño citado en el artículo 17.1,a) de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.»

Tres. El apartado 6 del artículo 2 queda redactado de la siguiente manera:

«6. En todo cambio de uso característico de un edificio existente se deberán cumplir las exigencias básicas del CTE. Cuando un cambio de uso afecte únicamente a parte de un edificio o de un establecimiento, se cumplirán dichas exigencias en los términos en que se establece en los Documentos Básicos del CTE.»

Cuatro. Se modifica la definición de «mantenimiento» y se añade la de «intervenciones en los edificios existentes» en el anejo III de la parte I, con la siguiente redacción:

«Mantenimiento:

Conjunto de trabajos y obras a efectuar periódicamente para prevenir el deterioro de un edificio o reparaciones puntuales que se realicen en el mismo, con el objeto mantenerlo en buen estado para que, con una fiabilidad adecuada, cumpla con los requisitos básicos de la edificación establecidos.»

«Intervenciones en los edificios existentes:

Se consideran intervenciones en los edificios existentes, las siguientes:

- a) Ampliación: Aquellas en las que se incrementa la superficie o el volumen construidos.
- b) Reforma: Cualquier trabajo u obra en un edificio existente distinto del que se lleve a cabo para el exclusivo mantenimiento del edificio.
- c) Cambio de uso.»

Segundo. Los preceptos modificados en el apartado primero anterior podrán ser objeto de reforma vía reglamentaria, de conformidad con la normativa aplicable.

Disposición final duodécima. *Modificación del texto refundido de la Ley de Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio.*

Se modifican los artículos 2, 5, 6, 8 a 10, 12, 14 a 17, 20, 36, 37, 39, 51 y 53, la disposición adicional tercera y la disposición final primera del texto refundido de la Ley de Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, que quedan redactados como siguen:

Uno. El artículo 2 queda redactado de la siguiente manera:

«Principio de desarrollo territorial y urbano sostenible.

1. Las políticas públicas relativas a la regulación, ordenación, ocupación, transformación y uso del suelo tienen como fin común la utilización de este recurso conforme al interés general y según el principio de desarrollo sostenible, sin perjuicio de los fines específicos que les atribuyan las Leyes.

2. En virtud del principio de desarrollo sostenible, las políticas a que se refiere el apartado anterior deben propiciar el uso racional de los recursos naturales armonizando los requerimientos de la economía, el empleo, la cohesión social, la igualdad de trato y de oportunidades, la salud y la seguridad de las personas y la protección del medio ambiente, contribuyendo en particular a:

a) La eficacia de las medidas de conservación y mejora de la naturaleza, la flora y la fauna y de la protección del patrimonio cultural y del paisaje.

b) La protección, adecuada a su carácter, del medio rural y la preservación de los valores del suelo innecesario o inidóneo para atender las necesidades de transformación urbanística.

c) La prevención adecuada de riesgos y peligros para la seguridad y la salud públicas y la eliminación efectiva de las perturbaciones de ambas.

d) La prevención y minimización, en la mayor medida posible, de la contaminación del aire, el agua, el suelo y el subsuelo.

3. Además de lo dispuesto en el apartado anterior, los poderes públicos propiciarán la consecución de un medio urbano que esté suficientemente dotado, en el que se ocupe el suelo de manera eficiente, y en el que se combinen los usos de forma funcional, garantizando, en particular:

a) La movilidad en coste y tiempo razonable, sobre la base de un adecuado equilibrio entre todos los sistemas de transporte, que, no obstante, otorgue preferencia al transporte público y colectivo y potencie los desplazamientos peatonales y en bicicleta.

b) La accesibilidad universal, de acuerdo con los requerimientos legales mínimos, de los edificios de uso privado y público, de los espacios de uso público y de los transportes públicos.

c) El uso eficiente de los recursos y de la energía, preferentemente de generación propia, así como la introducción de energías renovables.

d) La prevención y, en todo caso, la minimización en la mayor medida posible, por aplicación de todos los sistemas y procedimientos legalmente previstos, de los impactos negativos de los residuos urbanos y de la contaminación acústica.

La persecución de estos fines se adaptará a las peculiaridades que resulten del modelo territorial adoptado en cada caso por los poderes públicos competentes en materia de ordenación territorial y urbanística.

4. Los poderes públicos promoverán las condiciones para que los derechos y deberes de los ciudadanos establecidos en los artículos siguientes sean reales y

efectivos, adoptando las medidas de ordenación territorial y urbanística que procedan para asegurar un resultado equilibrado, favoreciendo o conteniendo, según proceda, los procesos de ocupación y transformación del suelo.

El suelo vinculado a un uso residencial por la ordenación territorial y urbanística está al servicio de la efectividad del derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, en los términos que disponga la legislación en la materia.»

Dos. El artículo 5 queda redactado de la siguiente manera:

«Deberes del ciudadano.

Todos los ciudadanos tienen el deber de:

a) Respetar y contribuir a preservar el medio ambiente y el paisaje natural absteniéndose de realizar actuaciones que contaminen el aire, el agua, el suelo y el subsuelo o no permitidas por la legislación en la materia.

b) Cumplir los requisitos y condiciones a que la legislación sujete las actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, así como emplear en ellas en cada momento las mejores técnicas disponibles conforme a la normativa aplicable, encaminadas a eliminar o reducir los efectos negativos señalados.

c) Respetar y hacer un uso racional y adecuado, acorde en todo caso con sus características, función y capacidad de servicio, de los bienes de dominio público y de las infraestructuras y los servicios urbanos.

d) Respetar y contribuir a preservar el paisaje urbano y el patrimonio arquitectónico y cultural absteniéndose en todo caso de realizar cualquier acto o desarrollar cualquier actividad no permitidos.»

Tres. El artículo 6 queda redactado de la siguiente manera:

«Iniciativa pública y privada en las actuaciones de transformación urbanística y en las edificatorias.

1. Los particulares, sean o no propietarios, deberán contribuir, en los términos establecidos en las leyes, a la acción urbanística de los entes públicos, a los que corresponderá, en todo caso, la dirección del proceso, tanto en los supuestos de iniciativa pública como privada.

2. En los supuestos de ejecución de las actuaciones de transformación urbanística y edificatorias mediante procedimientos de iniciativa pública podrán participar, tanto los propietarios de los terrenos, como los particulares que no ostenten dicha propiedad, en las condiciones dispuestas por la legislación aplicable. Dicha legislación garantizará que el ejercicio de la libre empresa se sujete a los principios de transparencia, publicidad y concurrencia.

3. Los convenios o negocios jurídicos que el promotor de la actuación celebre con la Administración correspondiente, no podrán establecer obligaciones o prestaciones adicionales ni más gravosas que las que procedan legalmente, en perjuicio de los propietarios afectados. La cláusula que contravenga estas reglas será nula de pleno Derecho.

4. La iniciativa privada podrá ejercerse, en las condiciones dispuestas por la Ley aplicable, por los propietarios.

5. Tanto los propietarios, en los casos de reconocimiento de la iniciativa privada para la transformación urbanística o la actuación edificatoria del ámbito de que se trate, como los particulares, sean o no propietarios, en los casos de iniciativa pública en los que se haya adjudicado formalmente la participación privada, podrán redactar y presentar a tramitación los instrumentos de ordenación y gestión precisos, según la legislación aplicable. A tal efecto, previa autorización de la Administración urbanística competente, tendrán derecho a que se les faciliten, por parte de los Organismos Públicos, cuantos elementos informativos precisen para

llevar a cabo su redacción, y a efectuar en fincas particulares las ocupaciones necesarias para la redacción del instrumento con arreglo a la Ley de Expropiación Forzosa.»

Cuatro. El artículo 8 queda redactado de la siguiente manera:

«Contenido del derecho de propiedad del suelo: facultades.

1. El derecho de propiedad del suelo comprende las facultades de uso, disfrute y explotación del mismo conforme al estado, clasificación, características objetivas y destino que tenga en cada momento, de acuerdo con la legislación en materia de ordenación territorial y urbanística aplicable por razón de las características y situación del bien.

Comprende asimismo la facultad de disposición, siempre que su ejercicio no infrinja el régimen de formación de fincas y parcelas y de relación entre ellas establecido en el artículo 17.

2. En el suelo en situación rural a que se refiere el artículo 12.2,a), las facultades del derecho de propiedad incluyen las de usar, disfrutar y disponer de los terrenos de conformidad con su naturaleza, debiendo dedicarse, dentro de los límites que dispongan las leyes y la ordenación territorial y urbanística, al uso agrícola, ganadero, forestal, cinegético o cualquier otro vinculado a la utilización racional de los recursos naturales.

La utilización de los terrenos con valores ambientales, culturales, históricos, arqueológicos, científicos y paisajísticos que sean objeto de protección por la legislación aplicable, quedará siempre sometida a la preservación de dichos valores, y comprenderá únicamente los actos de alteración del estado natural de los terrenos que aquella legislación expresamente autorice.

Con carácter excepcional y por el procedimiento y con las condiciones previstas en la legislación de ordenación territorial y urbanística, podrán legitimarse actos y usos específicos que sean de interés público o social, que contribuyan a la ordenación y el desarrollo rurales, o que hayan de emplazarse en el medio rural.

3. En el suelo en situación rural para el que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado las facultades del derecho de propiedad incluyen las siguientes:

a) El derecho de consulta a las Administraciones competentes, sobre los criterios y previsiones de la ordenación urbanística, de los planes y proyectos sectoriales, y de las obras que habrán de realizar para asegurar la conexión de la urbanización con las redes generales de servicios y, en su caso, las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación.

La legislación sobre ordenación territorial y urbanística fijará el plazo máximo de contestación de la consulta, que no podrá exceder de tres meses, salvo que una norma con rango de ley establezca uno mayor, así como los efectos que se sigan de ella. En todo caso, la alteración de los criterios y las previsiones facilitados en la contestación, dentro del plazo en el que ésta surta efectos, podrá dar derecho a la indemnización de los gastos en que se haya incurrido por la elaboración de proyectos necesarios que resulten inútiles, en los términos del régimen general de la responsabilidad patrimonial de las Administraciones Públicas.

b) El derecho de elaborar y presentar el instrumento de ordenación que corresponda, cuando la Administración no se haya reservado la iniciativa pública de la ordenación y ejecución.

c) El derecho a participar en la ejecución de las actuaciones de urbanización a que se refiere la letra a) del apartado 1 del artículo 14, en un régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas entre todos los propietarios afectados en proporción a su aportación.

Para ejercer esta facultad, o para ratificarse en ella, si la hubiera ejercido antes, el propietario dispondrá del plazo que fije la legislación sobre ordenación territorial

y urbanística, que no podrá ser inferior a un mes ni contarse desde un momento anterior a aquél en que pueda conocer el alcance de las cargas de la actuación y los criterios de su distribución entre los afectados.

d) La realización de usos y obras de carácter provisional que se autoricen por no estar expresamente prohibidos por la legislación territorial y urbanística, o la sectorial y sean compatibles con la ordenación urbanística. Estos usos y obras deberán cesar y, en todo caso, ser demolidas las obras, sin derecho a indemnización alguna, cuando así lo acuerde la Administración urbanística.

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

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

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

4. No obstante lo dispuesto en los apartados anteriores, sólo podrá alterarse la delimitación de los espacios naturales protegidos o de los espacios incluidos en la Red Natura 2000, reduciendo su superficie total o excluyendo terrenos de los mismos, cuando así lo justifiquen los cambios provocados en ellos por su evolución natural, científicamente demostrada. La alteración deberá someterse a información pública, que en el caso de la Red Natura 2000 se hará de forma previa a la remisión de la propuesta de descatalogación a la Comisión Europea y la aceptación por ésta de tal descatalogación.

5. En el suelo en situación de urbanizado, las facultades del derecho de propiedad incluyen, además de las establecidas en las letras a), b) y d) del apartado 3, en su caso, las siguientes:

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

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

c) Participar en la ejecución de actuaciones de transformación urbanística en un régimen de justa distribución de beneficios y cargas, cuando proceda, o de distribución, entre todos los afectados, de los costes derivados de la ejecución y de los beneficios imputables a la misma, incluyendo entre ellos las ayudas públicas y todos los que permitan generar algún tipo de ingreso vinculado a la operación.

6. Las facultades referidas en los apartados anteriores alcanzan al vuelo y al subsuelo hasta donde determinen los instrumentos de ordenación urbanística, de conformidad con las leyes aplicables y con las limitaciones y servidumbres que requiera la protección del dominio público.»

Cinco. El artículo 9 queda redactado de la siguiente manera:

«Contenido del derecho de propiedad del suelo: deberes y cargas.

1. El derecho de propiedad de los terrenos, las instalaciones, construcciones y edificaciones, comprende con carácter general, cualquiera que sea la situación en que se encuentren, los deberes de dedicarlos a usos que sean compatibles con la ordenación territorial y urbanística y conservarlos en las condiciones legales para servir de soporte a dicho uso, y en todo caso, en las de seguridad, salubridad, accesibilidad universal y ornato legalmente exigibles, así como realizar obras adicionales por motivos turísticos o culturales, o para la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano, hasta donde alcance el deber legal de conservación. Este deber, que constituirá el límite de las obras que deban ejecutarse a costa de los propietarios cuando la Administración las ordene por motivos turísticos o culturales, o para la mejora de la calidad o sostenibilidad del medio urbano, se establece 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, correrán a cargo de los fondos de aquella Administración, las obras que lo rebasen para obtener mejoras de interés general.

En el suelo que sea rural a los efectos de esta Ley, o esté vacante de edificación, el deber de conservarlo supone costear y ejecutar las obras necesarias para mantener los terrenos y su masa vegetal en condiciones de evitar riesgos de erosión, incendio, inundación, así como daños o perjuicios a terceros o al interés general, incluidos los medioambientales; garantizar la seguridad o salud públicas; prevenir la contaminación del suelo, el agua o el aire y las inmisiones contaminantes indebidas en otros bienes y, en su caso, recuperarlos de ellas en los términos dispuestos por su legislación específica; y asegurar el establecimiento y funcionamiento de los servicios derivados de los usos y las actividades que se desarrollen en el suelo. El cumplimiento de este deber no eximirá de las normas adicionales de protección que establezca la legislación aplicable.

En particular, cuando se trate de edificaciones, el deber legal de conservación comprenderá, además, la realización de los trabajos y las obras necesarias para satisfacer, con carácter general, los requisitos básicos de la edificación establecidos en el artículo 3.1 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, y para adaptarlas y actualizar sus instalaciones a las normas legales que les sean explícitamente exigibles en cada momento. Las obras adicionales para la mejora de la calidad y sostenibilidad a que hace referencia el párrafo primero de este apartado podrán consistir en la adecuación parcial o completa a todas, o a algunas de las exigencias básicas establecidas en el Código Técnico de la Edificación, debiendo fijar la Administración, de manera motivada, el nivel de calidad que deba ser alcanzado para cada una de ellas.

2. La Administración competente podrá imponer en cualquier momento la realización de obras para el cumplimiento del deber legal de conservación, de conformidad con lo dispuesto en la legislación estatal y autonómica aplicables. El acto firme de aprobación de la orden administrativa de ejecución que corresponda, determinará la afección real directa e inmediata, por determinación legal, del inmueble, al cumplimiento de la obligación del deber de conservación. Dicha afección real se hará constar, mediante nota marginal, en el Registro de la Propiedad, con referencia expresa a su carácter de garantía real y con el mismo régimen de preferencia y prioridad establecido para la afección real, al pago de cargas de urbanización en las actuaciones de transformación urbanística.

Conforme a lo dispuesto en la normativa aplicable, en los casos de inexecución injustificada de las obras ordenadas, dentro del plazo conferido al efecto, se

procederá a su realización subsidiaria por la Administración Pública competente o a la aplicación de cualesquiera otras fórmulas de reacción administrativa a elección de ésta. En tales supuestos, el límite máximo del deber de conservación podrá elevarse, si así lo dispone la legislación autonómica, hasta el 75% del coste de reposición de la construcción o el edificio correspondiente. Cuando el propietario incumpla lo acordado por la Administración, una vez dictada resolución declaratoria del incumplimiento y acordada la aplicación del régimen correspondiente, la Administración actuante remitirá al Registro de la Propiedad certificación del acto o actos correspondientes para su constancia por nota al margen de la última inscripción de dominio.

3. Cuando el suelo en situación rural no esté sometido al régimen de una actuación de urbanización, el propietario tendrá, además de lo previsto en el apartado primero, el deber de satisfacer las prestaciones patrimoniales que establezca, en su caso, la legislación sobre ordenación territorial y urbanística, para legitimar los usos privados del suelo no vinculados a su explotación primaria, así como el de costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión de las instalaciones y construcciones autorizables, con las redes generales de servicios y entregarlas a la Administración competente para su incorporación al dominio público, cuando deban formar parte del mismo.

En este suelo quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas, sin que, puedan efectuarse divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza.

4. Cuando el suelo en situación rural esté sometido al régimen de una actuación de transformación urbanística, el propietario deberá asumir, como carga real, la participación en los deberes legales de la promoción de la actuación, en un régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas, así como permitir ocupar los bienes necesarios para la realización de las obras, en su caso, al responsable de ejecutar la actuación, en los términos de la legislación sobre ordenación territorial y urbanística.

5. En el suelo en situación de urbanizado, el deber de uso supone el de completar la urbanización de los terrenos con los requisitos y condiciones establecidos para su edificación. Cuando la Administración imponga la realización de actuaciones de rehabilitación edificatoria y de regeneración y renovación urbanas, el propietario tendrá el deber de participar en su ejecución en el régimen de distribución de beneficios y cargas que corresponda, en los términos establecidos en el artículo 8.5. c).

6. En todo suelo en situación de urbanizado en que así se prevea por la ordenación urbanística y en las condiciones por ella establecidas, el propietario tendrá el deber de edificar en los plazos establecidos en la normativa aplicable.

7. Todo acto de edificación requerirá del acto de conformidad, aprobación o autorización administrativa que sea preceptivo, según la legislación de ordenación territorial y urbanística, debiendo ser motivada su denegación. En ningún caso podrán entenderse adquiridas por silencio administrativo facultades o derechos que contravengan la ordenación territorial o urbanística.

8. Con independencia de lo establecido en el apartado anterior, serán expresos, con silencio administrativo negativo, los actos que autoricen:

a) Movimientos de tierras, explanaciones, parcelaciones, segregaciones u otros actos de división de fincas en cualquier clase de suelo, cuando no formen parte de un proyecto de reparcelación.

b) Las obras de edificación, construcción e implantación de instalaciones de nueva planta.

c) La ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, ya sean provisionales o permanentes.

d) La tala de masas arbóreas o de vegetación arbustiva en terrenos incorporados a procesos de transformación urbanística y, en todo caso, cuando dicha tala se derive de la legislación de protección del dominio público.

9. Cuando la legislación de ordenación territorial y urbanística aplicable sujete la primera ocupación o utilización de las edificaciones a un régimen de comunicación previa o de declaración responsable, y de dichos procedimientos no resulte que la edificación cumple los requisitos necesarios para el destino al uso previsto, la Administración a la que se realice la comunicación deberá adoptar las medidas necesarias para el cese de la ocupación o utilización comunicada. Si no adopta dichas medidas en el plazo de seis meses, será responsable de los perjuicios que puedan ocasionarse a terceros de buena fe por la omisión de tales medidas. La Administración podrá repercutir en el sujeto obligado a la presentación de la comunicación previa o declaración responsable el importe de tales perjuicios.

Tanto la práctica de la comunicación previa a la Administración competente, como las medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que aquella pudiera adoptar en relación con el acto comunicado, deberán hacerse constar en el Registro de la Propiedad, en los términos establecidos por la legislación hipotecaria y por esta Ley.»

Seis. La letra b) del apartado 1 del artículo 10, queda redactado de la siguiente manera:

«Criterios básicos de utilización del suelo.

b) Destinar suelo adecuado y suficiente para usos productivos y para uso residencial, con reserva en todo caso de una parte proporcionada a vivienda sujeta a un régimen de protección pública que, al menos, permita establecer su precio máximo en venta, alquiler u otras formas de acceso a la vivienda, como el derecho de superficie o la concesión administrativa.

Esta reserva será determinada por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística o, de conformidad con ella, por los instrumentos de ordenación, garantizará una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social y comprenderá, como mínimo, los terrenos necesarios para realizar el 30 por ciento de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística en el suelo rural que vaya a ser incluido en actuaciones de nueva urbanización y el 10 por ciento en el suelo urbanizado que deba someterse a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización.

No obstante, dicha legislación podrá también fijar o permitir excepcionalmente una reserva inferior o eximir las para determinados Municipios o actuaciones, siempre que, cuando se trate de actuaciones de nueva urbanización, se garantice en el instrumento de ordenación el cumplimiento íntegro de la reserva dentro de su ámbito territorial de aplicación y una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social.»

Siete. Se modifica el apartado 3 y se adiciona un apartado 4 al artículo 12, con el siguiente texto:

«Situaciones básicas de suelo.

3. Se encuentra en la situación de suelo urbanizado el que, estando legalmente integrado en una malla urbana conformada por una red de viales, dotaciones y parcelas propia del núcleo o asentamiento de población del que forme parte, cumpla alguna de las siguientes condiciones:

a) Haber sido urbanizado en ejecución del correspondiente instrumento de ordenación.

b) Tener instaladas y operativas, conforme a lo establecido en la legislación urbanística aplicable, las infraestructuras y los servicios necesarios, mediante su conexión en red, para satisfacer la demanda de los usos y edificaciones existentes o previstos por la ordenación urbanística o poder llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión con las instalaciones preexistentes. El hecho de que el suelo sea colindante con carreteras de circunvalación o con vías de comunicación interurbanas no comportará, por sí mismo, su consideración como suelo urbanizado.

c) Estar ocupado por la edificación, en el porcentaje de los espacios aptos para ella que determine la legislación de ordenación territorial o urbanística, según la ordenación propuesta por el instrumento de planificación correspondiente.

4. También se encuentra en la situación de suelo urbanizado, el incluido en los núcleos rurales tradicionales legalmente asentados en el medio rural, siempre que la legislación de ordenación territorial y urbanística les atribuya la condición de suelo urbano o asimilada y cuando, de conformidad con ella, cuenten con las dotaciones, infraestructuras y servicios requeridos al efecto.»

Ocho. El artículo 14 queda redactado de la siguiente manera:

«Actuaciones de transformación urbanística y actuaciones edificatorias.

1. A efectos de esta Ley, se entiende por actuaciones de transformación urbanística:

a) Las actuaciones de urbanización, que incluyen:

1) Las de nueva urbanización, que suponen el paso de un ámbito de suelo de la situación de suelo rural a la de urbanizado para crear, junto con las correspondientes infraestructuras y dotaciones públicas, una o más parcelas aptas para la edificación o uso independiente y conectadas funcionalmente con la red de los servicios exigidos por la ordenación territorial y urbanística.

2) Las que tengan por objeto reformar o renovar la urbanización de un ámbito de suelo urbanizado, en los mismos términos establecidos en el párrafo anterior.

b) Las actuaciones de dotación, considerando como tales las que tengan por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación de la urbanización de éste.

2. Siempre que no concurren las condiciones establecidas en el apartado anterior, y a los solos efectos de lo dispuesto por esta Ley, se entiende por actuaciones edificatorias, incluso cuando requieran obras complementarias de urbanización:

a) Las de nueva edificación y de sustitución de la edificación existente.

b) Las de rehabilitación edificatoria, entendiéndose por tales la realización de las obras y trabajos de mantenimiento o 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.

3. A las actuaciones sobre núcleos tradicionales legalmente asentados en el medio rural les será de aplicación lo dispuesto en los apartados anteriores, de conformidad con la naturaleza que les atribuya su propia legislación, en atención a sus peculiaridades específicas.

4. A los solos efectos de lo dispuesto en esta Ley, las actuaciones de urbanización se entienden iniciadas en el momento en que, una vez aprobados y

eficaces todos los instrumentos de ordenación y ejecución que requiera la legislación sobre ordenación territorial y urbanística para legitimar las obras de urbanización, empiece la ejecución material de éstas. La iniciación se presumirá cuando exista acta administrativa o notarial que dé fe del comienzo de las obras. La caducidad de cualquiera de los instrumentos mencionados restituye, a los efectos de esta Ley, el suelo a la situación en que se hallaba al inicio de la actuación.

La terminación de las actuaciones de urbanización se producirá cuando concluyan las obras urbanizadoras de conformidad con los instrumentos que las legitiman, habiéndose cumplido los deberes y levantado las cargas correspondientes. La terminación se presumirá a la recepción de las obras por la Administración o, en su defecto, al término del plazo en que debiera haberse producido la recepción desde su solicitud acompañada de certificación expedida por la dirección técnica de las obras.»

Nueve. El apartado 4 del artículo 15 queda redactado de la siguiente manera:

«4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de nueva urbanización, de reforma o renovación de la urbanización y de las actuaciones de dotación deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.»

Diez. El artículo 16 queda redactado de la siguiente manera:

«Deberes vinculados a la promoción de las actuaciones de transformación urbanística y a las actuaciones edificatorias.

1. Las actuaciones de urbanización a que se refiere el artículo 14.1 a) comportan los siguientes deberes legales:

a) Entregar a la Administración competente el suelo reservado para viales, espacios libres, zonas verdes y restantes dotaciones públicas incluidas en la propia actuación o adscritas a ella para su obtención.

En estos suelos se incluirá, cuando deban formar parte de actuaciones de urbanización cuyo uso predominante sea el residencial, los que el instrumento de ordenación adscriba a la dotación pública de viviendas sometidas a algún régimen de protección, con destino exclusivo al alquiler, tanto en los supuestos en que así se determine por la legislación aplicable, como cuando de la memoria del correspondiente instrumento se derive la necesidad de contar con este tipo de viviendas de naturaleza rotatoria, y cuya finalidad sea atender necesidades temporales de colectivos con especiales dificultades de acceso a la vivienda.

b) Entregar a la Administración competente, y con destino a patrimonio público de suelo, el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada de la actuación, o del ámbito superior de referencia en que ésta se incluya, que fije la legislación reguladora de la ordenación territorial y urbanística.

Con carácter general, el porcentaje a que se refiere el párrafo anterior no podrá ser inferior al 5 por ciento ni superior al 15 por ciento.

La legislación sobre ordenación territorial y urbanística podrá permitir excepcionalmente reducir o incrementar este porcentaje de forma proporcionada y motivada, hasta alcanzar un máximo del 20 por ciento en el caso de su incremento, para las actuaciones o los ámbitos en los que el valor de las parcelas resultantes

sea sensiblemente inferior o superior, respectivamente, al medio en los restantes de su misma categoría de suelo.

La legislación sobre ordenación territorial y urbanística podrá determinar los casos y condiciones en que quepa sustituir la entrega del suelo por otras formas de cumplimiento del deber, excepto cuando pueda cumplirse con suelo destinado a vivienda sometida a algún régimen de protección pública en virtud de la reserva a que se refiere la letra b) del apartado 1 del artículo 10.

c) Costear y, en su caso, ejecutar todas las obras de urbanización previstas en la actuación correspondiente, así como las infraestructuras de conexión con las redes generales de servicios y las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación que ésta demande por su dimensión y características específicas, sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de servicios con cargo a sus empresas prestadoras, en los términos que se estipulen en los convenios que al efecto se suscriban y que deberán ser aprobados por la Administración actuante. En defecto de acuerdo, dicha Administración decidirá lo procedente.

Entre las obras e infraestructuras a que se refiere el párrafo anterior, se entenderán incluidas las de potabilización, suministro y depuración de agua que se requieran conforme a su legislación reguladora, y la legislación sobre ordenación territorial y urbanística podrá incluir asimismo las infraestructuras de transporte público que se requieran para una movilidad sostenible.

d) Entregar a la Administración competente, junto con el suelo correspondiente, las obras e infraestructuras a que se refiere la letra anterior, que deban formar parte del dominio público como soporte inmueble de las instalaciones propias de cualesquiera redes de dotaciones y servicios, así como también dichas instalaciones cuando estén destinadas a la prestación de servicios de titularidad pública.

e) Garantizar el realojamiento de los ocupantes legales que se precise desalojar de inmuebles situados dentro del área de la actuación y que constituyan su residencia habitual, así como el retorno cuando tengan derecho a él, en los términos establecidos en la legislación vigente.

f) Indemnizar a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras, instalaciones, plantaciones y sembrados que no puedan conservarse.

2. Cuando se trate de las actuaciones de dotación a que se refiere el artículo 14.1 b), los deberes anteriores se exigirán con las siguientes salvedades:

a) El deber de entregar a la Administración competente el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada de la actuación o del ámbito superior de referencia en que ésta se incluya, que fije la legislación reguladora de la ordenación territorial y urbanística, se determinará atendiendo sólo al incremento de la edificabilidad media ponderada que, en su caso, resulte de la modificación del instrumento de ordenación. Dicho deber podrá cumplirse mediante la sustitución de la entrega de suelo por su valor en metálico, con la finalidad de costear la parte de financiación pública que pudiera estar prevista en la propia actuación, o a integrarse en el patrimonio público de suelo, con destino preferente a actuaciones de rehabilitación o de regeneración y renovación urbanas.

b) El deber de entregar a la Administración competente el suelo para dotaciones públicas relacionado con el reajuste de su proporción, podrá sustituirse, en caso de imposibilidad física de materializarlo en el ámbito correspondiente, por la entrega de superficie edificada o edificabilidad no lucrativa, en un complejo inmobiliario, situado dentro del mismo, tal y como prevé el artículo 17.4, o por otras formas de cumplimiento del deber en los casos y condiciones en que así lo prevea la legislación sobre ordenación territorial y urbanística.

3. En relación con las actuaciones edificatorias serán exigibles, de conformidad con su naturaleza y alcance, los deberes referidos en las letras e) y f) del apartado 1 de este artículo, así como el de completar la urbanización de los terrenos con los requisitos y condiciones establecidos para su edificación.

4. Con independencia de lo establecido en los apartados anteriores, con carácter excepcional y siempre que se justifique adecuadamente que no cabe ninguna otra solución técnica o económicamente viable, los instrumentos de ordenación urbanística podrán eximir del cumplimiento de los deberes de nuevas entregas de suelo que les correspondiesen, a actuaciones sobre zonas con un alto grado de degradación e inexistencia material de suelos disponibles en su entorno inmediato. La misma regla podrá aplicarse a los aumentos de la densidad o edificabilidad que fueren precisos para sustituir la infravivienda por vivienda que reúna los requisitos legalmente exigibles, con destino al realojamiento y el retorno que exija la correspondiente actuación.

5. Las actuaciones sobre núcleos tradicionales legalmente asentados en el medio rural, comportarán los deberes legales establecidos en los números anteriores, de acuerdo con las características que a éstos atribuya su propia legislación.

6. Los terrenos incluidos en el ámbito de las actuaciones y los adscritos a ellas están afectados, con carácter de garantía real, al cumplimiento de los deberes de los apartados anteriores. Estos deberes se presumen cumplidos con la recepción por la Administración competente de las obras de urbanización o de rehabilitación y regeneración o renovación urbanas correspondientes, o en su defecto, al término del plazo en que debiera haberse producido la recepción desde su solicitud acompañada de certificación expedida por la dirección técnica de las obras, sin perjuicio de las obligaciones que puedan derivarse de la liquidación de las cuentas definitivas de la actuación.»

Once. Los apartados 3, 4 y 6 del artículo 17 quedan redactados de la siguiente manera:

«3. La constitución de finca o fincas en régimen de propiedad horizontal o de complejo inmobiliario autoriza para considerar su superficie total como una sola parcela, siempre que dentro del perímetro de ésta no quede superficie alguna que, conforme a la ordenación territorial y urbanística aplicable, deba tener la condición de dominio público, ser de uso público o servir de soporte a las obras de urbanización o pueda computarse a los efectos del cumplimiento del deber legal a que se refiere la letra a) del apartado 1 del artículo anterior.

El complejo inmobiliario podrá constituirse sobre una sola finca o sobre varias, sin necesidad de previa agrupación, siempre que sean colindantes entre sí o únicamente se hallen separadas por suelos que, de acuerdo con la ordenación territorial y urbanística, deban tener la condición de dominio público, ser de uso público, servir de soporte a las obras de urbanización, o ser computables a los efectos del cumplimiento del deber de entregar a la Administración el suelo reservado para viales, espacios libres, zonas verdes y restantes dotaciones públicas incluidas en la propia actuación o adscritas a ella para su obtención.

4. Cuando los instrumentos de ordenación urbanística destinen superficies superpuestas, en la rasante y el subsuelo o el vuelo, a la edificación o uso privado y al dominio público se constituirá un complejo inmobiliario en el que aquéllas y ésta tendrán el carácter de fincas especiales de atribución privativa, previa la desafectación y con las limitaciones y servidumbres que procedan para la protección del dominio público. Tales fincas podrán estar constituidas, tanto por edificaciones ya realizadas, como por suelos no edificadas, siempre que su configuración física se ajuste al sistema parcelario previsto en el instrumento de ordenación.

[...]

6. La constitución y modificación del complejo inmobiliario deberá ser autorizada por la Administración competente donde se ubique la finca o fincas sobre las que se constituya tal régimen, siendo requisito indispensable para su inscripción, que al título correspondiente se acompañe la autorización administrativa concedida o el testimonio notarial de la misma. No será necesaria dicha autorización en los supuestos siguientes:

- a) Cuando el número y características de los elementos privativos resultantes del complejo inmobiliario sean los que resulten de la licencia de obras que autorice la construcción de las edificaciones que integren aquel.
- b) Cuando la modificación del complejo no provoque un incremento del número de sus elementos privativos.

A los efectos previstos en este número se considera complejo inmobiliario todo régimen de organización unitaria de la propiedad inmobiliaria en el que se distingan elementos privativos, sujetos a una titularidad exclusiva, y elementos comunes, cuya titularidad corresponda, con carácter instrumental y por cuotas porcentuales, a quienes en cada momento sean titulares de los elementos privativos.»

Doce. El artículo 20 queda redactado de la siguiente manera:

«Declaración de obra nueva.

1. Para autorizar escrituras de declaración de obra nueva en construcción, los notarios exigirán, para su testimonio, la aportación del acto de conformidad, aprobación o autorización administrativa que requiera la obra según la legislación de ordenación territorial y urbanística, así como certificación expedida por técnico competente y acreditativa del ajuste de la descripción de la obra al proyecto que haya sido objeto de dicho acto administrativo.

Tratándose de escrituras de declaración de obra nueva terminada, exigirán, además de la certificación expedida por técnico competente acreditativa de la finalización de ésta conforme a la descripción del proyecto, los documentos que acrediten los siguientes extremos:

- a) el cumplimiento de todos los requisitos impuestos por la legislación reguladora de la edificación para la entrega de ésta a sus usuarios y
- b) el otorgamiento de las autorizaciones administrativas necesarias para garantizar que la edificación reúne las condiciones necesarias para su destino al uso previsto en la ordenación urbanística aplicable y los requisitos de eficiencia energética tal y como se demandan por la normativa vigente, salvo que la legislación urbanística sujetase tales actuaciones a un régimen de comunicación previa o declaración responsable, en cuyo caso aquellas autorizaciones se sustituirán por los documentos que acrediten que la comunicación ha sido realizada y que ha transcurrido el plazo establecido para que pueda iniciarse la correspondiente actividad, sin que del Registro de la Propiedad resulte la existencia de resolución obstativa alguna.

2. Para practicar las correspondientes inscripciones de las escrituras de declaración de obra nueva, los Registradores de la Propiedad exigirán el cumplimiento de los requisitos establecidos en el apartado anterior.

3. En aquellos casos en los que la descripción de la obra terminada no coincida con la que conste en el Registro de la Propiedad, por haberse producido modificaciones en el proyecto, la constancia registral de la terminación de la obra se producirá mediante un asiento de inscripción, cuya extensión quedará sujeta a lo previsto en el apartado 1 en relación con los requisitos para la inscripción de las obras nuevas terminadas.

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

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

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

c) Cuando la obra nueva hubiere sido inscrita sin certificación expedida por el correspondiente Ayuntamiento, éste, una vez recibida la información a que se refiere la letra anterior, estará obligado a dictar la resolución necesaria para hacer constar en el Registro de la Propiedad, por nota al margen de la inscripción de la declaración de obra nueva, la concreta situación urbanística de la misma, con la delimitación de su contenido e indicación expresa de las limitaciones que imponga al propietario.

La omisión de la resolución por la que se acuerde la práctica de la referida nota marginal dará lugar a la responsabilidad de la Administración competente en el caso de que se produzcan perjuicios económicos al adquirente de buena fe de la finca afectada por el expediente. En tal caso, la citada Administración deberá indemnizar al adquirente de buena fe los daños y perjuicios causados.»

Trece. El artículo 36 queda redactado de la siguiente manera:

«Procedencia y alcance de la venta o sustitución forzosas.

1. El incumplimiento de los deberes establecidos en esta Ley habilitará a la Administración actuante para decretar, de oficio o a instancia de interesado, y en todo caso, previa audiencia del obligado, la ejecución subsidiaria, la expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad, la aplicación del régimen de venta o sustitución forzosas o cualesquiera otras consecuencias derivadas de la legislación sobre ordenación territorial y urbanística.

2. La sustitución forzosa tiene por objeto garantizar el cumplimiento del deber correspondiente, mediante la imposición de su ejercicio, que podrá realizarse en régimen de propiedad horizontal con el propietario actual del suelo, en caso de incumplimiento de los deberes de edificación o de conservación de edificios.

3. En los supuestos de expropiación, venta o sustitución forzosas previstos en este artículo, el contenido del derecho de propiedad del suelo nunca podrá ser minorado por la legislación reguladora de la ordenación territorial y urbanística en un porcentaje superior al 50 por ciento de su valor, correspondiendo la diferencia a la Administración.»

Catorce. El artículo 37 queda redactado de la siguiente manera:

«Régimen de la venta o sustitución forzosas.

1. La venta o sustitución forzosas se iniciará de oficio o a instancia de interesado y se adjudicará mediante procedimiento con publicidad y concurrencia.

2. Dictada resolución declaratoria del incumplimiento y acordada la aplicación del régimen correspondiente, la Administración actuante remitirá al Registro de la Propiedad certificación del acto o actos correspondientes para su constancia por nota al margen de la última inscripción de dominio. La situación de ejecución subsidiaria, de expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad, la aplicación del régimen de venta o sustitución forzosas, o cualesquiera otras a las que quede sujeto el inmueble correspondiente, se consignará en las certificaciones registrales que se expidan.

3. Cuando el procedimiento determine la adjudicación por aplicación de la venta o sustitución forzosas, una vez resuelto el mismo, la Administración actuante expedirá certificación de dicha adjudicación, que será título inscribible en el Registro de la Propiedad, en el que se harán constar las condiciones y los plazos de cumplimiento del deber a que quede obligado el adquiriente, en calidad de resolutorias de la adquisición.»

Quince. El apartado 1 del artículo 39 queda redactado en los siguientes términos:

«1. Los bienes y recursos que integran necesariamente los patrimonios públicos de suelo en virtud de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo anterior, deberán ser destinados a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, salvo lo dispuesto en el artículo 16.2 a). Podrán ser destinados también a otros usos de interés social, de acuerdo con lo que dispongan los instrumentos de ordenación urbanística, sólo cuando así lo prevea la legislación en la materia especificando los fines admisibles, que serán urbanísticos, de protección o mejora de espacios naturales o de los bienes inmuebles del patrimonio cultural, o de carácter socio-económico para atender las necesidades que requiera el carácter integrado de operaciones de regeneración urbana.»

Dieciséis. El artículo 51 queda redactado de la siguiente manera:

«Actos inscribibles.

1. Serán inscribibles en el Registro de la Propiedad:

a) Los actos firmes de aprobación de los expedientes de ejecución de la ordenación urbanística en cuanto supongan la modificación de las fincas registrales afectadas por el instrumento de ordenación, la atribución del dominio o de otros derechos reales sobre las mismas o el establecimiento de garantías reales de la obligación de ejecución o de conservación de la urbanización y de las edificaciones.

b) Las cesiones de terrenos con carácter obligatorio en los casos previstos por las Leyes o como consecuencia de transferencias de aprovechamiento urbanístico.

c) La incoación de expediente sobre disciplina urbanística o restauración de la legalidad urbanística, o de aquéllos que tengan por objeto el apremio administrativo para garantizar, tanto el cumplimiento de las sanciones impuestas, como de las resoluciones para restablecer el orden urbanístico infringido.

d) Las condiciones especiales a que se sujeten los actos de conformidad, aprobación o autorización administrativa, en los términos previstos por las Leyes.

e) Los actos de transferencia y gravamen del aprovechamiento urbanístico.

f) La interposición de recurso contencioso-administrativo que pretenda la anulación de instrumentos de ordenación urbanística, de ejecución, o de actos administrativos de intervención.

g) Los actos administrativos y las sentencias, en ambos casos firmes, en que se declare la anulación a que se refiere la letra anterior, cuando se concreten en fincas determinadas y haya participado su titular en el procedimiento.

h) Cualquier otro acto administrativo que, en desarrollo de los instrumentos de ordenación o ejecución urbanísticos modifique, desde luego o en el futuro, el

dominio o cualquier otro derecho real sobre fincas determinadas o la descripción de éstas.

2. En todo caso, en la incoación de expedientes de disciplina urbanística que afecten a actuaciones por virtud de las cuales se lleve a cabo la creación de nuevas fincas registrales por vía de parcelación, reparcelación en cualquiera de sus modalidades, declaración de obra nueva o constitución de régimen de propiedad horizontal, la Administración estará obligada a acordar la práctica en el Registro de la Propiedad de la anotación preventiva a que se refiere el artículo 53.2.

La omisión de la resolución por la que se acuerde la práctica de esta anotación preventiva dará lugar a la responsabilidad de la Administración competente en el caso de que se produzcan perjuicios económicos al adquirente de buena fe de la finca afectada por el expediente. En tal caso, la citada Administración deberá indemnizar al adquirente de buena fe los daños y perjuicios causados.

3. Inscrita la parcelación o reparcelación de fincas, la declaración de nuevas construcciones o la constitución de regímenes de propiedad horizontal, o inscritos, en su caso, los conjuntos inmobiliarios, el Registrador de la Propiedad notificará a la Comunidad Autónoma competente la realización de las inscripciones correspondientes, con los datos resultantes del Registro. A la comunicación, de la que se dejará constancia por nota al margen de las inscripciones correspondientes, se acompañará certificación de las operaciones realizadas y de la autorización administrativa que se incorpore o acompañe al título inscrito.»

Diecisiete. El artículo 53 queda redactado de la siguiente manera:

«Clases de asientos.

1. Se harán constar mediante inscripción los actos y acuerdos a que se refieren las letras a), b), g) y h) del artículo 51, así como la superficie ocupada a favor de la Administración, por tratarse de terrenos destinados a dotaciones públicas por la ordenación territorial y urbanística.

2. Se harán constar mediante anotación preventiva los actos de las letras c) y f) del artículo 51, que se practicará sobre la finca en la que recaiga el correspondiente expediente. Tales anotaciones caducarán a los cuatro años y podrán ser prorrogadas a instancia del órgano urbanístico actuante o resolución del órgano jurisdiccional, respectivamente.

3. Se harán constar mediante nota marginal los demás actos y acuerdos a que se refiere el artículo 51. Salvo que otra cosa se establezca expresamente, las notas marginales tendrán vigencia indefinida, pero no producirán otro efecto que dar a conocer la situación urbanística en el momento a que se refiere el título que las originara.»

Dieciocho. La disposición adicional tercera queda redactada de la siguiente manera:

«Disposición adicional tercera. *Potestades de ordenación urbanística en Ceuta y Melilla.*

Las Ciudades de Ceuta y Melilla ejercerán sus potestades normativas reglamentarias en el marco de lo establecido por las respectivas Leyes Orgánicas por las que se aprueban sus Estatutos de Autonomía, esta Ley y las demás normas que el Estado promulgue al efecto.

En todo caso, corresponderá a la Administración General del Estado la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana de estas Ciudades y de sus revisiones, así como de sus modificaciones que afecten a las determinaciones de carácter general, a los elementos fundamentales de la estructura general y orgánica del territorio o a las determinaciones a que se refiere el apartado cuarto de la disposición final primera de esta Ley.

La aprobación definitiva de los Planes Especiales no previstos en el Plan General, y de sus modificaciones, así como de las modificaciones del Plan General no comprendidas en el párrafo anterior, corresponderá a los órganos competentes de las Ciudades de Ceuta y Melilla, previo informe preceptivo de la Administración General del Estado, el cual será vinculante en lo relativo a cuestiones de legalidad o a la afectación a intereses generales de competencia estatal, deberá emitirse en el plazo de tres meses y se entenderá favorable si no se emitiera en dicho plazo.»

Diecinueve. La letra b) del apartado 4 de la disposición final primera queda redactada de la siguiente manera:

«b) El porcentaje a que se refiere la letra b) del apartado 1 del artículo 16 será, con carácter general, el 15 por ciento. No obstante, el Plan General podrá, de forma proporcionada y motivada, reducirlo hasta un 10 por ciento, o incrementarlo hasta un máximo del 20 por ciento, en las actuaciones o ámbitos en los que el valor de los solares resultantes sea sensiblemente inferior, o superior al medio de los incluidos en su misma clase de suelo, respectivamente.»

Disposición final decimotercera. *Modificación del texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, aprobado por el Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre.*

Se añade una nueva disposición adicional trigésima cuarta, al texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, aprobado por el Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, con el siguiente tenor:

«Disposición adicional trigésima cuarta. *Contratos de suministros y servicios en función de las necesidades.*

En los contratos de suministros y de servicios que tramiten las Administraciones Públicas y demás entidades del sector público con presupuesto limitativo, en los cuales el empresario se obligue a entregar una pluralidad de bienes o a ejecutar el servicio de forma sucesiva y por precio unitario, sin que el número total de entregas o prestaciones incluidas en el objeto del contrato se defina con exactitud al tiempo de celebrar éste, por estar subordinadas las mismas a las necesidades de la Administración, deberá aprobarse un presupuesto máximo.

En el caso de que, dentro de la vigencia del contrato, las necesidades reales fuesen superiores a las estimadas inicialmente, deberá tramitarse la correspondiente modificación. A tales efectos, habrá de preverse en la documentación que rijan la licitación la posibilidad de que pueda modificarse el contrato como consecuencia de tal circunstancia, en los términos previstos en el artículo 106 de esta Ley. La citada modificación deberá tramitarse antes de que se agote el presupuesto máximo inicialmente aprobado, reservándose a tal fin el crédito necesario para cubrir el importe máximo de las nuevas necesidades.»

Disposición final decimocuarta. *Modificación del Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos.*

Se modifican los artículos 2 y 3 bis del Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, que quedan redactados como sigue:

Uno. El artículo 2 queda redactado del siguiente modo:

«Las medidas previstas en este Real Decreto-ley se aplicarán a los contratos de préstamo o crédito garantizados con hipoteca inmobiliaria cuyo deudor se encuentre situado en el umbral de exclusión y que estén vigentes a la fecha de su entrada en vigor, con excepción de las contenidas en los artículos 12 y 13, que serán de aplicación general.

Las medidas previstas en este Real Decreto-ley se aplicarán igualmente a los fiadores y avalistas hipotecarios del deudor principal, respecto de su vivienda habitual y con las mismas condiciones que las establecidas para el deudor hipotecario.»

Dos. El artículo 3 bis queda redactado del siguiente modo:

«Artículo 3 bis *Fiadores, avalistas e hipotecantes no deudores.*

Los fiadores, avalistas e hipotecantes no deudores que se encuentren en el umbral de exclusión podrán exigir que la entidad agote el patrimonio del deudor principal, sin perjuicio de la aplicación a éste, en su caso, de las medidas previstas en el Código de Buenas Prácticas, antes de reclamarles la deuda garantizada, aun cuando en el contrato hubieran renunciado expresamente al beneficio de excusión.»

Disposición final decimoquinta. *Modificación de la Ley 9/2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de entidades de crédito.*

Se modifica la disposición final vigésima primera de la Ley 9/2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de entidades de crédito, que queda redactada como sigue:

«Disposición final vigésima primera. *Finalización de la vigencia del Capítulo VII.*

Lo dispuesto en el Capítulo VII de esta Ley será aplicable hasta el 31 de diciembre de 2013.»

Disposición final decimosexta. *Modificación de la Ley 17/2012, de 27 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2013.*

Se adiciona un párrafo final al apartado tres de la disposición adicional décima tercera, de la Ley 17/2012, de 27 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2013, con la siguiente redacción:

«A los efectos de esta bonificación, del importe de la tarifa bonificable se deducirá el importe correspondiente a las prestaciones patrimoniales públicas a que se refieren las letras d), e) y f) del artículo 68.2, de la Ley 21/2003, de 7 de julio, de Seguridad Aérea, con independencia de que hayan sido repercutidas o no al pasajero. A tal efecto, dichas prestaciones patrimoniales aparecerán desglosadas en la documentación justificativa de los cupones de vuelo.»

Disposición final decimoséptima. *Modificación de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social.*

Se modifican la rúbrica del Capítulo III, la disposición adicional primera y las disposiciones transitorias cuarta y quinta, con la siguiente redacción:

Uno. Se modifica la rúbrica del Capítulo III, en los siguientes términos:

«CAPÍTULO III

Mejoras en el procedimiento de ejecución»

Dos. Se da nueva redacción al párrafo primero de la disposición adicional primera en los siguientes términos:

«Se encomienda al Gobierno que promueva con el sector financiero la constitución de un fondo social de viviendas propiedad de las entidades de crédito,

destinadas a ofrecer cobertura a aquellas personas que hayan sido desalojadas de su vivienda habitual por el impago de un préstamo hipotecario cuando concurran las circunstancias previstas en el artículo 1 de esta Ley. Este fondo social de viviendas tendrá por objetivo facilitar el acceso a estas personas a contratos de arrendamiento con rentas asumibles en función de los ingresos que perciban.»

Tres. Se da nueva redacción al apartado 5 de la disposición transitoria cuarta en los siguientes términos:

«Lo dispuesto en el artículo 579.2 a) de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil será de aplicación a las adjudicaciones de vivienda habitual realizadas con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ley, siempre que a esa fecha no se hubiere satisfecho completamente la deuda y que no hayan transcurrido los plazos del apartado 2 a) del citado artículo. En estos casos, los plazos anteriores que vencieran a lo largo de 2013 se prolongarán hasta el 1 de enero de 2014.

La aplicación de lo previsto en este apartado no supondrá en ningún caso la obligación del ejecutante de devolver las cuantías ya percibidas del ejecutado.»

Cuatro. Se da nueva redacción al párrafo primero de la disposición transitoria quinta en los siguientes términos:

«Lo previsto en el artículo 3.Tres se aplicará a las ventas extrajudiciales de bienes hipotecados que se inicien con posterioridad a la entrada en vigor de esta Ley, cualquiera que fuese la fecha en que se hubiera otorgado la escritura de constitución de hipoteca.»

Disposición final decimoctava. *Cualificaciones requeridas para suscribir los Informes de Evaluación de Edificios.*

Mediante Orden del Ministerio de Industria, Energía y Turismo y del Ministerio de Fomento, se determinarán las cualificaciones requeridas para suscribir los Informes de Evaluación de Edificios, así como los medios de acreditación. A estos efectos, se tendrá en cuenta la titulación, la formación, la experiencia y la complejidad del proceso de evaluación.

Disposición final decimonovena. *Carácter básico y títulos competenciales.*

1. La presente Ley tiene el carácter de legislación básica sobre bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 149.1.13.ª de la Constitución.

2. Adicionalmente, la presente Ley se dicta al amparo de los siguientes títulos competenciales:

1.º Los artículos 1 a 4, 8 y 15, las disposiciones adicionales primera, tercera y cuarta, las disposiciones transitorias primera y segunda, las disposiciones finales sexta, séptima, décima y undécima y los apartados uno a diez y trece de la disposición final duodécima, al amparo de lo dispuesto en el artículo 149.1.1.ª, 16.ª, 18.ª, 23.ª y 25.ª de la Constitución, que atribuye al Estado la competencia sobre regulación de las condiciones básicas que garantizan la igualdad en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes constitucionales, bases y coordinación general de la sanidad, bases del régimen jurídico de las Administraciones Públicas, legislación básica sobre protección del medio ambiente y bases del régimen energético.

2.º Los artículos 5, 11, 12 y 14, las disposiciones finales primera y tercera, y los apartados once y doce y catorce a diecisiete de la disposición final duodécima, al amparo de lo dispuesto en el artículo 149.1.8.ª y 18.ª de la Constitución, que atribuye al Estado la competencia sobre legislación civil, procedimiento administrativo común, legislación sobre expropiación forzosa y el sistema de responsabilidad de las Administraciones Públicas.

3.º La disposición adicional segunda, al amparo de lo dispuesto en el artículo 149.1.14.ª de la Constitución, que atribuye al Estado la competencia sobre Hacienda general y deuda del Estado.

4.º El artículo 6 y la disposición final decimoctava, al amparo de lo dispuesto en el artículo 149.1.30.ª de la Constitución, que atribuye al Estado la competencia sobre regulación de las condiciones de obtención, expedición y homologación de títulos académicos y profesionales.

5.º La disposición final cuarta, al amparo de lo dispuesto en el artículo 149.1.6.ª de la Constitución, que atribuye al Estado la competencia en materia de legislación procesal.

6.º La disposición final quinta, al amparo de lo dispuesto en el artículo 149.1.20.ª de la Constitución, que atribuye al Estado la competencia en materia de control del tránsito y transporte aéreo.

7.º La disposición final decimotercera, al amparo de lo dispuesto en el artículo 149.1.18.ª de la Constitución, que atribuye al Estado la competencia en materia de legislación básica sobre contratos.

8.º Las disposiciones finales decimocuarta y decimoquinta, al amparo de lo dispuesto en el artículo 149.1.11.ª de la Constitución, que atribuye al Estado la competencia en materia de bases de la ordenación de crédito, banca y seguros.

3. Lo dispuesto en esta Ley se aplicará sin perjuicio de los regímenes civiles, forales o especiales, allí donde existen.

Disposición final vigésima. *Entrada en vigor.*

La presente Ley entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

Por tanto,

Mando a todos los españoles, particulares y autoridades, que guarden y hagan guardar esta ley.

Madrid, 26 de junio de 2013.

JUAN CARLOS R.

El Presidente del Gobierno,
MARIANO RAJOY BREY