Anteproxecto de Lei de rehabilitación e de rexeneración e renovación urbanas de Galicia.

ÍNDICE

Exposición de motivos 11
Título Preliminar 18
Disposicións xerais 18
CAPÍTULO I 19
Principios xerais 19
Artigo 1. Obxecto e ámbito de aplicación 19
Artigo 2. Principios e criterios da rehabilitación edificatoria e a rexeneración e renovación urbanas 19
Artigo 3. Persoas obrigadas e os seus deberes 20
CAPÍTULO II 20
Informe de avaliación dos edificios 20
Artigo 4. Concepto de informe de avaliación dos edificios 21
Artigo 5. Contido do informe de avaliación dos edificios 21
Artigo 6. Obrigatoriedade do informe de avaliación dos edificios 22
Artigo 7. Vixencia e periodicidade do informe de avaliación dos edificios 23
Artigo 8. Rexistro de Informes de Avaliación de Edificios 23
título I 23
Actuacións sobre o medio urbano 23
CAPÍTULO I 23
Disposicións xerais 23
Artigo 9. Modos de actuación sobre o medio urbano 23
Artigo 10. Actuacións de rehabilitación edificatoria 23
Artigo 11. Actuacións de rexeneración e renovación urbanas 24
Artigo 12. A iniciativa na ordenación das actuacións no medio urbano 24
Artigo 13. Requisitos previos para a ordenación das actuacións no medio urbano. 24

Artigo 14. Efectos da delimitación espacial dun ámbito de rehabilitación edificatoria, ou de rexeneración ou renovación urbanas. 27

Artigo 15. Actuacións de rehabilitación edificatoria no Camiño de Santiago 29

CAPÍTULO II 30

A planificación das actuacións no medio urbano 30

Sección 1ª. Planificación e instrumentos para as actuacións no medio urbano 30

Artigo 16. Planificación das actuacións no medio urbano 30

Sección 2ª. Tramitación simplificada dos instrumentos de planeamento no medio urbano 31

Artigo 17. Tramitación simplificada de instrumentos de planeamento para actuacións de rehabilitación edificatoria e de rexeneración e renovación urbanas 31

Artigo 18. Tramitación medioambiental 32

Artigo 19. Procedemento de tramitación das modificacións puntuais non substanciais de planeamento 33

CAPÍTULO III 33

A xestión das actuacións no medio urbano 33

Artigo 20. As formas de xestión 33

Artigo 21. Normas especificas de xestión da rehabilitación edificatoria en solo urbano consolidado 34

Artigo 22. Normas específicas de xestión da rexeneración e renovación urbanas en solo urbano consolidado 35

Artigo 23. Normas específicas de xestión da rexeneración e renovación urbanas en solo urbano non consolidado 35

Artigo 24. Pago en especie dos prezos xustos expropiatorios 35

CAPÍTULO IV 35

Obrigas relativas á edificación, conservación e rehabilitación 36

Sección 1ª. Disposicións xerais 36

Artigo 25. Obrigas relativas á edificación, conservación e rehabilitación ... 36
Artigo 26. Redución do contido do dereito da propiedade do solo ... 36
Artigo 27. Procedemento para a declaración de incumprimento das obrigas relativas á edificación, conservación e rehabilitación ... 37
Artigo 28. Requisitos da resolución de declaración do incumprimento ... 37
Sección 2ª. Da execución forzosa e os seus medios ... 38
Artigo 29. Medios de execución forzosa ... 38
Artigo 30. Ordes de execución ... 38
Artigo 31. Incumprimento das ordes de execución ... 39
Artigo 32. Constrinximento sobre o patrimonio ... 39
Sección 3ª. Da expropiación forzosa ... 39
Artigo 33. Expropiación forzosa por incumprimento dos deberes de conservación ... 40
Artigo 34. Expropiación en materia de accesibilidade ... 40
Sección 4ª. Da venda e substitución forzosas ... 40
Artigo 35. Réxime de venda ou substitución forzosas ... 40
Artigo 36. Procedemento da venda ou substitución forzosas ... 41
Artigo 37. Venda forzosa ... 41
Artigo 38. Obrigas do adquirente ... 42
Artigo 39. Substitución forzosa ... 42
Artigo 40. Obrigas da persoa adxudicataria da substitución forzosa ... 43
CAPÍTULO V ... 43
As intervencións nos conxuntos históricos e ámbitos obxecto de planeamento especial de protección ... 43
Sección 1ª. Normas de aplicación directa ... 43
Artigo 41. Ámbitos afectados ... 43
Artigo 42. Edificios con nivel de protección ambiental ou nivel de protección asimilable ... 44

Artigo 43. Edificios con nivel de protección estrutural ou nivel de protección asimilable....44
Artigo 44. Parcelario....45
Artigo 45. Licenzas directas....45
Sección 2ª. Plans especiais de protección....46
Artigo 46. Modelo de plan especial de protección....46
Título II....47
Áreas de intervención no medio urbano declaradas pola administración autonómica. 47
CAPÍTULO I....47
Áreas de intervención no medio urbano declaradas pola administración autonómica. 47
Artigo 47. Concepto, declaración e contido. 47
Artigo 48. Clases de áreas de intervención no medio urbano declaradas pola administración autonómica 48
Artigo 49. Efectos da declaración dun área de intervención no medio urbano declarada pola administración autonómica 48
CAPÍTULO II 48
Áreas de Rehabilitación Integral....48
Sección 1ª. Disposicións xerais....48
Artigo 50. Áreas de Rehabilitación Integral 48
Artigo 51. Clases de áreas de rehabilitación integral 49
Artigo 52. Xestión das áreas de rehabilitación integral....49
Sección 2ª. Áreas de rehabilitación integral supramunicipal....50
Artigo 53. Áreas de rehabilitación integral supramunicipal....50
Artigo 54. Xestión das áreas de rehabilitación integral supramunicipais....50
CAPÍTULO III....50
Áreas de rexeneración urbana de interese autonómico (Rexurbe) 50

Artigo 55. Delimitación das áreas de rexeneración urbana de interese autonómico (Rexurbe) 51
Artigo 56. Declaración das áreas Rexurbe 52
Artigo 57. Declaracións de zona de especial necesidade de rehabilitación nas áreas Rexurbe 52
Artigo 58. Xestión anticipada nas ZER 53
Sección 1ª. Plan de dinamización das áreas Rexurbe 53
Artigo 59. Concepto e obxecto dos plans de dinamización das áreas Rexurbe 53
Artigo 60. Contido dos plans de dinamización 54
Artigo 61. Procedemento de formulación e aprobación dos plans de dinamización 56
Artigo 62. Modificacións e revisións dos plans de dinamización 57
CAPÍTULO IV 57
Núcleos rurais en estado de abandono 57
Artigo 63. Declaración de núcleo rural en estado de abandono 57
Artigo 64. Rexistro de núcleos rurais abandonados 58
Artigo 65. Procedemento de venda 58
Artigo 66. Difusión a nivel autonómico 59
título III 59
Coordinación administrativa para a rehabilitación edificatoria e a rexeneración e renovación urbanas 59
CAPÍTULO I 59
Disposición xerais 59
Artigo 67. Coordinación administrativa 59
CAPÍTULO II 59
Oficinas de rehabilitación 59
Artigo 68. Concepto 60
Artigo 69. Funcións das oficinas de rehabilitación 60

Artigo 70. Rede de oficinas de rehabilitación....61
CAPÍTULO III....61
Centros Rexurbe e Comisións de seguimento das áreas Rexurbe....62
Sección 1ª. Centros Rexurbe....62
Artigo 71. Concepto....62
Artigo 72. Ámbito de actuación dos centros Rexurbe....62
Artigo 73. Procedemento de creación dos centros Rexurbe....62
Artigo 74. Financiamento dos centros Rexurbe....63
Artigo 75. Atribucións de funcións aos centros Rexurbe....63
Artigo 76. Funcións dos centros Rexurbe....63
Sección 2ª. Comisións de seguimento das áreas Rexurbe....65
Artigo 77. Comisións de seguimento....65
Artigo 78. Funcións das Comisións de Seguimento....66
título IV....67
Financiamento das actuacións de rehabilitación edificatoria e de rexeneración e renovación urbanas....67
CAPÍTULO I....67
Das medidas de fomento da rehabilitación edificatoria e da rexeneración e renovación urbanas....67
Sección 1ª Disposicións xerais....67
Artigo 79. Programas de financiamento....67
Artigo 80. Acordos para o financiamento das actuacións de rehabilitación edificatoria e de rexeneración e renovación urbanas....68
Artigo 81. Convenios para a implantación de programas específicos de financiamento das actuacións....68
Artigo 82. Axudas para a elaboración e tramitación do planeamento urbanístico....69
Sección 2ª. Fondo de cooperación....69

Artigo 83. Fondo de cooperación para o apoio ao financiamento de actuacións de rehabilitación e conservación do patrimonio construído en concellos de menos de 50.000 habitantes 69

Artigo 84. Carácter e dotación do Fondo de cooperación 70

CAPÍTULO II 70

Das medidas especificas de fomento e financiamento das áreas Rexurbe 70

Sección 1ª. Programas de financiamento das áreas Rexurbe 70

Artigo 85. Actuacións protexibles nas áreas Rexurbe 70

Artigo 86. Medidas de financiamento nas áreas Rexurbe 72

Artigo 87. Actuacións directas polo IGVS 73

Artigo 88. Financiamento das actuacións de iniciativa privada 73

Artigo 89. Axudas para a adquisición e alugamento de vivendas nas áreas Rexurbe 74

Artigo 90. Medidas de fomento do realoxo e retorno das persoas habitantes das áreas Rexurbe 74

Artigo 91. Programas para implantar plans de promoción do envellecemento activo e da convivencia interxeracional. 74

Artigo 92. Axudas para a rehabilitación de edificios destinados a equipamento de carácter social, cultural ou educativo 75

Artigo 93. Xestión de locais do IGVS no ámbito 75

Artigo 94. Axudas para a instalación de redes e servizos 75

Artigo 95. Axudas para espazos públicos 76

Artigo 96. Axudas para actuacións arqueolóxicas 76

Artigo 97. Bonificacións fiscais municipais e recadación de multas coercitivas 76

Sección 2ª. Fondo Rexurbe 76

Artigo 98. Fondo Rexurbe para o apoio ao financiamento de proxectos de intervención integral nas áreas Rexurbe. 76

Artigo 99. Carácter e dotación do Fondo Rexurbe 77

CAPÍTULO III 77

Do canon de inmobles en estado de abandono 77
Sección 1ª. Disposicións xerais 77
Artigo 100. Creación, natureza e obxecto do canon de inmobles declarados en estado de abandono 78
Artigo 101. Finalidade do canon 78
Artigo 102. Ámbito de aplicación 78
Artigo 103. Afectación da recadación 78
Artigo 104. Normativa de aplicación 78
Artigo 105. Inmoble declarado en estado de abandono 78
Artigo 106. Censo de inmobles declarados en estado de abandono 79
Sección 2ª. Elementos do tributo 80
Artigo 107. Feito impoñible 80
Artigo 108. Suxeito pasivo e outros obrigados tributarios 80
Artigo 109. Base impoñible 81
Artigo 110. Tipo de gravame e cota tributaria 81
Artigo 111. Bonificación fiscal 81
Artigo 112. Período impositivo e devindicación 82
Sección 3ª. Aplicación do canon 82
Artigo 113. Normas de aplicación 82
Artigo 114. Xestión do canon 82
Artigo 115. Prazos, forma e lugar de presentación 83
Artigo 116. Utilización de tecnoloxías informáticas e electrónicas 84
Artigo 117. Liquidacións provisionais 84
Artigo 118. Potestade sancionadora 84
Artigo 119. Revisión 84
Artigo 120. Órganos competentes 85
Artigo 121. Órganos de colaboración 85
CAPÍTULO IV 85

Das medidas específicas de apoio á recuperación de aldeas no rural e dos núcleos rurais en estado de abandono 85

Artigo 122. Actuacións impulsadas pola Xunta de Galicia 85

Disposición adicional primeira. *Adquisición directa de terreos e/ou edificacións polo IGVS* 86

Disposición adicional segunda. *Aplicación das medidas específicas de fomento e financiamento das áreas Rexurbe a outros ámbitos* 87

Disposición transitoria primeira. *Homoxeneización de catálogos de protección* 87

Disposición transitoria segunda. *Áreas de rehabilitación declaradas* 87

Disposición transitoria terceira. *Oficinas de rehabilitación existentes* 88

Disposición transitoria cuarta. *Consorcio do Casco Vello de Vigo* 88

Disposición derrogatoria 88

Disposición derradeira primeira. *Modificación da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia* 88

Disposición derradeira segunda. *Modificación da Lei 5/2016, do 4 de maio, do patrimonio cultural de Galicia* 89

Disposición derradeira terceira. *Modificación da Lei 8/2012, do 29 de xuño, de vivenda de Galicia* 89

Disposición derradeira cuarta. *Habilitación para a Lei de Orzamentos Xerais da Comunidade Autónoma de Galicia* 90

Disposición derradeira quinta. *Desenvolvemento regulamentario* 90

Disposición final sexta. *Entrada en vigor* 90

Anteproxecto de Lei .../201., do ..., de ..., de rehabilitación e de rexeneración e renovación urbanas de Galicia.

Exposición de motivos

I

A rehabilitación edificatoria, a rexeneración e a renovación urbanas son hoxe conceptos fundamentais no ámbito da estruturación do territorio e do espazo urbano, baseadas no sostemento social, económico e ambiental. Constitúen un vieiro para a mellora do espazo público e da vivenda, serven ademais de instrumento para o desenvolvemento económico.

A partir do coñecemento do tecido urbano e da súa evolución, a través destes procesos de rehabilitación, rexeneración e renovación, búscase acadar o obxectivo de conservar o rico patrimonio edificatorio, tanto no ámbito rural como nas vilas e cidades galegas, manter e impulsar, ao mesmo tempo, os seus usos e aos seus habitantes tradicionais, para conseguir atraer ás novas xeracións que pretenden asentarse nos espazos renovados. Coa implantación e pulo dos equipamentos culturais, coa dinamización da actividade comercial, coa preservación e mellora dos espazos públicos de calidade e coas axudas a rehabilitación edificatoria, para acadar a mellora da súa habitabilidade e eficiencia enerxética, preténdese o mantemento da poboación tradicional fronte a procesos de xentrificación.

Por outro lado hai que salientar que a rehabilitación e a reutilización dos espazos residenciais abandonados ou degradados, xa sexa nas cidades, nas vilas ou nos núcleos rurais, xogan un papel fundamental nas políticas de vivenda como solución eficiente, sostible e de futuro á hora de dar resposta ás necesidades de vivenda da poboación, de conservar o patrimonio construído e de minorar os impactos no medio.

A situación de deterioración de moitos ámbitos, tanto urbanos como rurais, teñen, loxicamente, causas diferentes e, por iso, é necesario adoptar

diferentes medidas que permitan atallar esta situación sempre dende a perspectiva de que a mellor forma de conservar é habitar, ocupar os espazos e xerar actividade.

Neste senso, a intervención pública é fundamental para fomentar a recuperación do construído. A mellora destes espazos debe xurdir do deseño de accións coordinadas que doten de vitalidade a estas zonas e as fagan atractivas como ámbitos de residencia e actividade.

En concreto, os conxuntos históricos deben desenvolver un papel activo como espazos que doten á cidade dun valor engadido, formando parte do conxunto da vida cidadá e repercutindo favorablemente no desenvolvemento global da cidade ou da vila. A conservación dos asentamentos nos ámbitos rurais debe axudar a manter un mellor equilibrio no reparto da poboación sobre o territorio, co fin de evitar o abandono e o despoboamento destas zonas e facilitar o mantemento de actividades económicas e de servizos que doutra forma están abocados a desaparecer.

Neste senso, é clave contar cunha ferramenta legal flexible que facilite as actuacións de rehabilitación edificatoria e de rexeneración e renovación urbanas, especialmente naqueles espazos máis vulnerables e abandonados.

Así, esta lei, de acordo coas liñas estratéxicas apuntadas, permitirá impulsar e axilizar as actuacións en materia de rehabilitación e rexeneración urbanas, ao facilitar as intervencións dos particulares e ao coordinar as políticas públicas nesta materia. Permitirá, así mesmo, dar resposta ás necesidades de actuación nas vivendas e locais, mellorar os servizos e infraestruturas, integrar as políticas de protección do patrimonio cultural, atender as necesidades de mobilidade dos residentes e fomentar a eficiencia enerxética e o uso de enerxías renovables en consonancia coas directrices europeas.

Deste xeito, ademais da rehabilitación dos edificios, a lei porá especial incidencia na rexeneración urbana de áreas degradadas a través da realización de plans de viabilidade, diagnose e integración, para conseguir a recuperación de espazos urbanos, facéndoos accesibles, e posibilitar o deseño de programas dirixidos ao asentamento da poboación.

Ademais, esta lei persegue a simplificación das tramitacións administrativas necesarias para a realización das actuacións de rehabilitación co fin de impulsar a participación pública e privada nas actuacións de rexeneración e renovación de ámbitos urbanos ou rurais en estado de abandono, e conseguir unha verdadeira transformación destes espazos, permitindo a conservación do noso patrimonio construído, facilitando o acceso á vivenda a moitos cidadáns e mellorando a calidade de vida dos xa residentes.

II

A lei estrutúrase nun título preliminar, catro títulos, dúas disposicións adicionais, catro disposicións transitorias, unha disposición derrogatoria,e seis disposicións derradeiras.

O título preliminar establece o obxecto da presente lei e as disposicións comúns ás diferentes actuacións que nela se prevén. Regúlase de xeito especial o informe de avaliación de edificios indicando o seu contido, obrigatoriedade da súa realización e vixencia.

III

O título I, de acordo co criterio marcado pola normativa básica estatal, regula a rehabilitación edificatoria e a rexeneración e renovación urbanas como actuacións no medio urbano. Neste sentido é necesario apoiar as actuacións de conservación de edificios e vivendas, mellorando as condicións de habitabilidade, velando por dotalas da seguridade estrutural que precisan, incentivando a mellora da eficiencia enerxética e actuando no eido da eliminación de barreiras arquitectónicas para garantir a accesibilidade, sen esquecer a especial incidencia que o rural e as vivendas unifamiliares teñen na nosa comunidade autónoma.

Establécense os requisitos e os efectos da delimitación espacial dun ámbito de rehabilitación, rexeneración ou renovación urbana, xa sexa realizada e aprobada por un concello ou pola administración autonómica. Inclúense as medidas que faciliten as actuacións de rehabilitación, tanto para a realización de obras orientadas a mellorar a accesibilidade e eficiencia enerxética das edificacións, como para intervir en inmobles que se atopan

en total abandono e deterioración, e que permitan a aplicación da venda ou a substitución forzosas ou a expropiación forzosa, minorando o dereito de propiedade do solo nun 50 %, de tal xeito~~,~~ que estas edificacións non sexan un obstáculo permanente para a recuperación dun ámbito. En todo caso, sinálase a necesidade de arbitrar mecanismos que garantan os dereitos das persoas propietarias ou ocupantes que non dispoñen de recursos para afrontar directamente os gastos das actuacións.

Este título tamén inclúe medidas orientadas a axilizar a tramitacións~~s~~ das autorizacións administrativas para as intervencións de rehabilitación no Camiño de Santiago.

Ademais, este título dedícase á planificación e xestión da rehabilitación edificatoria~~,~~ e da rexeneración e renovación urbanas, dende unha perspectiva urbanística. Neste ámbito cabe sinalar a regulación dun procedemento de tramitación simplificada dos instrumentos de planeamento para as modificacións puntuais non substanciais~~,~~que afectan a unha superficie moi limitada do ámbito~~,~~ ou que modifican unicamente ordenanzas cun alcance reducido e de escasa entidade.

Así mesmo, neste título regúlanse as consecuencias do incumprimento do deber de conservación e rehabilitación polas persoas propietarias dos inmobles, e o procedemento para declarar o dito incumprimento.

Establécense tamén unhas normas de aplicación directa para todos aqueles ámbitos que están, ou deberían estar, regulados por un plan especial de protección, co obxecto de articular unhas normas que sexan de inmediata aplicación e que permitan modular as determinacións do planeamento xeral ou dos plans especiais, ou reducir certas barreiras á rehabilitación, mantendo o criterio básico da protección dos elementos e edificacións que así o merezan. Así, inclúense unha serie de actuacións permitidas en función do nivel de protección da edificación, de tal xeito que, sen desatender a debida protección do inmoble nin do ámbito onde se localiza, se poidan realizar intervencións que permitan dispoñer dunha edificación cos niveis de prestacións e confort actualmente requiridos e posibilitar a súa recuperación e ocupación, o que constitúe, sen dúbida, a mellor forma de conservación.

IV

O título II regula as áreas de intervención no medio urbano declaradas pola administración autonómica, coa potenciación das xa existentes Áreas de Rehabilitación Integral, para darlle un contido máis amplo ás actuacións a realizar e previndo o financiamento das actuacións dentro do seu ámbito.

A declaración destas ARI afecta a ámbitos urbanos en estado de deterioración e que precisan dun apoio público para que os residentes e propietarios poidan acometer actuacións de mellora nas súas vivendas, á vez que o concello realiza intervencións nos espazos públicos. Estas áreas serán declaradas pola Presidencia do Instituto Galego da Vivenda e Solo, logo dos informes que se estimen oportunos.

Aqueles ámbitos especialmente degradados cuxa delimitación coincida, total ou parcialmente, cun conxunto histórico declarado ben de interese cultural poderán ser declarados polo Consello da Xunta de Galicia, por proposta da consellería competente en materia de vivenda, e logo dos informes oportunos, como Áreas de Rexeneración Urbana de Interese Autonómico, de tal xeito que se poidan realizar actuacións de rehabilitación ao mesmo tempo que se articulan medidas sociais, ambientais e económicas, enmarcadas nunha estratexia administrativa global e unitaria, e que poida incluír modificacións de carácter urbanístico. Nestes ámbitos é necesario dispoñer dun Plan de dinamización como un instrumento estratéxico que marcará as actuacións a realizar, tanto en materia de rehabilitación das vivendas e protección do patrimonio cultural como de todas aquelas medidas que contribúan a unha revitalización integral do ámbito. O plan será aprobado polo Consello da Xunta de Galicia e deberá incluír medidas de impulso das diferentes administracións participantes.

Singular atención merecen as zonas de especial necesidade de rehabilitación que se declaran para edificios específicos ou conxuntos deles, cando sexa preciso realizar unha intervención urxente debido ao seu estado de deterioración, á súa especial incidencia para a recuperación do ámbito ou ao interese xeral de certas actuacións para facilitar a instalación de dotacións ou equipamentos que teñan unha especial relevancia ou constitúan un importante impulso para a recuperación económica ou social do ámbito.

Tamén neste título se fai unha especial regulación dos núcleos rurais en estado de abandono, propoñendo formas de actuación que posibiliten a súa rehabilitación, mediante un procedemento público de venda, rexistros municipais e unha plataforma informática, a nivel autonómico, para a difusión dos anteditos procedementos.

V

O título III contén diferentes medidas orientadas a coordinación e simplificación administrativa; e así mantense a importancia das Oficinas de Rehabilitación coa creación dunha rede de oficinas para mellorar a súa eficacia e coordinación. Para estes efectos, crearase unha Plataforma informática de rehabilitación, con acceso compartido para todas as oficinas onde se poderán fixar directrices, realizar as consultas, compartir solucións técnicas, dispoñer dun sistema de información xeográfica, orientado a facilitar a programación das actuacións, así como calquera outra información que se considere oportuna.

Así mesmo créanse os centros Rexurbe, vinculados ás Áreas de Rexeneración Urbana de Interese Autonómico. Estes centros requirirán uns medios materiais e persoais e unha solvencia técnica que lles permita asumir competencias da administración local, autonómica e, no seu caso, estatal, na planificación e execución das actuacións de rexeneración, tanto dende o punto de vista de vivenda e patrimonio cultural, como social e económico.

VI

O título IV está dedicado ás medidas de fomento e ao financiamento dos procesos de rehabilitación edificatoria e de rexeneración e renovación urbanas. Así, inclúense medidas de apoio ao financiamento, para permitir a combinación de diferentes tipos de financiamento público e intentar aplicar fondos estruturais europeos, xunto cos fondos estatais, autonómicos e locais, ademais doutras fórmulas, como instrumentos financeiros ou incentivos fiscais. Así mesmo, é imprescindible establecer formas de colaboración público-privado para atraer os investimentos dos promotores

inmobiliarios e dos particulares ás actuacións en materia de rehabilitación edificatoria.

Nas áreas Rexurbe, ademais de ser de aplicación todas as medidas previstas con carácter xeral para as áreas de rexeneración urbana, poderanse realizar intervencións directas da Xunta de Galicia, de tal xeito que, en función das súas dispoñibilidades orzamentarias, adquira e rehabilite edificios. Estas intervencións terán a finalidade de iniciar a recuperación da zona de tal forma que supoñan un estímulo para que a iniciativa privada continúe coa rehabilitación doutras unidades edificatorias.

Nesta liña, ademais das axudas ás persoas particulares, é necesario establecer axudas ás persoas promotoras para que recuperen edificacións completas destinando unha parte delas ao alugamento cunha renda máxima taxada); favorecer a constitución de cooperativas para a rehabilitación; poñer edificacións en mans de quen as vaia rehabilitar mediante dereito de superficie para reducir o investimento inicial; destinar grupos de edificacións a aloxamentos protexidos para residencias de terceira idade, apartamentos de maiores ou para estudantes, e fomentar a implantación de actividades comerciais e de servizos, tanto públicos como de profesionais no ámbito.

Merece especial atencióno canon de inmobles declarados en estado de abandono que se crea nesta lei como tributo propio da Comunidade Autónoma de Galicia, con natureza de imposto, de carácter real e finalidade extrafiscal, que somete a gravame aos inmobles declarados en estado de abandono nos ámbitos nos que estea declarada un área Rexurbe. Este tributo nace coa finalidade de impulsar as actuacións de rehabilitación nas áreas Rexurbe e evitar o estado de abandono das edificacións existentes nestas áreas reducindo,consecuentemente o número de inmobles en estado de abandono. Os ingresos efectivamente obtidos pola recadación deste tributo, deducidos os custes de xestión, destinaranse a financiar as actuacións e medidas de dinamización e a protección da área Rexurbe na que se recade. Esta afección nace da finalidade mesma do canon, de xeito que as persoas propietarias incumpridoras contribúan efectivamente á

recuperación, impulso e dinamización da área Rexurbe que, non debe esquecerse, é un área de interese autonómico.

VII

Conclúe a lei con dúas disposicións adicionais, catro disposicións transitorias, unha disposición derrogatoria, e cinco disposicións derradeiras.

A disposición adicional primeira, dedicada á adquisición directa de terreos e/ou edificacións polo Instituto Galego da Vivenda e Solo, recolle a posibilidade de que o Instituto adquira directamente bens inmobles no marco das actuacións previstas na Lei, co obxectivo de axilizar os procesos de rehabilitación edificatoria, rexeneración e renovación urbanas.A disposición adicional segunda, posibilita a aplicación das medidas específicas de fomento e financiamento das áreas Rexurbe a outros ámbitos.

As disposicións transitorias refírense á homoxeneización de catálogos de protección, ao réxime das áreas de rehabilitación declaradas e ao das oficinas de rehabilitación existentes e, a última, ao Consorcio do *Casco* Vello de Vigo.

Termina a Lei con seis disposicións finais entre as que merecen especial atención as tres primeiras que modifican diferentes textos legais vixentes. Así, a primeira disposición adicional modifica a Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia, no relativo o Rexistro de Soares; a segunda, a Lei 5/2016, do 4 de maio, do patrimonio cultural de Galicia, con referencia as infraccións; a terceira, á Lei 8/2012, do 29 de xuño, de vivenda de Galicia, no tocante ás actuacións do Instituto Galego da Vivenda e Solo. A disposición final cuarta habilita á lei de orzamentos para modificar calquera elemento do canon de inmobles declarados en estado de abandono e na entrada en vigor da Lei prevese expresamente que o dito canon comezará a exixirse dende o 1 de xaneiro de 2019.

TÍTULO PRELIMINAR

Disposicións xerais

CAPÍTULO I

Principios xerais

Artigo 1. *Obxecto e ámbito de aplicación*

A presente lei ten por obxecto regular a rehabilitación edificatoria e a rexeneración e renovación urbanas na Comunidade Autónoma de Galicia, con especial incidencia na conservación e mellora dos conxuntos históricos e do patrimonio edificado, na habitabilidade das vivendas e na calidade dos espazos públicos.

Artigo 2. *Principios e criterios da rehabilitación edificatoria e a rexeneración e renovación urbanas*

1. A Administración da Comunidade Autónoma de Galicia e as entidades locais de Galicia favorecerán cos seus plans, proxectos e programas a rehabilitación edificatoria e a rexeneración e renovación urbanas, aplicando os principios de protección, conservación e reutilización do patrimonio construído, cohesión social, desenvolvemento urbano compacto, sustentabilidade e eficiencia enerxética.

2. A planificación das actuacións de rehabilitación edificatoria e a rexeneración e renovación urbanas axustaranse aos criterios seguintes:

a) O fomento da calidade de vida da cidadanía e a habitabilidade das súas vivendas.
b) A protección, conservación e acrecentamento dos bens inmobles que forman parte do patrimonio cultural de Galicia, posibilitando a adecuación das edificacións aos usos que garantan a súa preservación e a revitalización do ámbito no que se emprazan de forma coherente coa salvagarda dos seus valores culturais.
c) A dinamización económica dos barrios históricos e o mantemento da vitalidade urbana.
d) A promoción da diversidade e a cohesión social, a calidade e a accesibilidade dos espazos públicos.
e) A mestura de usos, admitindo a maior compatibilidade das actividades produtivas e comerciais co uso residencial.

f) O desenvolvemento das infraestruturas dirixidas ás novas tecnoloxías da información.
g) A redución do consumo enerxético mediante a utilización de sistemas pasivos, o fomento da utilización de sistemas centralizados de produción de enerxía e o uso de enerxías renovables, tanto a nivel de edificacións como de conxuntos urbanos.

Artigo 3. *Persoas obrigadas e os seus deberes*

1. As persoas e comunidades titulares de terreos e construcións, instalacións e edificios teñen o deber de mantelos nas debidas condicións de seguridade, salubridade, eficiencia enerxética, ornato público e decoro, realizando neles os traballos e as obras precisas para conservalos ou melloralos, co fin de manter as condicións requiridas para a habitabilidade, a accesibilidade ou o uso efectivo correspondente cun consumo enerxético responsable. No caso de que os bens inmobles da súa titularidade formasen parte do patrimonio cultural de Galicia tamén están obrigados a conservalos, mantelos e custodialos debidamente para evitar a súa perda, destrución ou deterioración.

2. No caso de transmisión, as persoas adquirentes subrogaranse nos dereitos e deberes das anteriores titulares, así como nas obrigas asumidas por estas fronte á administración competente e que figuren consignadas rexistralmente.

3. O incumprimento dos deberes de conservación, mellora, rehabilitación edificatoria ou rexeneración e renovación urbanas habilitará á Administración municipal, e nos casos previstos nesta lei á Administración autonómica, para a execución subsidiaria das obras ou labores pertinentes, así como para a aplicación do réxime de venda ou substitución forzosas ou expropiación por incumprimento da función social da propiedade, sen prexuízo doutras medidas que se conteñan na lexislación sobre ordenación territorial e urbanística.

CAPÍTULO II

Informe de avaliación dos edificios

Artigo 4. *Concepto de informe de avaliación dos edificios*

1. O informe de avaliación do edificio, en diante IAE, é un instrumento que acredita a situación na que se atopa un edificio en relación co seu estado de conservación, co cumprimento da normativa vixente sobre accesibilidade e co seu grado de eficiencia enerxética.

2. Corresponde aos concellos velar polo cumprimento da obriga de redactar os IAE.

Artigo 5. *Contido do informe de avaliación dos edificios*

1. O IAE identificará o edificio con expresión da súa referencia catastral e conterá de xeito detallado, polo menos, a seguinte información:

a) A avaliación do estado de conservación do edificio, que incluirá o seu estado xeral, o dos seus elementos estruturais, construtivos e o das instalacións que non requiran, pola súa normativa sectorial, inspeccións técnicas específicas, así como as patoloxías ou deficiencias que se poidan apreciar coa inspección visual. No caso das instalacións que requiran, de acordo coa súa normativa de aplicación, unha inspección técnica específica, o/a técnico/a que efectúe a avaliación do edificio limitarase a requirir ás persoas usuarias, propietarias ou administradoras a presentación dos correspondentes contratos de mantemento, boletíns, informes ou outros documentos que acrediten o cumprimento das esixencias propias de cada instalación.

b) A avaliación das condicións básicas de accesibilidade universal e non discriminación das persoas con discapacidade para o acceso e utilización do edificio, de acordo coa normativa vixente, para establecer se o edificio é susceptible ou non de realizar axustes razoables para satisfacelas.

c) A certificación da eficiencia enerxética do edificio, co contido e mediante o procedemento establecido pola normativa vixente.

d) En edificios catalogados e declarados bens de interese cultural, a avaliación do estado de conservación dos elementos merecentes de protección cultural de acordo coas determinacións do catálogo, a

declaración do ben como de interese cultural ou as normas que determinen a súa protección.

e) A avaliación de calquera outras condicións básicas da edificación que se determinen regulamentariamente.

2. O contido detallado do IAE, a súa estrutura, o seu alcance, a súa valoración e os efectos derivados dos informes establecerase regulamentariamente.

Artigo 6. *Obrigatoriedade do informe de avaliación dos edificios*

1. Están obrigadas a dispoñer do IAE as persoas propietarias únicas de edificios, as comunidades de propietarios/as ou as agrupacións de comunidades de propietarios/as de edificios que se atopen nalgunha das seguintes situacións:

a) Os edificios de uso residencial de vivenda colectiva cunha antigüidade de máis de 50 anos.

b) O resto dos edificios, cando a obrigatoriedade do IAE veña imposta pola normativa estatal, ou así o determine a normativa municipal que poderá establecer especialidades de aplicación do citado informe, en función da súa situación, antigüidade, tipoloxía ou uso predominante.

2. Se o edificio contase cunha inspección técnica de edificios (ITE) en vigor, poderán incorporarse os datos desta ao IAE sen necesidade de realizar unha nova inspección, sempre que o contido mínimo desta se axuste ao disposto no regulamento que o desenvolva. Neste caso, a vixencia do IAE será de 10 anos transcorridos desde a data de elaboración da ITE.

3. O IAE deberá presentarse no concello no que está situado o inmoble.

4. O incumprimento do deber de presentar o IAE, en tempo e forma, terá a consideración de infracción urbanística co carácter e as consecuencias que atribúa a Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia.

Artigo 7. *Vixencia e periodicidade do informe de avaliación dos edificios*

O IAE terá unha vixencia de 10 anos dende a data da súa elaboración podendo os concellos establecer unha menor, mediante ordenanza municipal.

Artigo 8. *Rexistro de Informes de Avaliación de Edificios*

1. Para facilitar o cumprimento do deber de realizar o IAE esixido, a Xunta de Galicia creará un Rexistro de Informes de Avaliación de Edificios, no que os concellos deberán rexistrar os informes que se lle presenten no seu termo municipal.

2. A consellería competente en materia de vivenda poñerá a disposición dos concellos unha aplicación informática na que rexistrar os ditos informes.

TÍTULO I

Actuacións sobre o medio urbano

CAPÍTULO I

Disposicións xerais

Artigo 9. *Modos de actuación sobre o medio urbano*

Terán a consideración de actuacións sobre o medio urbano as actuacións de rehabilitación edificatoria~~,~~ e as actuacións de rexeneración e renovación urbanas, desenvolvidas en solo urbano ou en solo de núcleo rural.

Artigo 10. *Actuacións de rehabilitación edificatoria*

Son actuacións de rehabilitación edificatoria as que teñen por obxecto a realización das obras e traballos de mantemento ou intervención nos edificios existentes, nas súas instalacións e nos espazos comúns, nos termos dispostos pola Lei 38/1999, do 5 de novembro, de ordenación da edificación.

Artigo 11. *Actuacións de rexeneración e renovación urbanas*

1. Son actuacións de rexeneración e renovación urbanas aquelas que afecten tanto a edificios como a tecidos urbanos, podendo chegar a incluír obras de nova edificación en substitución de edificios previamente demolidos.

2. As devanditas actuacións terán, ademais, carácter integrado, cando articulen medidas sociais, ambientais e económicas enmarcadas nunha estratexia administrativa global e unitaria.

Artigo 12. *A iniciativa na ordenación das actuacións no medio urbano*

1. A iniciativa para propoñer a ordenación das actuacións sobre o medio urbano corresponderá:

a) Ás Administracións públicas.

b) Ás entidades públicas adscritas ou dependentes delas.

c) Ás persoas propietarias e titulares de dereitos reais ou de aproveitamento.

d) Ás comunidades e agrupacións de comunidades de propietarios.

e) Ás cooperativas de vivenda constituídas para o efecto.

2. A dirección do proceso, tanto nos supostos de iniciativa pública como privada, correspóndelle aos entes públicos.

Artigo 13. *Requisitos previos para a ordenación das actuacións no medio urbano.*

1. As actuacións sobre o medio urbano que precisen unha intervención pública requirirán que o concello ou, no seu caso, a Administración autonómica delimite o ámbito da actuación, mediante unha resolución administrativa de identificación da actuación illada de rehabilitación ou de delimitación dun área de actuación conxunta, agás que a intervención da administración se limite á imposición de multas coercitivas ou ordes de execución subsidiaria.

Os ámbitos da actuación conxunta poderán ser continuos ou descontinuos.

No caso no que sexa preciso proceder ao reparto de cargas e beneficios, a identificación da actuación illada ou da delimitación da área de actuación conxunta establecerá o sistema de xestión adoptado para o ámbito.

2. A delimitación do ámbito no que se poden realizar as actuacións sinaladas no apartado precedente pode corresponder:

a) ao concello, en cuxo caso aplicarase, para os efectos previstos nesta lei, exclusivamente o réxime establecido no presente título, ademais da súa lexislación específica;

b) á Xunta de Galicia, en calquera das clases reguladas no título II, suposto no que lle será de aplicación o réxime previsto nesta lei.

3. As intervencións sobre o medio urbano que precisen a modificación da ordenación urbanística do ámbito requirirán a previa ou simultánea tramitación do novo instrumento de planeamento ou a modificación daquel.

O documento de planeamento poderá incluír a delimitación dos ámbitos de xestión de acordo coa normativa urbanística e contemplar, no seu caso, a identificación das actuacións illadas ou dos ámbitos de xestión conxunta de rehabilitación edificatoria ou de rexeneración ou renovación urbanas.

Poderán identificarse actuacións illadas de rehabilitación ou delimitar ámbitos de actuación conxunta con posterioridade a aprobación do instrumento de planeamento que modifique a ordenación do ámbito.

4. O acordo administrativo mediante o que se delimiten os ámbitos de actuación conxunta ou se autoricen as actuacións que deban executarse de maneira illada garantirán, en todo caso, a realización das notificacións requiridas pola lexislación aplicable e o trámite de información ao público, cando este sexa preceptivo. O dito acordo conterá, ademais e como mínimo, os extremos seguintes:
a) Identificación dos inmobles incluídos no ámbito a delimitar e descrición das actuacións que é preciso executar.
b) Identificación dos inmobles incluídos no ámbito cando as actuacións de rehabilitación edificatoria superen o límite do deber legal de conservación.

O deber legal de conservación, que constituirá o límite das obras que se deban executar por conta dos propietarios cando a Administración as ordene por motivos turísticos ou culturais, ou para a mellora da calidade ou sustentabilidade do medio urbano, establécese na metade do valor actual de construción dun inmoble de nova planta, equivalente ao orixinal, en relación coas características construtivas e a superficie útil, realizado coas condicións necesarias para que a súa ocupación sexa autorizable ou, se fora o caso, quede en condicións de ser legalmente destinado ao uso que lle sexa propio. Cando se supere o dito límite, as obras que o excedan para obter melloras de interese xeral serán por conta dos fondos da Administración que impuxo a súa realización.

c) Avance, no seu caso, da equidistribución que sexa precisa, entendendo por tal a distribución, entre todas as persoas afectadas, dos custos derivados da execución da correspondente actuación e dos beneficios imputables a esta, incluíndo entre eles as axudas públicas e todos os que permitan xerar algún tipo de ingreso vinculado á operación.

A equidistribución tomará como base as cotas de participación que correspondan a cada unha das persoas propietarias na comunidade de propietarios/as ou na agrupación de comunidades de propietarios/as, nas cooperativas de vivendas que puidesen constituírse para o efecto, así como a participación que, se é o caso, corresponda, de conformidade co acordo ao que se chegase, ás empresas, entidades ou sociedades que vaian intervir na operación, para retribuír a súa actuación.

d) Deberá ter en conta a situación socioeconómica das persoas ocupantes das edificacións así como a das súas propietarias, para que se garantan os seus dereitos e se consideren solucións alternativas na xestión cando pola súa situación económica, idade ou outras circunstancias non poidan afrontar directamente os gastos da actuación.

e) O sistema de xestión deberá arbitrar mecanismos específicos para garantir a tutela real e efectiva da actuación por parte da Administración, así como os dereitos das persoas ocupantes e propietarias das vivendas ou edificacións así como as determinacións do apartado d).

f) Sempre que sexa posible se deberá garantir a permanencia das persoas ocupantes nas vivendas durante a actuación, ou asegurar ou dereito de

realoxo e retorno, especialmente cando aquelas se atopen en situacións de vulnerabilidade económica ou social.

Artigo 14. *Efectos da delimitación espacial dun ámbito de rehabilitación edificatoria, ou de rexeneración ou renovación urbanas.*

1. A delimitación espacial do ámbito de actuación, sexa conxunta ou illada, unha vez firme en vía administrativa, marca o inicio das actuacións a realizar, de conformidade coa forma de xestión pola que optase a Administración actuante.

Esta delimitación comporta a declaración da utilidade pública ou, no seu caso, o interese social, para os efectos da aplicación dos réximes de expropiación, venda e substitución forzosas dos bens e dereitos necesarios para a súa execución a favor da Administración actuante, ademais daqueloutros que expresamente se deriven do disposto na lexislación aplicable.

A dita declaración poderase estender aos terreos precisos para conectar a actuación de urbanización coas redes xerais de servizos, cando sexa necesario.

2. Será posible ocupar as superficies de espazos libres ou de dominio público que resulten indispensables para a instalación de ascensores ou outros elementos que garantan a accesibilidade universal, así como as superficies comúns de uso privativo, tales como vestíbulos, descansadoiros, sobrecubertas, beirís e soportais, tanto se se sitúan no solo, como no subsolo ou no voo, cando non resulte viable, técnica ou economicamente, ningunha outra solución e sempre que quede asegurada a funcionalidade dos espazos libres, dotacións e demais elementos do dominio público.

Os instrumentos de ordenación urbanística garantirán a aplicación da regra básica establecida no parágrafo anterior, ben permitindo que aquelas superficies non computen para os efectos do volume edificable, nin de distancias mínimas a lindeiros, outras edificacións ou á vía pública ou aliñacións, ben aplicando calquera outra técnica que, de conformidade coa lexislación aplicable, consiga a mesma finalidade.

O acordo firme en vía administrativa a que se refire o apartado 1, ademais dos efectos previstos no artigo 42.3 do texto refundido da Lei de Solo e Rehabilitación Urbana, lexitima á ocupación das superficies de espazos libres ou de dominio público que sexan de titularidade municipal, sendo a aprobación definitiva causa suficiente para que se estableza unha cesión de uso do solo polo tempo en que se manteña a edificación ou, no seu caso, a súa recualificación e desafectación, con alleamento posterior á comunidade ou agrupación de comunidades de propietarios correspondente. Cando fose preciso ocupar bens de dominio público pertencentes a outras administracións, os concellos poderán solicitar ao seu titular a cesión do seu uso ou desafectación, a cal procederá, no seu caso, de conformidade co previsto na lexislación reguladora do ben correspondente.

3. O disposto no apartado anterior será tamén de aplicación aos espazos que requiran a realización de obras que consigan reducir, polo menos, nun 30 por cento a demanda enerxética anual de calefacción ou refrixeración do edificio e que consistan en:

a) A instalación de illamento térmico ou fachadas ventiladas polo exterior do edificio, ou o cerramento ou acristalamento das terrazas xa teitadas.

b) A instalación de dispositivos bioclimáticos apegados ás fachadas ou cubertas.

c) A realización das obras e a implantación das instalacións necesarias para a centralización ou dotación de instalacións enerxéticas comúns e de captadores solares ou outras fontes de enerxía renovables, nas fachadas ou cubertas, cando consigan reducir o consumo anual de enerxía primaria non renovable do edificio, polo menos, nun 30 por cento.

d) A realización de obras en zonas comúns ou vivendas que logren reducir, polo menos, nun 30 por cento, o consumo de auga no conxunto do edificio.

4. Nos edificios, de uso residencial, protexidos polo seu valor cultural (BIC e catalogados) nos que resulte necesaria a súa adaptación ás condicións mínimas de accesibilidade, habitabilidade ou eficiencia enerxética e esta entre en contradición coa normativa de protección do patrimonio cultural, poderán autorizarse solucións alternativas respecto a das esixencias

técnicas nestas materias que resulten sostibles e respectuosas coas características e elementos de valor cultural do edificio que permitan a rehabilitación das vivendas e/ou dos edificios, de forma que prevaleza o uso residencial orixinal ou característico.

5. As actuacións derivadas das intervencións de rehabilitación dirixidas á mellora das condicións de accesibilidade e da eficiencia enerxética non computarán para os efectos de edificabilidade, volume máximo edificable e ocupación de parcela; nin de distancias mínimas a lindeiros, outras edificacións, espazos públicos e vías públicas ou cumprimento das aliñacións.

Artigo 15. *Actuacións de rehabilitación edificatoria no Camiño de Santiago*

1. As actuacións de rehabilitación edificatoria nos ámbitos delimitados dos Camiños de Santiago deberán ser compatibles coa conservación e protección dos seus valores propios, e garantir as características principais do territorio afectado, mantendo os núcleos tradicionais e as actividades agropecuarias e forestais. En ningún caso as actuacións de rehabilitación suporán un perigo de destrución, deterioración ou menoscabo dos seus valores culturais.

2. Nas vivendas ou edificios residenciais localizados no territorio histórico dos camiños de Santiago que non conten con protección cultural específica, as actuacións interiores que non supoñan a alteración das fachadas nin do volume e forma exterior do inmoble, non precisarán de autorización da consellería competente en materia de patrimonio cultural, por non afectar aos valores culturais protexidos dos camiños.

3. Para o resto de intervencións a consellería competente en materia de patrimonio cultural adoptará medidas e elaborará documentos ou instrucións xerais que describan os procedementos e metodoloxías para as intervencións habituais de mantemento e conservación no ámbito delimitado dos territorios históricos dos Camiños de Santiago.

CAPÍTULO II

A planificación das actuacións no medio urbano

Sección 1ª. Planificación e instrumentos para as actuacións no medio urbano

Artigo 16. *Planificación das actuacións no medio urbano*

1. As actuacións de rehabilitación edificatoria e as de rexeneración e renovación urbanas planificaranse mediante un plan xeral, un plan especial ou calquera outro dos instrumentos indicados na presente lei e na lexislación de ordenación do territorio, urbanismo e de protección do patrimonio cultural.

2. A planificación das actuacións dará prioridade ás actuacións de rehabilitación sobre as de substitución e dentro das primeiras, aquelas que permitan o mantemento da poboación residente no ámbito.

3. Os procesos de rehabilitación edificatoria e de rexeneración e renovación urbanas poderán posibilitar a transferencia do aproveitamento urbanístico a ámbitos externos do propio ámbito delimitado para a actuación, en solo urbano non consolidado.

Cando o proceso supoña o incremento das dotacións públicas ou cando as determinacións de protección do patrimonio fagan inviable a materialización do aproveitamento á que teñan dereito as persoas propietarias do solo ou das edificacións, excepcionalmente, e seguindo o procedemento que se determinará regulamentariamente, poderá realizarse a dita transferencia a ámbitos de solo urbano consolidado nos que a Administración dispoña de:

a) Aproveitamento obtido pola redución do dereito a propiedade do solo adquirido a través de actuacións de substitución ou venda forzosa ou de expropiación forzosa por incumprimento do deber social da propiedade.

b) Terreos ou edificacións da súa titularidade.

4. Nos procesos de rehabilitación edificatoria e de rexeneración e renovación urbanas, nos terreos destinados a dotacións e equipamentos urbanísticos, o planeamento poderá establecer unha cualificación diferente para o subsolo, para permitir a implantación de usos privados con destino a prazas de aparcadoiro para cubrir as necesidades das vivendas integrantes dun ámbito sometido a unha actuación de rexeneración ou renovación urbana, sempre que se garanta a viabilidade do uso previsto sobre rasante, a calidade ambiental e a debida protección do espazo urbano.

5. Os plans especiais que teñan por obxecto actuacións de rehabilitación edificatoria e de rexeneración e renovación urbanas poden:

a) Excluír, xustificando a coherencia e compatibilidade cos valores culturais do conxunto histórico protexido, o criterio de mantemento da trama urbana, das aliñacións e das rasantes existentes nos conxuntos históricos.

b) Delimitar ámbitos que deban ser obxecto das actuacións sobre o medio urbano as que se refire o punto 1 do artigo 13 ou modificar os que puideran vir recollidos no plan xeral.

c) Establecer o sistema para a distribución equitativa de custos e beneficios nos ámbitos afectados por actuacións de rehabilitación edificatoria e nas de rexeneración e renovación urbanas.

6. Os plans especiais que afecten a ámbitos de protección patrimonial poderán modificar as determinacións e o ámbito definido no plan xeral para incluír nel os terreos ou edificacións destinadas a paliar o déficit de aparcadoiros, equipamentos ou dotacións, públicos ou privados, existentes no ámbito, sen suxeitarse aos trámites que para a alteración dos plan xerais prevé a lexislación do solo de Galicia.

Sección 2ª. Tramitación simplificada dos instrumentos de planeamento no medio urbano

Artigo 17. *Tramitación simplificada de instrumentos de planeamento para actuacións de rehabilitación edificatoria e de rexeneración e renovación urbanas*

1. As modificacións puntuais non substanciais do plan xeral, dos plans especiais de reforma interior e dos plans especiais de protección que afecten a ámbitos do solo urbano para actuacións de rehabilitación edificatoria e de rexeneración e renovación urbanas, poderán tramitarse mediante un procedemento simplificado, seguindo as determinacións recollidas nos artigos seguintes.

Para estes efectos, considéranse modificacións puntuais non substanciais de plan aquelas de escasa entidade e de alcance reducido e local, que cumpran os seguintes requisitos:

a) Que a superficie da modificación non supere os 10.000 metros cadrados.

b) Que non afecten a unha superficie superior ao equivalente ao 1 por cento do solo urbano do municipio. Nos municipios de menos de 5.000 habitantes esta porcentaxe será do 3 por cento.

c) Que non modifique a clasificación do solo.

2. Consideraranse, así mesmo, modificacións puntuais non substanciais aquelas que, sen reunir as condicións indicadas no apartado 1, modifiquen exclusivamente as ordenanzas cun alcance reducido e de escasa entidade .

3. Non poderán considerarse modificacións puntuais non substanciais, aquelas que teñan unha incidencia negativa no medio ambiente, a mobilidade, as infraestruturas ou o patrimonio cultural.

Artigo 18. *Tramitación medioambiental*

1. A tramitación das modificacións puntuais indicadas no artigo anterior estará exenta da tramitación ambiental sempre que a dita modificación non implique maiores impactos ambientais dos producidos polo plan que se modifica.

2. Para garantir que non se producen novos impactos ambientais sobre os xerados polo plan anterior, deberase solicitar o informe ao órgano ambiental da comunidade autónoma, que deberá pronunciarse, no prazo máximo dun mes, sobre a necesidade da tramitación de avaliación

ambiental. No caso de que non se emita o informe no devandito prazo, considerarase que non é necesaria a tramitación ambiental.

3. En calquera caso, se para pronunciarse sobre os aspectos indicados no apartado 2, o órgano ambiental considera necesario solicitar algún informe sectorial aos organismos competentes, poderá acordar a ampliación do prazo anterior ata a recepción do informe indicado. A citada ampliación do prazo non poderá ser superior a un mes.

Artigo 19. *Procedemento de tramitación das modificacións puntuais non substanciais de planeamento*

1. O procedemento das modificacións puntuais non substanciais dos plans tramitarase nos termos seguintes:

a) O procedemento iniciarase por proposta do concello, que someterá a modificación á información pública polo prazo mínimo dun mes.

Simultaneamente, solicitaranse os informes sectoriais necesarios que deberán emitirse no mesmo prazo da información pública.

b) Á vista das alegacións presentadas e informes recibidos, o concello aprobará, no seu caso, a proposta de modificación e acordará a remisión do expediente completo á consellería competente en materia de urbanismo, quen emitirá o informe preceptivo e vinculante sobre a modificación proposta no prazo máximo dun mes.

c) Unha vez emitido o informe, será remitido ao concello para que, no seu caso, aprobe a modificación.

2. No caso de que a modificación proposta non cumpra coas determinacións previstas no artigo 17 o titular da dirección xeral competente en materia de urbanismo devolverá o expediente ao concello para a súa tramitación polo procedemento ordinario.

CAPÍTULO III

A xestión das actuacións no medio urbano

Artigo 20. *As formas de xestión*

Para o desenvolvemento das actuacións de rehabilitación edificatoria e as de rexeneración e renovación urbanas, as Administracións públicas poderán utilizar calquera sistema de actuación previsto na lexislación urbanística, así como a venda e substitución forzosas reguladas nesta lei, e utilizar calquera das modalidades de xestión directa e indirecta, consonte co establecido no ordenamento xurídico vixente.

Artigo 21. *Normas especificas de xestión da rehabilitación edificatoria en solo urbano consolidado*

1. As actuacións de rehabilitación edificatoria ordenadas pola Administración, cando superen o límite do deber legal de conservación, realizaranse por convenio coas persoas titulares afectadas e, no seu defecto, por aplicación do réxime de venda ou substitución forzosas ou por expropiación forzosa.

2. Nos casos sinalados no apartado anterior, nos supostos de venda ou substitución forzosas ou de expropiación forzosa nos ámbitos delimitados como áreas de rexeneración urbana de interese autonómico regulados no capítulo III do título I, o contido do dereito de propiedade do solo ~~se~~ minorarase nun 50 % do seu valor, correspondendo a diferenza á Administración actuante.

Nestes casos, a Administración actuante, con base en criterios motivados de dinámica económica, de falta de demanda de vivenda ou calquera outra que fundamenten a dificultade da execución das actuacións ordenadas no ámbito, poderá rebaixar a porcentaxe de minoración do valor do solo sinalada anteriormente.

Esta minoración non será de aplicación a aquelas persoas propietarias que acrediten que pola súa situación económica, idade ou outras circunstancias non poidan afrontar directamente os custos da actuación.

3. No caso de que existan persoas propietarias que estiveran de acordo coa Administración para a formalización do pertinente convenio voluntario de xestión, a Administración actuante poderá optar entre a formalización do convenio ou a aplicación do réxime de venda ou substitución forzosas ou

de expropiación forzosa. Neste caso a minoración sinalada no apartado anterior, só se aplicará ás persoas propietarias desconformes.

Artigo 22. *Normas específicas de xestión da rexeneración e renovación urbanas en solo urbano consolidado*

No suposto de que a actuación de rexeneración e renovación urbana comprenda a rehabilitación de edificios, aínda que o seu importe exceda do límite do deber legal de conservación, as persoas propietarias da edificación, cando así o acorden por unanimidade, terán dereito a executar a rehabilitación do edificio por si mesmas, sempre que asuman a porcentaxe dos custos das obras complementarias de urbanización que lles corresponda. En todo caso será condición indispensable que a devandita rehabilitación por parte das persoas propietarias non constitúa un obstáculo para o desenvolvemento da unidade de rexeneración e renovación urbana correspondente.

Artigo 23. *Normas específicas de xestión da rexeneración e renovación urbanas en solo urbano non consolidado*

A execución das actuacións de rexeneración e renovación urbanas sobre o solo urbano, en ámbitos de solo urbano non consolidado, realizarase por polígonos completos.

Artigo 24. *Pago en especie dos prezos xustos expropiatorios*

1. Nas actuacións no medio urbano, poderase realizar o pago do correspondente prezo xusto expropiatorio en especie, cando este se efectúe dentro do propio ámbito de xestión e dentro do prazo temporal establecido para a terminación das obras correspondentes. Nestes casos, non se requirirá o consentimento da persoa expropiada para pagar en especie.

2. Así mesmo, a liberación da expropiación non terá carácter excepcional e poderá ser acordada discrecionalmente pola Administración actuante, debendo achegar garantías suficientes, por parte da persoa liberada, en relación co cumprimento das obrigas que lle correspondan.

CAPÍTULO IV

Obrigas relativas á edificación, conservación e rehabilitación

Sección 1ª. Disposicións xerais

Artigo 25. *Obrigas relativas á edificación, conservación e rehabilitación*

1. As persoas propietarias das edificacións están obrigadas a realizar as obras de conservación e de rehabilitación nos prazos e condicións previstas nas leis, nos instrumentos de planeamento e, no seu caso, nos instrumentos de xestión e ordes de execución que os recollan.

2. O incumprimento das obrigas establecidas no apartado anterior facultará á Administración para a adopción, pola súa elección, logo da audiencia ás persoas obrigadas, de calquera das seguintes medidas:

a) Execución forzosa
b) Expropiación forzosa
c) Venda forzosa
d) Substitución forzosa.

3. Para a aplicación das medidas previstas nos apartados b) a d), será requisito previo a declaración polo concello, de oficio ou por solicitude da persoa interesada, do incumprimento de que se trate por resolución expresa que así o acredite.

Artigo 26. *Redución do contido do dereito da propiedade do solo*

1. Nos supostos de expropiación, venda ou substitución forzosas previstos neste capítulo, o contido do dereito de propiedade do solo nunca poderá ser minorado nunha porcentaxe superior ao 50 por cento do seu valor, correspondendo a diferenza á Administración actuante.

2. Será de aplicación o sistema de expropiación, venda ou substitución forzosas, sen redución do dereito de propiedade, a aquelas persoas propietarias de vivendas que, polas súas limitacións socioeconómicas, non poidan facer fronte ao pago das actuacións de conservación e rehabilitación por caer en risco de exclusión social.

Artigo 27. *Procedemento para a declaración de incumprimento das obrigas relativas á edificación, conservación e rehabilitación*

1. O procedemento para a declaración de incumprimento das obrigas relativas á edificación, conservación e rehabilitación poderá iniciarse de oficio ou por solicitude de persoa interesada.

2. No acordo de incoación da declaración de incumprimento incluirase o sistema de actuación elixido pola Administración, no caso de que o procedemento se resolva coa estimación de concorrencia de incumprimento.

3. Iniciado o procedemento para a declaración de incumprimento, solicitarase do Rexistro da Propiedade a certificación de dominio e cargas dos terreos correspondentes, debendo facerse constar por nota marxinal o inicio do procedemento para a declaración de incumprimento.

4. O órgano municipal competente acordará a apertura dun trámite de audiencia de quince días ás persoas propietarias e demais titulares de dereitos reais afectados que consten no Rexistro da Propiedade e/ou no Catastro.

Así mesmo, de maneira simultánea a este trámite, o concello, se así o considera oportuno, poderá acordar, a apertura dun trámite de información pública por un prazo de vinte días. O anuncio de información pública farase no *Diario Oficial de Galicia* e na sede electrónica do concello.

5. Concluídos os prazos de audiencia e, de ser o caso, de información pública, o concello resolverá sobre a declaración de incumprimento no prazo máximo de tres meses.

6. Non obstante o preceptuado no apartado anterior, o procedemento poderá terminarse, sen acordo dalgunha outra medida, no suposto de que a persoa propietaria, con anterioridade á declaración de incumprimento, solicitase licenza para a realización das obras de conservación, rehabilitación ou edificación.

Artigo 28. *Requisitos da resolución de declaración do incumprimento*

A resolución da declaración do incumprimento, que poñerá fin á vía administrativa, haberá de cumprir os seguintes requisitos:

a) Deberá ser comunicada, mediante certificación administrativa da resolución ditada, ao Rexistro da Propiedade para a práctica de nota marxinal á inscrición do correspondente inmoble.

b) Incorporará unha valoración dos terreos, das edificacións ou, no seu caso, doutros bens afectados, conforme á normativa estatal do solo e valoracións.

c) Declarará, segundo proceda, a aplicación da execución subsidiaria, a expropiación forzosa por incumprimento da función social da propiedade, a venda forzosa ou a substitución forzosa.

d) Advertirá expresamente se habilita ou non para que o concello inste a declaración do inmoble en estado de abandono prevista no capítulo III do título IV.

Sección 2ª. Da execución forzosa e os seus medios

Artigo 29. *Medios de execución forzosa*

A execución forzosa polas Administracións públicas, no caso do incumprimento das obrigas previstas nesta lei, efectuarase, respectando sempre o principio de proporcionalidade, polos seguintes medios:

a) Ordes de execución

b) Multas coercitivas

c) Constrinximento sobre o patrimonio

d) Execución subsidiaria.

Artigo 30. *Ordes de execución*

1. Os concellos, de oficio ou por solicitude de persoa interesada, mediante o correspondente procedemento e logo da audiencia das persoas interesadas, poderán ditar ordes de execución que obriguen ás persoas propietarias de bens inmobles a realizar as actuacións necesarias ata o límite do deber legal

de conservación nos termos establecidos na lexislación urbanística de Galicia.

2. As ordes de execución poderán, así mesmo, determinar as consecuencias do seu incumprimento, tanto a través da imposición de multas coercitivas, como da aplicación da execución subsidiaria, a expropiación forzosa por incumprimento da función social da propiedade, a venda forzosa ou a substitución forzosa, tendo nestes últimos supostos, a consideración e os mesmos efectos da declaración de incumprimento, sen que sexa necesario proceder a tramitar a dita declaración.

3. O concello deberá advertir expresamente se o incumprimento desta orde lle habilita ou non para instar a declaración do inmoble en estado de abandono prevista no capítulo III do título IV.

Artigo 31. *Incumprimento das ordes de execución*

1. No caso do incumprimento da orde de execución, a Administración municipal poderá proceder á execución forzosa mediante a imposición de multas coercitivas de 1.000 a 10.000 euros, reiterables trimestralmente, sen que en ningún caso poidan superar individualmente ou no seu conxunto o 75 por cento do custo de reposición da edificación ou dunha nova construción con características similares, excluído o valor do solo.

2. A Administración municipal tamén poderá acudir, en calquera momento, á execución subsidiaria realizando as actuacións previstas nas citadas ordes por conta da persoa obrigada. O importe dos gastos, danos e prexuízos poderá liquidarse de forma provisional e realizarse antes da execución, a reserva da liquidación definitiva.

Artigo 32. *Constrinximento sobre o patrimonio*

Se como consecuencia da tramitación dun expediente de incumprimento derivase unha débeda líquida, vencida e exixible, seguirase o previsto nas normas reguladoras do procedemento de constrinximento.

Sección 3ª. Da expropiación forzosa

Artigo 33. *Expropiación forzosa por incumprimento dos deberes de conservación*

A declaración do incumprimento habilita á Administración para exercitar a expropiación de conformidade coa normativa básica estatal, sendo de aplicación o pagamento en especie previsto no capítulo anterior.

Artigo 34. *Expropiación en materia de accesibilidade*

1. Para a Administración municipal competente será causa de expropiación forzosa por razón de interese social que nun edificio en réxime de propiedade horizontal non se realicen, tras os oportunos requirimentos, as obras necesarias ou as instalacións precisas para o cumprimento da normativa en materia de accesibilidade e supresión de barreiras arquitectónicas, así como as obras e actuacións que resulten necesarias para garantir os axustes razoables en materia de accesibilidade previstos no artigo 10 1.b) da Lei 49/1960, do 21 de xullo, sobre propiedade horizontal.

2. Neste suposto a expropiación afectaralles unicamente a aqueles elementos privativos ou comúns necesarios para a realización das devanditas actuacións e poderán ser beneficiarias dela as propias comunidades de propietarios/as.

3. En todo caso, a persoa beneficiaria deberá xustificar a necesidade de levar a cabo as obras de adecuación cun informe técnico e cunha memoria nos que se conteña a información precisa sobre a obra que se vai executar, así como a acreditación da imposibilidade de acudir a outras alternativas que resulten menos gravosas ao dereito da propiedade.

Sección 4ª. Da venda e substitución forzosas

Artigo 35. *Réxime de venda ou substitución forzosas*

1. A venda forzosa e a substitución forzosa teñen por obxecto garantir o cumprimento do deber de rehabilitación e conservación, mediante a imposición do seu exercicio, a través dun procedemento que garanta o cumprimento dos principios de publicidade e concorrencia.

2. Enténdese por venda forzosa a potestade pública consistente en que a Administración procede a venda dun inmoble a través dun procedemento de poxa pública co obxecto de garantir a súa rehabilitación ou conservación.

3. Enténdese por substitución forzosa a potestade pública consistente en que a Administración substitúe á persoa titular dun inmoble, asumindo directamente a facultade de edificar ou rehabilitalo con cargo ao mencionado titular e procedendo á adxudicación das obras a través de licitación pública.

4. Cando a entidade actuante asuma o importe das cantidades imputables a aquelas persoas propietarias de vivendas que non poidan facer fronte ao seu pago por caer en risco de exclusión social, subscribirase un convenio entre a entidade actuante e a persoa propietaria, no que quedará reflectida a fórmula de devolución das cantidades asumidas no proceso de substitución e o tipo de xuro aplicable ás cantidades aprazadas, non sendo de aplicación a minoración do dereito da propiedade previsto neste capítulo.

Artigo 36. *Procedemento da venda ou substitución forzosas*

1. A resolución da declaración de incumprimento determinará, no seu caso, a aplicación da venda ou substitución forzosas e adxudicarase mediante un procedemento con publicidade e concorrencia.

2. Cando o procedemento determine a adxudicación por aplicación da venda ou substitución forzosas, unha vez resolto, a Administración actuante expedirá unha certificación da devandita adxudicación, que será título inscribible no Rexistro da Propiedade, no que se farán constar as condicións e os prazos de cumprimento do deber a que quede obrigada a persoa adquirinte, en calidade de resolutorias da adquisición.

Artigo 37. *Venda forzosa*

1. O concello, no prazo máximo de 6 meses desde a declaración de incumprimento, sacará os inmobles ou terreos a poxa pública. O tipo de licitación será o que resulte da valoración do inmoble. O prezo obtido entregarase á persoa propietaria, unha vez deducidos os gastos ocasionados,

o importe correspondente á redución do dereito da propiedade previsto no artigo 26 e, no seu caso, as sancións aplicables.

2. Se a poxa se declarase deserta, convocarase de novo no prazo de tres meses, cunha rebaixa do vinte e cinco por cento sobre o tipo de licitación inicial. Se tamén esta quedase deserta, convocarase unha nova poxa, no prazo de tres meses, cunha rebaixa do cincuenta por cento sobre o tipo de licitación inicial.

3. Se esta última poxa tamén quedase deserta, o concello, no prazo de seis meses, poderá adquirila para o patrimonio municipal de solo, ao cincuenta por cento do tipo de licitación inicial.

4. Transcorridos os anteriores prazos sen que se producira a venda, quedará sen efecto o procedemento de venda forzosa.

Artigo 38. *Obrigas do adquirente*

1. A persoa adquirente de inmobles polo procedemento sinalado nos apartados 1 e 2 do artigo anterior quedará obrigada a comezar as obras no prazo de nove meses a partir da toma de posesión do predio e a edificalo no prazo fixado na licenza.

2. O incumprimento pola persoa adquirente destes deberes determinará, previa declaración de incumprimento, que o inmoble queda en situación de expropiación forzosa por incumprimento da función social da propiedade ou dunha nova venda forzosa, sendo o prezo xusto ou o tipo da poxa inicial do cincuenta por cento da valoración.

Artigo 39. *Substitución forzosa*

No caso de substitución forzosa, as bases do procedemento de adxudicación determinarán os criterios aplicables para a súa adxudicación, as penalizacións e indemnizacións ás que houbera lugar en caso de incumprimento, a orde de puntuación que determinará, de ser o caso, a posterior adxudicación e a porcentaxe mínima de teito edificado a atribuír á persoa ou persoas propietarias do inmoble obxecto da substitución forzosa.

Artigo 40. *Obrigas da persoa adxudicataria da substitución forzosa*

A persoa que resultase adxudicataria no procedemento de substitución forzosa deberá cumprir as súas obrigas nos prazos e termos establecidos nas bases do procedemento e na resolución de adxudicación. No caso de incumprimentos que deran lugar á resolución da adxudicación, realizarase unha nova adxudicación a favor dos/as seguintes licitadores/as de acordo coa orde de puntuación acadada.

CAPÍTULO V

As intervencións nos conxuntos históricos e ámbitos obxecto de planeamento especial de protección

Sección 1ª. Normas de aplicación directa

Artigo 41. *Ámbitos afectados*

1. As determinacións previstas nesta sección serán de aplicación e prevalecerán sobre o que establezan os plans xerais de ordenación municipal, as normas provinciais de planeamento, as normas subsidiarias e complementarias de planeamento, o planeamento de desenvolvemento e os catálogos aprobados con anterioridade á entrada en vigor da presente lei, nos seguintes ámbitos:

a) Conxuntos históricos definidos na Lei 5/2016, do 4 de maio, do patrimonio cultural de Galicia, ámbitos afectados por plans especiais de protección de bens inmobles declarados BIC ou catalogados e as súas áreas de protección e amortecemento, así como en aqueloutros sobre os que exista a obriga legal de redactar o dito plan especial e este non estea aprobado. En todo caso, non serán de aplicación aos inmobles individualmente declarados bens de interese cultural nin aos que teñan nivel de protección integral.

b) Ámbitos dos núcleos rurais afectados por plans especiais de protección.

2. En tanto os concellos non teñan aprobado un catálogo de protección adaptado ás determinacións la Lei 5/2016, do 4 de maio, dos bens situados no ámbito, será de aplicación o previsto na disposición transitoria primeira.

Artigo 42. *Edificios con nivel de protección ambiental ou nivel de protección asimilable*

1. Nos edificios con nivel de protección ambiental ou con outro nivel de protección asimilable, estará permitida calquera actuación no interior sempre que se respecten:

a) A imaxe exterior do edificio.

b) A posición dos forxados. Non será preciso respectar esta condición cando a altura libre entre forxados da edificación sexa inferior a 2,40 m.

c) A pegada do parcelario orixinal.

2. Así mesmo, estarán permitidas as demolicións e reforma da fachada e dos elementos visibles dende a vía pública, cando o proxecto que contemple as actuacións supoña unha axeitada restauración, unha fiel reconstrución ou planee unha remodelación ou construción alternativa cun deseño que respecte o carácter do inmoble e do contorno protexidoe sempre que non afecte a fachadas ou elementos singulares especificamente protexidos pola ficha do catálogo ou do documento de catalogación do ben.

Artigo 43. *Edificios con nivel de protección estrutural ou nivel de protección asimilable*

1. Nos edificios con nivel de protección estrutural ou con outro nivel de protección asimilable, cando esta non afecte aos elementos ou características singulares do edificio que deben ser conservados ou repostos e non entren en contradición con eles, estarán permitidas as mesmas actuacións que nos edificios con nivel de protección ambiental sinaladas no artigo anterior.

2. Nos edificios con protección estrutural ou con outro nivel de protección asimilable, permitiranse os baleirados parciais que non afecten aos elementos que xustificaron a necesidade de protección estrutural. Cando

estes elementos sexan exclusivamente elementos de fachada permitiranse baleirados totais da edificación.

Artigo 44. *Parcelario*

1. Nos edificios con nivel de protección ambiental ou estrutural ou con outros niveis de protección asimilable, respectando os elementos, materiais e características da edificación singularmente protexidos, e sempre que se manteña a referencia á estrutura parcelaria orixinal, permitirase:

a) A utilización conxunta dos portais e dos núcleos de comunicación vertical de xeito que poidan servir a un máximo de tres edificios.

b) A regularización de parcelas cando a súa configuración actual sexa o resultado dunha distorsión da tipoloxía do parcelario do ámbito.

c) Agregar parcelas cando un dos edificios teña unha superficie ou configuración que fagan inviable resolver axeitadamente os seguintes parámetros:

1º. A accesibilidade ás vivendas.

2º. O cumprimento das condicións das normas de habitabilidade de vivendas de Galicia.

3º. A posibilidade de que a vivenda teña un mínimo de tres estancias destinadas a salón e dous dormitorios.

4º. O cumprimento dos estándares establecidos no Código Técnico da Edificación, admitíndose solucións alternativas que garantan os mesmos niveis de prestacións.

d) Permitir unir locais de negocio en plantas baixas de varias edificacións, mantendo a lectura da trama urbana do ámbito.

e) Permitir a redacción de proxectos que afecten a varios edificios que poidan dispor de espazos comúns do conxunto da promoción, fundamentalmente no caso de patios de rueiro.

Artigo 45. *Licenzas directas*

1. Calquera actuación que non afecte á envolvente exterior dun inmoble incluído no contorno de protección ou na zona de amortecemento dun ben declarado de interese cultural ou catalogado, exista ou non plan especial de protección ou con independencia do disposto neste, poderá ser obxecto de licenza directa por parte do concello sen necesidade de autorización da consellería competente en materia de protección do patrimonio cultural, sempre que non afecte a un ben especificamente protexido polo seu valor cultural e sen prexuízo, no seu caso, do cumprimento das esixencias que se poidan derivar da protección arqueolóxica ao que poida estar afecto.

2. Sen prexuízo do sinalado no punto anterior, non precisarán da autorización previa da consellería competente en materia de protección do patrimonio cultural e, polo tanto, poderán ser obxecto de licenza directa por parte do concello as actuacións puntuais de mantemento ou uso ordinario, de moi escasa entidade técnica e construtiva, xustificadas pola deterioración material dos elementos sobre os que se propón a intervención, cun alcance moi concreto e parcial e que requiran dunha rápida execución pola ameaza que pode supoñer para a súa conservación ou apreciación, sempre que as actuacións manteñan ou respecten os materiais e sistemas construtivos orixinais.

Sección 2ª. Plans especiais de protección

Artigo 46. *Modelo de plan especial de protección*

1. Regulamentariamente aprobarase un modelo de plan especial de protección que deberá servir de guía para a redacción dos plans especiais de protección.

2. O modelo de plan especial de protección conterá as determinacións básicas que se deberán incluír nos plans especiais que se redacten así como as normas de elaboración e redacción dos plans, de xeito que se unifiquen para todo o territorio de Galicia os criterios relativos a:

a) As definicións e terminoloxía a empregar.

b) As determinacións para establecer os niveis de protección dos bens afectados.

c) As ordenanzas e normativa básica a aplicar segundo os distintos niveis de protección

e) Un anexo de adaptación da normativa de habitabilidade que estableza o limiar mínimo de habitabilidade que deberán acadar as vivendas obxecto de actuacións de remodelación, rehabilitación, ou reconstrución das edificacións existentes.

d) A documentación a incluír e o modo en que dita documentación deberá ser presentada.

TÍTULO II

Áreas de intervención no medio urbano declaradas pola administración autonómica.

CAPÍTULO I

Áreas de intervención no medio urbano declaradas pola administración autonómica.

Artigo 47. *Concepto, declaración e contido.*

1. Enténdese por área de intervención no medio urbano declarada pola administración autonómica, o conxunto edificatorio urbano ou rural, continuo ou descontinuo, que debe ser sometido a unha intervención pública na que se atenda á rehabilitación ou substitución dos edificios e á calidade ambiental e urbanística do ámbito.

2. A declaración destas áreas corresponderá á Administración autonómica, de oficio ou por solicitude do concello correspondente.

3. A intervención nestas áreas poderá comprender actuacións de renovación e mellora da urbanización, dos espazos públicos e demais dotacións urbanísticas ou das infraestruturas e servizos urbanos, así como articular medidas sociais, ambientais e económicas que estean enmarcadas nunha estratexia administrativa global, integrada e unitaria.

Artigo 48. *Clases de áreas de intervención no medio urbano declaradas pola administración autonómica*

As áreas de intervención no medio urbano declaradas pola administración autonómica, en función do ámbito de actuación e das características do mesmo, poderán ser:

1. Área de Rehabilitación Integral (ARI)
2. Área de Rexeneración Urbana de interese autonómico (Rexurbe), que poderá incluír no seu ámbito unha Zona de Especial Necesidade de Rehabilitación (ZER).

Artigo 49. *Efectos da declaración dun área de intervención no medio urbano declarada pola administración autonómica*

A declaración pola Administración autonómica dunha área de intervención no medio urbano posibilita ademais da aplicación das medidas previstas nesta lei, o acceso ao financiamento dos plans e programas de axudas autonómicos ou estatais sempre que se cumpran os demais requisitos esixidos en cada plan ou programa ou mediante a sinatura de acordos específicos de financiamento que poderán referirse a todo o ámbito declarado ou a unha parte del.

CAPÍTULO II

Áreas de Rehabilitación Integral

Sección 1ª. Disposicións xerais

Artigo 50. *Áreas de Rehabilitación Integral*

1.As áreas de rehabilitación integral (en diante ARI) son ámbitos de actuación conxunta que se declararán por resolución da Presidencia do Instituto Galego da Vivenda e Solo, por solicitude dos concellos interesados.

2. Estas áreas poderán afectar a ámbitos clasificados como solo urbano ou de núcleo rural que se atopen en estado de deterioración e posibilitarán o acceso ao financiamento previsto nesta lei e na normativa de

desenvolvemento, para a realización conxunta de obras de rehabilitación en edificios e vivendas, incluídas as unifamiliares, de urbanización e reurbanización de espazos públicos e, no seu caso, de edificación de edificios ou vivendas en substitución doutros demolidos.

Artigo 51. *Clases de áreas de rehabilitación integral*

1. As ARI clasifícanse nas seguintes categorías:

a) ARI de conxuntos históricos, cando o seu ámbito comprenda un conxunto histórico que teña declaración de ben de interese cultural ou estea integrado como tal no catálogo do patrimonio cultural de Galicia e que conten cun plan especial de protección. Neste suposto, o ámbito delimitado deberá ter como mínimo 50 vivendas.

b) ARI rurais, cando o seu ámbito pertenza a concellos con menos de 5.000 habitantes e a súa configuración sexa predominantemente rural. Neste suposto, o ámbito delimitado deberá ter como mínimo 20 vivendas.

c) ARI de ámbitos urbanos, cando o seu ámbito non pertenza a ningunha das categorías consideradas nos apartados anteriores. Neste suposto, o ámbito delimitado deberá ter como mínimo 50 vivendas.

2. Por resolución da Presidencia do IGVS, poderán modificarse os límites mínimos de vivendas de cada clase, sempre que as características do ámbito a delimitar así o xustifiquen debido ás características tipolóxicas das edificacións que conforman o ámbito, ao interese arquitectónico específico do conxunto, ao grado de deterioración das edificacións unido a baixos niveis de renda das persoas titulares das vivendas ou á extensión do ámbito catalogado polo planeamento.

3. No suposto de que se pretenda declarar unha área de rehabilitación integral para acollerse ao financiamento estatal dos plans de vivenda, deberán cumprirse os límites mínimos de vivendas e demais requisitos establecidos na correspondente normativa reguladora do plan.

Artigo 52. *Xestión das áreas de rehabilitación integral*

1. As ARI xestionaranse a través do concello no que se atopen e baixo as directrices do IGVS en canto ás actuacións subvencionables, os procedementos de cualificación da actuación de rehabilitación e, no seu caso, de concesión de axudas.

2. No caso de que se acollan ao financiamento estatal a través dos correspondentes plans de vivenda, deberán seguirse ademais, as directrices que fixe a normativa reguladora do correspondente plan ao que se acollan.

Sección 2ª. Áreas de rehabilitación integral supramunicipal

Artigo 53. *Áreas de rehabilitación integral supramunicipal*

A Presidencia do IGVS poderá declarar área de rehabilitación integral, de oficio ou por solicitude dos concellos, un ámbito que afecte a diferentes municipios que respondan a criterios de proximidade xeográfica, características arquitectónicas e problemática similares, sempre que exista un nexo de unión entre os devanditos ámbitos xa sexa de carácter histórico, xeográfico, cultural ou ambiental, que motive que deba ser tratado como un conxunto.

Artigo 54. *Xestión das áreas de rehabilitación integral supramunicipais*

1. A xestión das ARI supraminicipais corresponderá directamente ao IGVS por si mesmo ou a través de encomenda a unha entidade do sector público autonómico que teña a consideración de medio propio.

2. O IGVS poderá convir coas deputacións provinciais, con entidades locais de carácter supramunicipal, ou ben coas entidades locais afectadas pola área de rehabilitación e rexeneración declarada, a dotación e coordinación dos recursos necesarios para a información, xestión e asesoramento, nas condicións de financiamento que no seu caso se determinen mediante o oportuno convenio de colaboración.

CAPÍTULO III

Áreas de rexeneración urbana de interese autonómico (Rexurbe)

Artigo 55. *Delimitación das áreas de rexeneración urbana de interese autonómico (Rexurbe)*

1. A Comunidade Autónoma de Galicia, de oficio ou por solicitude do concello correspondente, poderá declarar área de rexeneración urbana de interese autonómico (Rexurbe) aqueles ámbitos coa consideración de conxuntos históricos con declaración de ben de interese cultural (BIC), que se atopen na seguinte situación:

a) Un proceso de degradación arquitectónica, urbanística ou ambiental motivada, entre outros factores, pola obsolescencia do parque edificado, inadecuación ás necesidades poboacionais, déficits notorios e xeneralizados na calidade das vivendas e nos equipamentos, dotacións e servizos públicos do ámbito, degradación ambiental da zona e falta de conservación de bens e conxuntos edificatorios suxeitos a calquera réxime de protección do patrimonio cultural.

b) Situacións demográficas delicadas, derivadas dunha perda substancial ou envellecemento xeneralizado da poboación, ou por un crecemento excesivo non asumible urbanisticamente.

c) Existencia de graves problemas económicos e sociais, elevadas taxas de desemprego, acusado grao de pobreza, desaceleración constante da taxa de actividade económica e porcentaxes significativas de poboación en risco de exclusión ou que perciban pensións asistenciais ou non contributivas, entre outros aspectos.

2. O ámbito territorial de actuación poderá ser continuo ou descontinuo. En todo caso, o ámbito incluirá un mínimo de 50 vivendas con necesidades de intervención.

3. Sen prexuízo do sinalado nos apartados anteriores, poderá ser declarada área Rexurbe unha zona concreta especificamente delimitada e continua, comprendida nun BIC e incluída previamente nunha ARI, cando unicamente nesta zona concorran as circunstancias sinaladas no apartado 1, e as súas dimensións espaciais e económicas sexan especialmente significativas en relación co conxunto, mantendo o resto do ámbito a súa declaración orixinaria.

4. Excepcional e motivadamente, poderanse declarar áreas Rexurbe outros ámbitos urbanos, que sen ter a consideración de BIC, se atopen especialmente obsoletos e degradados nas condicións sinaladas no apartado 1 , e que polas súas características, especial incidencia no ámbito urbano e necesidade urxente de actuación, así sexa acordado polo Consello da Xunta de Galicia.

Artigo 56. *Declaración das áreas Rexurbe*

1.A solicitude de declaración dun área Rexurbe presentarase por parte do concello ante o IGVS cunha proposta que delimitará o ámbito e comprenderá, de xeito detallado, a estratexia social, económica, urbanística, arquitectónica e de vivenda que se pretende levar a cabo, para conseguir a efectiva recuperación e dinamización do ámbito.

2. Excepcionalmente, a comunidade autónoma poderá actuar de oficio, correspondéndolle a elaboración da proposta sinalada no punto anterior ao IGVS.

3. O Consello da Xunta de Galicia, por proposta da consellería con competencias en materia de vivenda e logo dos informes sectoriais que se considere oportuno solicitar, acordará, no seu caso, a declaración do ámbito como área Rexurbe.

4. Esta declaración permitirá que o concello poida optar ás medidas e aos instrumentos de financiamento previstos nesta lei e na normativa de desenvolvemento especificamente para as áreas Rexurbe.

Artigo 57. *Declaracións de zona de especial necesidade de rehabilitación nas áreas Rexurbe*

1. Dentro dunha área Rexurbe o IGVS poderá declarar, de oficio ou por solicitude do concello, zona de especial necesidade de rehabilitación (en adiante, ZER) a edificios específicos ou conxuntos deles, cando sexa preciso realizar unha intervención urxente debido ao seu estado de deterioración, a súa especial incidencia para a recuperación do ámbito ou ao interese xeral de certas actuacións para facilitar a instalación de dotacións ou equipamentos que teñan unha especial relevancia ou

constitúan un importante impulso para a recuperación económica ou social do ámbito.

2. A declaración dunha ZER implicará a identificación illada ou delimitación dos terreos da área como ámbito de actuación conxunta, segundo proceda, e deberá ir acompañada dunha descrición da solución técnica e da valoración económica de cada un dos inmobles afectados, para proceder a súa rehabilitación.

3. A declaración dunha ZER levará implícita a declaración de utilidade pública e de necesidade de ocupación dos bens e dereitos precisos, incluíndo a imposición das servidumes legais precisas para a súa execución, para os efectos da aplicación pola Administración local ou a autonómica do réxime de venda ou substitución forzosas, ou, no seu caso, a súa expropiación forzosa.

4. Nos casos de excepcional interese público ou de inminente necesidade de actuación, e sempre que a iniciativa sexa pública, a declaración dunha ZER determinará a posibilidade de que se poidan executar proxectos de obras que sexan desconformes co planeamento urbanístico de aplicación, a través do procedemento previsto na Lei 3/2016, do 1 de marzo, de medidas en materia de proxectos públicos de urxencia ou de excepcional interese.

Artigo 58. *Xestión anticipada nas ZER*

1. Unha vez declarada a ZER a Administración pública actuante poderá iniciar anticipadamente a preparación e execución das actuacións previstas.

2. Para tal efecto, habilítase á Administración pública actuante para, no seu caso, ocupar anticipadamente os bens e dereitos necesarios para acometer as actuacións previstas na declaración da ZER, garantindo, en todo caso, se fora necesario, o realoxo provisional ou definitivo dos ocupantes legais.

Sección 1ª. Plan de dinamización das áreas Rexurbe

Artigo 59. *Concepto e obxecto dos plans de dinamización das áreas Rexurbe*

1. O plan de dinamización é un instrumento de planificación que, no marco dunha área Rexurbe, formulará un programa plurianual referido á totalidade do ámbito ou a algunhas das súas áreas, integrando actuacións a nivel arquitectónico dirixidas a fomentar políticas de rehabilitación de edificios e vivendas e a mellora do espazo público, con outras a nivel económico e social.

2. Os plans de dinamización e protección teñen como obxecto coordinar as actuacións públicas e privadas destinadas á dinamización e rexeneración destes ámbitos, impulsando a recuperación da actividade económica, fomentando a mellora da habitabilidade das vivendas e das condicións de vida dos residentes, procurando atraer novos habitantes e garantindo a conservación dos valores patrimoniais do conxunto e dos seus elementos singulares.

Artigo 60. *Contido dos plans de dinamización*

1. Os plans de dinamización elaboraranse tomando como base a proposta de actuación presentada para a declaración do ámbito como áreas Rexurbe e conterán, cando menos, as seguintes determinacións:

a) Delimitación do ámbito obxecto da actuación, que poderá ser continuo ou descontinuo.

b) Descrición dos obxectivos que se perseguen na formulación do plan.

c) Análise do ámbito de actuación e diagnose dos problemas existentes que obstaculicen ou impidan a súa rexeneración. Esta análise deberá, como mínimo, abarcar os seguintes aspectos:

1º Estudo da edificación existente no que se terán en conta o estado de conservación das edificacións e as súas condicións de habitabilidade e capacidade ou carencias para acoller usos residenciais; o seu grao de ocupación; usos e actividades; os valores singulares do ámbito no seu conxunto e dos seus elementos singulares merecedores de protección e posta en valor do patrimonio cultural.

2º Estudo das dotacións e equipamentos no que se indiquen os valores e deficiencias existentes e se analicen as posibilidades de incluír novas dotacións co obxectivo de potenciar a renovación e rexeneración do ámbito.

3º Estudo dos espazos libres, de carácter público e privado, así como das características dos servizos urbanísticos existentes e se analicen os déficits que poidan existir.

4º Análise da poboación residente que deberá recoller os aspectos relativos á idade, ocupación, réxime de ocupación das vivendas, etc.

5º Análise das actividades económicas que se desenvolven e das potencialidades que se poidan detectar para xerar novas actividades.

6º Estudo do comercio de proximidade, déficits e carencias.

d.) Proposta de intervención. Nela recolleranse as medidas que o programa propón adoptar nos campos social, económico e de intervención na edificación e renovación e rexeneración urbanas.

A proposta de intervención deberá recoller a relación e localización das obras e actuacións integradas no plan e a estimación dos custos das devanditas obras e actuacións.

e.) Memoria de viabilidade económica que conterá a formulación do programa de investimentos públicos e privados que prevé o plan. Este programa deberá reflectir os recursos directos e indirectos cos que se pretenda financiar as obras e actuacións incluídas no plan; establecer a orde de prioridades para a súa execución e a programación temporal para a iniciación das obras e actuacións que inclúe. Neste programa de investimentos, o financiamento publico deberá prever necesariamente achegas do concello que contribúan a financiar dunha forma substancial as actuacións recollidas no plan. As previsións de achegas de fondos da comunidade autónoma que se inclúan no plan deberán estar amparadas nos diferentes plans ou programas de actuación dos que dispoñan os diferentes departamentos da Xunta de Galicia, para a finalidade prevista en cada unha das accións propostas e poderán estar supeditados á resolución das oportunas convocatorias públicas. O investimento privado deberá incluír,

cando menos, a previsión das actuacións a realizar polos particulares como resultado das medidas de fomento adoptadas e os acordos de colaboración que se poidan establecer para actuacións ou medidas singulares.

f.) Análise da eventual eficacia das medidas propostas para conseguir os fins establecidos, indicando a coherencia entre as normas e actuacións propostas.

Artigo 61. *Procedemento de formulación e aprobación dos plans de dinamización*

1. Os plans de dinamización das áreas Rexurbe poderán ser formulados polos concellos ou pola Administración autonómica.

2. A tramitación dos plans de dinamización das áreas Rexurbe axustarase ao seguinte procedemento:

a.) Tras a declaración da área Rexurbe, o concello ou, no seu caso, a Administración autonómica elaborarán o proxecto do plan de dinamización, consonte cos obxectivos, criterios básicos da intervención, proposta das medidas a adoptar e avaliación económica das actuacións públicas e privadas que se prevean na declaración, indicando o organismo ou organismos encargados do seu financiamento. Así mesmo, cando o documento contemple a posibilidade de que outras administracións participen no financiamento ou na adopción das medidas propostas, deberá acreditarse a dispoñibilidade ou a posibilidade da súa obtención.

b.) O IGVS será o organismo encargado da tramitación do plan de dinamizacion. Recibida a documentación correspondente enviada polo concello, ou elaborado o proxecto polo IGVS, o citado organismo remitirá o documento aos distintos departamentos da Xunta de Galicia afectados polo plan para a emisión de informe no prazo dun mes. Estes informes deberán pronunciarse sobre a viabilidade técnica ou a posibilidade de financiamento das actuacións que lle corresponden, proporán os programas de actuación ou actividades e formularán, no seu caso, as propostas de modificación ou observacións e alternativas que estimen convenientes. No devandito informe estableceranse as condicións ás que se deberán axustar

os programas incluídos no plan de dinamización para garantir a participación do organismo correspondente.

c.) Recibidos os informes, o IGVS propoñerá, no seu caso, ao concello que elaborou o plan as correccións que se deberán introducir no documento. No caso de que non sexan realizadas, o IGVS procederá ao arquivo do expediente.

d.) Realizadas as correccións, ou no caso de que non foran necesarias, o plan será sometido a aprobación do Consello da Xunta de Galicia, por proposta da consellería competente en materia de vivenda.

e.) No caso de que o Consello da Xunta de Galicia acorde a aprobación do plan, determinará así mesmo, as consellerías e organismos da Xunta de Galicia que deberán participar nel.

f.) O acordo publicarase no *Diario Oficial de Galicia* e nas páxinas web do IGVS e do concello.

Artigo 62. *Modificacións e revisións dos plans de dinamización*

As modificacións de carácter substancial e as revisións dos plans de dinamización requirirán a mesma tramitación que a sinalada nos artigos precedentes para a súa aprobación.

CAPÍTULO IV

Núcleos rurais en estado de abandono

Artigo 63. *Declaración de núcleo rural en estado de abandono*

1. Os concellos poderán declarar núcleo rural en estado de abandono aos núcleos constituídos pola agrupación de varias edificacións con uso de vivenda xunto co espazo público que as aglutina e lles confire o seu carácter, ou ben estruturados de acordo con algunha das tipoloxías características dos núcleos rurais tradicionais e no que todas as edificacións residenciais están desocupadas e en estado de ruína.

2. Esta declaración terá como finalidade facilitar as actuacións integrais de rehabilitación polo que o concello deberá indagar a identidade das persoas propietarias dos inmobles para os efectos de contar coa súa conformidade para ofertalos para a venda.

Artigo 64. *Rexistro de núcleos rurais abandonados*

1. Os concellos poderán crear un Rexistro de núcleos rurais en estado de abandono no que se inscribirán, de forma voluntaria, as edificacións residenciais que conforman o núcleo que se declara en estado de abandono.

2. O rexistro será público e accesible coa finalidade de que calquera persoa poida consultalo e obter información dos inmobles incluídos e das determinacións urbanísticas que lles afecten.

3. As persoas propietarias dos inmobles poderán solicitar, en calquera momento, a baixa na inscrición manifestando a súa vontade de atender ás obrigas de conservación e mantemento da edificación.

4. Os concellos poderán habilitar unha sección neste rexistro para que as persoas propietarias de vivendas abandonadas, que non se atopen incluídas nun núcleo declarado abandonado, soliciten a súa inscrición co fin de incluílas no procedemento de venda establecido no artigo seguinte.

Artigo 65. *Procedemento de venda*

1. O concello poderá convocar, de oficio ou por solicitude de persoa interesada, un procedemento para a venda de todos ou parte dos inmobles residenciais inscritos no rexistro de forma voluntaria, indicando, cando menos, as seguintes condicións:

a) Prezo base da oferta do inmoble ou inmobles.

b) Prazo máximo para a execución da rehabilitación e, no seu caso, das obras de urbanización.

c) Garantía do cumprimento do deber de rehabilitar.

2. O procedemento consistirá na oferta dos inmobles, podendo as persoas interesadas na adquisición realizar a oferta que consideren oportuna que, en

todo caso, deberá ser aceptada pola persoa propietaria. Como resultado do procedemento porase en contacto ás persoas vendedoras e compradoras para que, no seu caso, formalicen a venda.

3. Neste casos, o concello poderá articular medidas específicas de fomento para a rehabilitación destes núcleos.

Artigo 66. *Difusión a nivel autonómico*

1. O IGVS creará unha plataforma informática a nivel autonómico que porá a disposición dos concellos para que se inclúan os datos dos rexistros municipais co fin de difundir os procedementos públicos de venda dos inmobles incluídos nestes rexistros.

2. O acceso aos datos da plataforma será público coa finalidade de que calquera persoa poida consultalo e obter información dos procedementos incluídos nela.

TÍTULO III

Coordinación administrativa para a rehabilitación edificatoria e a rexeneración e renovación urbanas

CAPÍTULO I

Disposición xerais

Artigo 67. *Coordinación administrativa*

Co fin de garantir a coherencia, a eficiencia e a eficacia das actuacións públicas previstas nesta lei, as diferentes administracións públicas con competencias na materia deberán actuar conxunta e coordinadamente, para facilitar o cumprimento e execución das diferentes actuacións, plans e programas en materia de rehabilitación edificatoria e rexeneración e renovación urbanas, especialmente a través das oficinas de rehabilitación e dos centros Rexurbe.

CAPÍTULO II

Oficinas de rehabilitación

Artigo 68. *Concepto*

1. A oficina de rehabilitación é o punto de información, asesoramento, xestión, seguimento e difusión das ARI para facilitar a execución das actuacións nas citadas áreas.

2. Cada concello deberá contar cunha única oficina de rehabilitación cos medios materiais e persoais adecuados e proporcionados para desenvolver a actividade, que exercerá as súas funcións e competencias na totalidade dos ámbitos do municipio con área de rehabilitación integral declarada ou que se declare.

Os concellos poderán celebrar convenios entre eles para a creación dunha oficina de rehabilitación que xestione conxuntamente a totalidade das áreas de rehabilitación declaradas neses municipios corresponderalle a xestión aos concellos asinantes.

3. Nas áreas de ámbito municipal a oficina será creada e xestionada polo concello correspondente e nas áreas de ámbito supramunicipal a oficina será creada e xestionada polo IGVS, sen prexuízo da colaboración dos concellos implicados.

Artigo 69. *Funcións das oficinas de rehabilitación*

1. As oficinas de rehabilitación terán as seguintes funcións:

a) Propoñer as medidas necesarias para desenvolver as actuacións derivadas da declaración de ARI, así como o seguimento e control anual da evolución dos indicadores, e, no seu caso, as medidas correctoras ou de impulso que melloren o funcionamento da devandita área.

b) Prestar unha atención directa, persoal e especializada á cidadanía facilitando a información e apoio técnico-xurídico necesario para poder levar a cabo as actuacións de rehabilitación edificatoria e de rexeneración e renovación urbanas.

c) Fomentar a rehabilitación urbana mediante:

1ª. O impulso e xestión de actuacións de rehabilitación edificatoria e de rexeneración e renovación urbanas.

2º. A asistencia técnica e administrativa para a correcta orientación dos expedientes de rehabilitación de edificios, co fin de lograr a maior adecuación posible dos edificios á normativa de accesibilidade, eficiencia enerxética e habitabilidade.

3º. A tramitación, no seu caso, dos expedientes de axudas públicas á rehabilitación de edificios e vivendas e calquera outras asociadas á ARI.

2. As oficinas de rehabilitación poderán asumir aquelas funcións que, sendo competencia do propio concello ou doutras administracións, se acorde, pola administración competente, que sexan desenvolvidas por estas oficinas co fin de simplificar e axilizar a tramitación administrativa e mellorar a atención ao cidadán. En todo caso, estas oficinas deberán contar cos medios medios humanos e materiais suficientes para asumir estas funcións. Nestes casos, os obxectivos, competencias, regulación, composición e funcionamento das devanditas oficinas concretarase mediante a sinatura do correspondente convenio de colaboración.

Artigo 70. *Rede de oficinas de rehabilitación*

1. Para mellorar a eficacia e coordinación das diferentes oficinas de rehabilitación, o IGVS, en colaboración cos diferentes concellos, creará unha rede de oficinas de rehabilitación.

2. A través desta rede difundirase o material e apoio para cumprir os obxectivos de cada área, propiciarase o acceso a formación específica en materia de rehabilitación, rexeneración e renovación e implantarase unha Plataforma Informática de Rehabilitación (en diante, PIR) con acceso compartido para todas as oficinas nas que se poderán fixar directrices, realizar as consultas, compartir solucións técnicas, dispoñer dun sistema de información xeográfica que facilite programar as actuacións, tramitar as axudas, así como calquera outra información que se considere oportuna.

CAPÍTULO III

Centros Rexurbe e Comisións de seguimento das áreas Rexurbe

Sección 1ª. Centros Rexurbe

Artigo 71. *Concepto*

1. O centro Rexurbe é o punto de información, asesoramento e xestión vinculado as áreas Rexurbe, co obxectivo de impulsar as actuacións para desenvolver nelas e que asumirá todas ou algunhas das funcións indicadas nos artigos seguintes.

2. A organización administrativa e medios materiais e humanos deberán cumprir os criterios, requisitos e solvencia técnica que se establezan por resolución da Presidencia do IGVS.

Artigo 72. *Ámbito de actuación dos centros Rexurbe*

1. En cada concello deberá existir un único centro Rexurbe que exercerá as súas funcións na totalidade dos ámbitos do municipio con área Rexurbe declaradas ou que se declaren.

2. O ámbito de actuación e competencias do centro Rexurbe poderá estenderse ás edificacións catalogadas existentes no concello, con independencia de que estas non se atopen situadas nalgunha das zonas indicadas anteriormente.

3. Cando nun mesmo ámbito municipal existan diferentes clases de áreas de intervención no medio urbano declaradas pola administración autonómica, o centro Rexurbe poderá asumir as funcións e competencias previstas nesta lei para as oficinas de rehabilitación.

4. Os centros Rexurbe poderán integrarse na rede de oficinas de rehabilitación prevista no artigo 70.

Artigo 73. *Procedemento de creación dos centros Rexurbe*

1. Os centros Rexurbe crearanse por resolución da Presidencia do IGVS, por solicitude do concello no que vaian desenvolver as súas funcións, nos termos e condicións que se determinen na resolución prevista no artigo 71.

2. Na declaración da área Rexurbe determinarase a composición e os medios persoais mínimos dos que debe dispoñer o devandito centro.

Artigo 74. *Financiamento dos centros Rexurbe*

1. O IGVS financiará os centros Rexurbe ata o 60% dos gastos de persoal do devandito centro, incrementado nunha porcentaxe máxima do 10% dese financiamento para os gastos correntes, sempre nas condicións e cos límites establecidos na resolución prevista no artigo 71.

2. Esta achega poderase modular en función dos obxectivos alcanzados anualmente no ámbito de actuación.

Artigo 75. *Atribucións de funcións aos centros Rexurbe*

1. As administracións local, autonómica ou estatal atribuirán aos centros Rexurbe aquelas funcións que, sendo de competencia das devanditas administracións, se considere conveniente que sexan asumidas por estes centros co fin de simplificar e axilizar a tramitación administrativa e mellorar a atención á cidadanía.

2. No exercicio das súas funcións, os centros Rexurbe procurarán en todo momento a coordinación das súas actuacións coa administración municipal e cos órganos competentes da administración autonómica co fin de lograr a maior coherencia e eficiencia nas actuacións que leven a cabo.

Artigo 76. *Funcións dos centros Rexurbe*

Os centros Rexurbe deberán asumir, cando menos, as seguintes funcións:

1. A elaboración ou dirección dos estudos que se pretenden realizar para o coñecemento da situación real do parque edificado no seu ámbito de actuación e nas distintas áreas de rexeneración urbana do concello e a actualización destes datos.

2. A análise dos problemas e vulnerabilidades da área ou áreas urbanas que constitúen o seu ámbito de actuación e a proposta das medidas que se deberán adoptar para mellorar a situación.

3. A prestación dunha atención directa, persoal e especializada á cidadanía, facilitando a información e apoio técnico-xurídico necesario para poder levar a cabo as actuacións de rexeneración e de renovación urbanas,

4. A asistencia técnica, xurídica e administrativa para a correcta orientación dos expedientes de rehabilitación de edificios para lograr a maior adecuación posible dos edificios á normativa de accesibilidade, eficiencia enerxética e habitabilidade e de protexer os elementos construtivos con protección patrimonial.

5. A tramitación e xestión dos distintos programas e expedientes de axudas á rehabilitación de acordo cos plans e programas de impulso á rehabilitación da administración municipal, autonómica e estatal.

6. O impulso e xestión de medidas e actuacións que atraian o investimento privado facilitando a rehabilitación, rexeneración e renovación urbanas con criterios de eficiencia enerxética, accesibilidade e mellora da imaxe urbana, incluso a través da tramitación de convenios con particulares afectados/as, fomentando a dinamización do ámbito e a diversidade de usos e actividades.

7. A elaboración das propostas ou dos informes relativos á protección do patrimonio cultural en asunción das funcións que poida encomendar a dirección xeral dependente da consellería competente en materia do patrimonio cultural .

8. O desenvolvemento do labor de intervención administrativa na edificación e usos do solo no seu ámbito de actuación mediante:

a.) A tramitación e o informe das licenzas de obra, autorizacións administrativas que procedan e de ser o caso, a realización das actuacións e trámites oportunos no suposto de obras sometidas ao réxime de intervención municipal de comunicación previa.

b.) O asesoramento, a resolución de consultas e as modificacións sobre o plan de desenvolvemento vixente nas áreas.

c.) A tramitación das declaracións de incumprimento e as ordes de execución, que incluirán a supervisión do estado dos inmobles e, no seu caso, a tramitación dos requirimentos ás persoas propietarias de inmobles

para que realicen as obras necesarias para o cumprimento dos deberes de uso, conservación e rehabilitación e do deber de adaptación ao ambiente.

d.) A tramitación das declaracións de ruínas, analizar o estado das edificacións e propoñer, de ser o caso, a ruína estrutural, funcional ou económica dos inmobles para a súa substitución ou rehabilitación conforme ás previsións urbanísticas.

e.) O impulso e tramitación dos expedientes de venda forzosa, substitución forzosa ou expropiación forzosa necesarios para levar a cabo as actuacións de rehabilitación edificatoria e de rexeneración e renovación urbanas.

f.) A elaboración e tramitación de plans especiais que teñan por obxecto a mellora da accesibilidade, para facilitar a instalación de ascensores en edificios de vivendas e a accesibilidade dos espazos urbanos.

10. A proposta das medidas necesarias para a protección do patrimonio cultural.

11. A elaboración das propostas e informes que se someten á Comisión de Seguimento do Centro Rexurbe .

12. Calquera outra función que a Administración local, autonómica ou estatal poida encomendar ao centro Rexurbe para a mellor consecución dos obxectivos fixados.

Sección 2ª. Comisións de seguimento das áreas Rexurbe

Artigo 77. *Comisións de seguimento*

1. Crearase unha comisión de seguimento para cada área Rexurbe co obxectivo de planificar os plans e programas de actuación nas citadas áreas, coordinar os criterios das funcións doutras administracións atribuídas aos centros Rexurbe e realizar o seguimento e a coordinación dos plans de financiamento para o impulso da rehabilitación rexeneración e renovación das áreas urbanas afectadas.

2. Nas devanditas comisións participarán un mínimo de dous representantes por cada Administración implicada e estarán presididas por un representante da Administración autonómica.

3. Ás xuntanzas destas comisións poderán asistir as persoas que, sen prestar servizos en ningunha das Administracións afectadas, poidan ser propostas por estas en virtude dos seus coñecementos técnicos ou experiencia profesional.

4. A composición e funcionamento das devanditas comisións establecerase mediante orde da consellería con competencias en materia de vivenda.

Artigo 78. *Funcións das Comisións de Seguimento*

1. A Comisión de Seguimento exercerá as seguintes funcións:

a) Establecer a estrutura organizativa dos servizos do centro Rexurbe con arranxo a criterios de eficacia e eficiencia que impulsen a consecución dos fins da área Rexurbe.

b) Designar e cesar a persoa responsable do centro Rexurbe e determinar as condicións para a prestación dos seus servizos.

c) Aprobar a relación de postos de traballo do centro Rexurbe, as bases, no seu caso, das probas para a selección de persoal, os concursos de provisión de postos de traballo, de conformidade coa normativa vixente.

d) Aceptar as funcións encomendadas ao centro Rexurbe por parte das diferentes Administracións públicas.

e) Aprobar os plans e programas de actuación e o investimento previsto anualmente en aplicación do Plan de dinamización.

f) Propoñer ás administracións implicadas as modificacións no Plan de dinamización que se considere oportuno realizar para a mellor obtención da finalidade perseguida, aprobando, no seu caso, as modificacións non substanciais.

g) O seguimento, valoración e control da actividade do centro Rexurbe e do cumprimento dos compromisos adoptados, realizando, cando menos, as seguintes actuacións:

1º. Seguimento da evolución dos indicadores fixados no plan de dinamización.

2º. Auditoría anual para comprobar total ou parcialmente o grao de cumprimento dos compromisos, o seguimento dos indicadores e a xestión das accións definidas ao longo do ano polas persoas responsables.

TÍTULO IV

Financiamento das actuacións de rehabilitación edificatoria e de rexeneración e renovación urbanas

CAPÍTULO I

Das medidas de fomento da rehabilitación edificatoria e da rexeneración e renovación urbanas

Sección 1ª Disposicións xerais

Artigo 79. *Programas de financiamento*

1. Mediante orde da persoa titular da consellería competente en materia de vivenda poderán aprobarse programas de financiamento para as actuacións de rehabilitación edificatoria e de rexeneración e renovación urbanas previstas nesta lei, así como as bases reguladoras das ditas axudas con suxeición ao previsto na normativa de subvencións.

2. A Xunta de Galicia establecerá programas de axudas que faciliten o cumprimento das obrigas de rehabilitación e conservación previstos nesta lei, así como para fomentar a participación nas actuacións de rehabilitación das persoas propietarias dos inmobles que superen o límite do deber de conservación e estean incluídos nun ámbito previamente delimitado.

3. Os programas de axudas autonómicos serán compatibles con calquera outra axuda pública, sempre e cando a suma de todas elas non supere o

custo total da actuación concreta e sempre que a normativa reguladora desas axudas non estableza a incompatibilidade.

Artigo 80. *Acordos para o financiamento das actuacións de rehabilitación edificatoria e de rexeneración e renovación urbanas*

O IGVS, para facilitar a xestión e execución das actuacións de rehabilitación edificatoria e de rexeneración e renovación urbanas, poderá asinar os seguintes contratos:

a) Contrato de cesión, coa facultade de arrendamento ou outorgamento de dereito de explotación a terceiras persoas, de predios urbanos ou de elementos destes por tempo determinado a cambio do pagamento aprazado da parte do custo que corresponda pagar ás persoas propietarias dos predios.

b) Contrato de permuta ou cesión de terreos ou de parte da edificación suxeita a rehabilitación por determinada edificación futura.

c) Contrato de arrendamento ou cesión de uso de local, vivenda ou calquera outro elemento dun edificio por prazo determinado a cambio do pago pola persoa arrendataria ou cesionaria de todos ou dalgún dos seguintes conceptos: impostos, taxas, cotas á comunidade ou agrupación de comunidades de propietarios/as ou da cooperativa, gastos de conservación e obras de rehabilitación, rexeneración e renovación urbanas.

d) Convenio de explotación conxunta ou de parte do inmoble.

Artigo 81. *Convenios para a implantación de programas específicos de financiamento das actuacións*

1. O IGVS poderá asinar convenios de colaboración con outras administracións públicas, con outras entidades do sector público autonómico e con fundacións e entidades sen ánimo de lucro, para a implantación conxunta de programas de financiamento das actuacións de reforma, mellora ou rehabilitación de edificios, vivendas e locais.

2. Así mesmo, o IGVS poderá asinar convenios coas entidades financeiras co obxecto de incentivar a concesión de financiamento para as actuacións de rehabilitación.

Artigo 82. *Axudas para a elaboración e tramitación do planeamento urbanístico*

A Xunta de Galicia fomentará a elaboración e tramitación do planeamento urbanístico necesario para a executar as actuacións de rehabilitación edificatoria e de rexeneración e renovación urbanas previstas nesta lei mediante a aprobación de programas de axudas propios ou ben garantindo un acceso preferente destas actuacións nos programas existentes que sexan financiados con fondos propios da Comunidade Autónoma de Galicia.

Sección 2ª. Fondo de cooperación

Artigo 83. *Fondo de cooperación para o apoio ao financiamento de actuacións de rehabilitación e conservación do patrimonio construído en concellos de menos de 50.000 habitantes*

1. O fondo de cooperación para o apoio ao financiamento de actuacións de rehabilitación e conservación do patrimonio construído (en diante, fondo de cooperación) será xestionado polo IGVS, non terá personalidade xurídica, terá carácter permanente e deberá acordarse a súa cancelación definitiva mediante resolución da Presidencia do IGVS.

2. Poderán acollerse ao fondo de cooperación os concellos que teñan unha poboación igual ou inferior á que se determine por resolución da Presidencia do IGVS.

3. Con cargo ao fondo de cooperación poderán financiarse, mediante préstamos, as actuacións que cumpran os seguintes requisitos:

a) Actuacións promovidas polos concellos no desenvolvemento das competencias que lles atribúe esta lei ou a lexislación urbanística, en relación cos deberes de conservación e rehabilitación.

b) Actuacións de rehabilitación e rexeneración urbanas realizadas polo concello dentro das propias políticas municipais en materia de conservación e recuperación do patrimonio construído.

c) Adquisición de inmobles para a súa posterior rehabilitación.

d) Calquera outra actuación de rehabilitación e rexeneración urbana que se acorde por resolución da Presidencia do IGVS.

Artigo 84. *Carácter e dotación do Fondo de cooperación*

1. O fondo de cooperación dotarase co importe máximo que se acorde por resolución da Presidencia do IGVS, procedente dos depósitos obrigatorios das fianzas de arrendamento, respectando a disposición máxima prevista legalmente.

2. As devolucións efectuadas polos concellos pasarán novamente a formar parte do fondo de cooperación para que poida ser reutilizado en novas disposicións por parte dos concellos. As cantidades non dispostas a 31 de decembro de cada ano terán o carácter de incorporables no orzamento de gastos do IGVS durante a vixencia do fondo.

3. Tendo en conta a procedencia e afección das cantidades que dotan o fondo de cooperación, os concellos non poderán compensar as amortizacións pendentes coas contías que, por calquera outro concepto, puidese deberlles a Administración xeral da Comunidade Autónoma de Galicia ou outras entidades públicas instrumentais pertencentes ao sector público autonómico.

4. As cantidades dispostas e non reintegradas ao IGVS, chegada a data de vencemento parcial ou total do préstamo, consideraranse vencidas, líquidas e esixibles, para os efectos da súa compensación con cargo ao Fondo de Cooperación Local.

CAPÍTULO II

Das medidas especificas de fomento e financiamento das áreas Rexurbe

Sección 1ª. Programas de financiamento das áreas Rexurbe

Artigo 85. *Actuacións protexibles nas áreas Rexurbe*

1. Os proxectos de intervención nas áreas Rexurbe poderán recibir financiamento para actuacións nalgúns dos ámbitos seguintes:

a) Ámbito urbanístico.

b) Ámbito arquitectónico e de vivenda.

c) Ámbito económico.

d) Ámbito social.

2. Son actuacións protexibles nas áreas de rexeneración urbana de interese autonómico as seguintes:

a) A rehabilitación de edificios e vivendas.

b) O fomento da accesibilidade e da sustentación do desenvolvemento urbano, especialmente no referente a eficiencia enerxética, o aforro no consumo de auga e a reciclaxe de residuos.

c) A urbanización ou reurbanización para a mellora das zonas urbanas públicas, da súa accesibilidade e dotación dos espazos libres e equipamentos públicos.

d) A instalación de redes e servizos, implantación, renovación e mellora das infraestruturas básicas con especial atención ao soterramento das redes de servizos de telefonía e de electricidade, así como a introdución das tecnoloxías da información nos edificios e nos espazos urbanos

e) O realoxo e retorno das persoas habitantes das áreas Rexurbe.

f) A implantación de actividades económicas estables así como o acceso a infraestruturas de formación ocupacional e educación permanente para conseguir a inserción laboral de persoas en situación de desemprego.

g) O fomento da participación da iniciativa privada na recuperación destes ámbitos con especial incidencia na conservación e potenciación da implantación da pequena empresa de proximidade integrada na trama urbana.

h) A implantación de programas de fomento do envellecemento activo e a convivencia interxeneracional.

i) As actuacións de promoción social que beneficien os colectivos desfavorecidos da zona.

j) Calquera outra medida ou programa que se aprobe polo Consello da Xunta de Galicia.

Artigo 86. *Medidas de financiamento nas áreas Rexurbe*

1. Ademais das medidas previstas no capítulo anterior, as actuacións nas áreas Rexurbe que contarán con financiamento cualificado poderán consistir en:

a) Actuacións directas polo IGVS

b) Financiamento das actuacións de iniciativa privada

c) Axudas para a adquisición e alugamento de vivendas nas áreas Rexurbe

d) Medidas de fomento do realoxo e retorno das persoas habitantes das áreas Rexurbe

e) Programas para implantar plans de promoción do envellecemento activo e da convivencia interxeracional.

f) Axudas para a rehabilitación de edificios destinados a equipamento de carácter social, cultural ou educativo

g) Destinar os locais do IGVS para o fomento de iniciativas empresariais, sociais e dinamizadoras do ámbito

h) Axudas para a instalación de redes e servizos, mellora de espazos públicos e realización de excavacións arqueolóxicas

i) Bonificacións fiscais

j) Fondo Rexurbe

k) Calquera outra que se determine motivadamente pola Presidencia do IGVS ou se aprobe polo Consello da Xunta de Galicia.

2. En todo caso, as actuacións que se realicen dentro dun área Rexurbe terán a consideración de preferentes nos programas financiados con fondos

propios da Comunidade Autónoma de Galicia e acceso prioritario aos fondos estatais e europeos no marco dos respectivos programas e sempre que os ditos programas non establezan outras prioridades como requisito de acceso aos ditos fondos.

3. As actuacións nas áreas Rexurbe poderán financiarse cos ingresos derivados da recadación do canon de inmobles declarados en estado de abandono.

Artigo 87. *Actuacións directas polo IGVS*

1. O IGVS poderá adquirir terreos e/ou edificacións no ámbito das áreas Rexurbe para a súa edificación e/ou rehabilitación directa polo organismo.

2. O IGVS poderá aprobar programas de financiamento polo que o organismo adquira terreos e/ou edificacións no ámbito das áreas Rexurbe e os poña a disposición de empresas promotoras, cooperativas ou particulares para a súa edificación e /ou rehabilitación en réxime de dereito de superficie, cesión, permuta de cousa futura, arrendamento con ou sen opción de compra ou venda. As condicións de acceso e financiamento estableceranse nos respectivos programas.

3. O IGVS poderá tamén concertar con persoas promotoras, públicas ou privadas, a execución das obras de construción e/ou rehabilitación dos inmobles adquiridos para ser destinadas a vivenda de promoción pública concertada.

Artigo 88. *Financiamento das actuacións de iniciativa privada*

1. O IGVS aprobará programas de financiamento para fomentar a participación da iniciativa privada no ámbito das áreas Rexurbe, con destino á promoción inmobiliaria, cooperativas de vivendas e outros tipos de aloxamentos.

2. O financiamento poderá consistir en axudas directas a rehabilitación ou edificación, na adquisición ou alugamento dunha parte das vivendas rehabilitadas con destino a vivendas protexidas ou en subvención para que unha porcentaxe das vivendas rehabilitadas sexan destinadas a venda ou

alugueiro a prezos taxados. As condicións de acceso, importe, porcentaxes e prezos de adquisición e renda estableceranse nos respectivos programas.

Artigo 89. *Axudas para a adquisición e alugamento de vivendas nas áreas Rexurbe*

O IGVS poderá establecer axudas para a adquisición ou alugamento de vivendas previamente rehabilitadas, co obxecto de impulsar as actuacións de rexeneración e renovación urbanas e de facilitar o acceso á vivenda aquelas persoas que máis o necesitan.

Artigo 90. *Medidas de fomento do realoxo e retorno das persoas habitantes das áreas Rexurbe*

1. Para facilitar o realoxo das persoas que habitan nos edificios das área Rexurbe, o IGVS poderá aprobar programas de axudas ao alugueiro para estas persoas.

2. Así mesmo, poderán tamén aprobarse programas destinados a facilitar o retorno das persoas arrendatarias residentes nestas áreas.

Artigo 91. *Programas para ~~i~~implantar plans de promoción do envellecemento activo e da convivencia interxeracional.*

1. O IGVS poderá aprobar programas que teñan por obxecto a dinamización das área Rexurbe, mediante accións dirixidas a implantar plans de promoción do envellecemento activo e da convivencia interxeracional no ámbito.

2. Estes programas poderán consistir en medidas de fomento a través da cesión de uso, do dereito de superficie, compravenda con pago aprazado ou arrendamento dun conxunto de vivendas, xa sexa nun inmoble único ou separadamente en distintos edificios, para a súa rehabilitación. Así mesmo poderán consistir en liñas de axudas ou programas de préstamos a través de entidades financeiras, coa posibilidade de subsidiar os xuros, así como a posta a disposición ou o financiamento do acondicionamento de locais destinados a actividades dirixidas ás persoas maiores e á convivencia interxeracional.

Artigo 92. *Axudas para a rehabilitación de edificios destinados a equipamento de carácter social, cultural ou educativo*

1. Poderanse establecer axudas as actuacións relativas á rehabilitación de edificios públicos ou privados con destino a equipamento de carácter social, cultural ou educativo dentro das áreas Rexurbe.

2. Os programas de axudas para a adecuación de edificios de equipamentos terán en conta o emprazamento urbano dentro da área de rexeneración, a súa contribución á mellora da citada área, as características arquitectónicas do edificio para rehabilitar, a coherencia técnica da intervención e a potenciación das actividades que implique o dito equipamento.

Artigo 93. *Xestión de locais do IGVS no ámbito*

1. O IGVS apoiará a implantación de actividades dinamizadoras do ámbito nos locais da súa propiedade, con especial atención ao impulso da iniciativa empresarial, o apoio a emprendedores ou para uso daqueles como viveiros de empresa, así como para proxectos que promovan o desenvolvemento económico e/ou cultural da área.

2. A mesma consideración terán aquelas iniciativas empresariais nas que se acredite a contratación ou a permanencia no seu posto de traballo de mulleres embarazadas, aquelas que garantan a conciliación da vida familiar e laboral e as iniciativas de fomento do emprego e inserción laboral das mulleres, con especial atención ás vítimas de violencia de xénero. As ditas circunstancias teranse en conta como preferentes para a adxudicación.

Artigo 94. *Axudas para a instalación de redes e servizos*

1. A Xunta de Galicia fomentará a instalación de redes e servizos nas actuacións que se realicen dentro dun área Rexurbe mediante a aprobación de programas de axudas propios ou ben garantindo un acceso preferente destas actuacións nos programas existentes que sexan financiados con fondos propios da Comunidade Autónoma de Galicia ou, no caso de redes ou servizos para os que exista normativa sectorial específica que regule a concesión de axudas á súa instalación, mediante os instrumentos que recolla a dita normativa sectorial.

2. Estas actuacións terán tamén acceso prioritario aos fondos estatais e europeos no marco dos respectivos programas sempre que non establezan outras prioridades como requisito de acceso aos ditos fondos.

Artigo 95. *Axudas para espazos públicos*

Os programas de axudas nas áreas Rexurbe poderán contemplar tamén axudas específicas para a urbanización, a reubarnización, o acondicionamento e a mellora da accesibilidade nos espazos públicos

Artigo 96. *Axudas para actuacións arqueolóxicas*

As intervencións de investigación, documentación, protección ou posta en valor do patrimonio arqueolóxico que poidan establecerse como exixencia previa á obtención da licenza para a rehabilitación ou renovación de edificios de vivendas, poderán ser obxecto de axudas ou subvencións nas condicións que se establezan.

Artigo 97. *Bonificacións fiscais municipais e recadación de multas coercitivas*

1. Os concellos, con suxeición á súa normativa reguladora, poderán establecer bonificacións fiscais específicas para fomentar as actuacións de rehabilitación edificatoria e de rexeneración e renovación urbanas previstas neste lei, así como a ocupación dos inmobles e locais nos ámbitos delimitados.

2. Así mesmo, os concellos nos que se declare un área Rexurbe poderán, con suxeición á súa normativa reguladora, destinar todo ou parte da recadación das multas coercitivas impostas no ámbito declarado Rexurbe para financiar actuacións de rehabilitación e rexeneración urbana nestas áreas.

Sección 2ª. Fondo Rexurbe

Artigo 98. *Fondo Rexurbe para o apoio ao financiamento de proxectos de intervención integral nas áreas Rexurbe.*

1. O Fondo Rexurbe será xestionado polo IGVS, non terá personalidade xurídica e terá carácter permanente, e deberá acordarse a súa cancelación definitiva mediante a resolución da Presidencia do IGVS.

2. Poderán acollerse ao fondo Rexurbe os proxectos presentados polos concellos nos que se delimite un área Rexurbe que teñan como obxectivo mellorar estas áreas dende o punto de vista urbanístico, social, económico e ambiental.

Artigo 99. *Carácter e dotación do Fondo Rexurbe*

1. O fondo Rexurbe dotarase co importe máximo que se acorde por resolución da Presidencia do IGVS, procedente dos depósitos obrigatorios das fianzas, respectando a disposición máxima prevista legalmente.

2. As devolucións efectuadas polos concellos pasarán novamente a formar parte do fondo Rexurbe para que poida ser reutilizado en novas disposicións por parte dos concellos. As cantidades non dispostas a 31 de decembro de cada ano, terán o carácter de incorporables no orzamento de gastos do IGVS durante a vixencia do fondo.

3. Tendo en conta a procedencia e afección das cantidades que dotan o fondo Rexurbe os concellos non poderán compensar as amortizacións pendentes coas contías que, por calquera outro concepto, puidese deberlles a Administración xeral da Comunidade Autónoma de Galicia ou outras entidades públicas instrumentais pertencentes ao sector público autonómico.

4. As cantidades dispostas e non reintegradas ao IGVS, chegada a data de vencemento parcial ou total do préstamo, consideraranse vencidas, líquidas e esixibles, para os efectos da súa compensación con cargo ao Fondo de Cooperación Local.

CAPÍTULO III

Do canon de inmobles en estado de abandono

Sección 1ª. Disposicións xerais

Artigo 100. *Creación, natureza e obxecto do canon de inmobles declarados en estado de abandono*

Créase o canon de inmobles declarados en estado de abandono como tributo propio da Comunidade Autónoma de Galicia, con natureza de imposto, de carácter real e finalidade extrafiscal, que somete a gravame aos inmobles declarados en estado de abandono nos ámbitos nos que estea declarada un área Rexurbe.

Artigo 101. *Finalidade do canon*

O canon de inmobles en estado de abandono ten como finalidade impulsar as actuacións de rehabilitación nas áreas Rexurbe e evitar o estado de abandono das edificacións existentes nestas áreas, reducindo consecuentemente o número de inmobles en estado de abandono.

Artigo 102. *Ámbito de aplicación*

O canon de inmobles declarados en estado de abandono aplicarase no ámbito territorial da Comunidade Autónoma de Galicia no que estea declarada un área Rexurbe.

Artigo 103. *Afectación da recadación*

1. Os ingresos efectivamente obtidos pola recadación deste tributo, deducidos os custos de xestión, destinaranse a financiar as actuacións e medidas de dinamización e protección da área Rexurbe na que se recaden.

2. As leis de orzamentos da Comunidade Autónoma de Galicia poderán establecer os criterios de afectación dos ingresos recadados por este imposto.

Artigo 104. *Normativa de aplicación*

O canon rexerase polas disposicións da presente Lei e as normas regulamentarias ditadas no seu desenvolvemento e, no non previsto nelas, polo disposto nas disposicións xerais en materia tributaria.

Artigo 105. *Inmoble declarado en estado de abandono*

1. Entenderase por inmoble declarado en estado de abandono, aquel ben inmoble que estea en estado ruinoso ou aquel cuxas persoas propietarias desatenderan a súa obriga de conservación e de rehabilitación.

2. O IGVS declarará, por solicitude do concello, a situación de inmoble en estado de abandono cando concorrera calquera das seguintes circunstancias:

a) Que o inmoble estea declarado en estado de ruína polo concello no que se sitúa.

b) Que a persoa propietaria do inmoble tivera incumprida unha orde de execución ditada polo concello no que se sitúa.

c) Que mediara a declaración de incumprimento regulada no Capítulo IV do Título I .

3. A declaración da situación en estado de abandono terá efectos dende a data de notificación á persoa propietaria e ata o momento no que se inicien as obras de rehabilitación ou se produza a transmisión do ben inmoble.

4. Para os efectos do disposto no punto anterior, os concellos nos que exista un área Rexurbe remitirán ao IGVS a solicitude de declaración do inmoble en estado de abandono, xunto coa declaración de ruína, a orde de execución incumprida ou a declaración de incumprimento, no prazo de tres meses a contar dende a data da notificación á persoa propietaria da declaración de ruína ou de incumprimento ou da data na que se produciu o incumprimento da orde de execución.

Artigo 106. *Censo de inmobles declarados en estado de abandono*

1. O IGVS manterá un censo de inmobles declarados en estado de abandono, que estará a disposición dos órganos aos que se refire o artigo 115 para a xestión deste tributo. O IGVS incluirá, de oficio, no censo os inmobles que se declararan en estado de abandono.

2. Os concellos, no prazo máximo de tres días a contar dende a emisión da solicitude de declaración do inmoble en estado de abandono, remitirán por medios telemáticos ao IGVS os seguintes datos:

a) Dirección postal do inmoble, referencia catastral e valor de catastral

b) Identificación da persoa titular que consta no Rexistro da Propiedade e no Catastro

c) De ser o caso, data de inicio das obras de rehabilitación.

3. Os concellos serán responsables de comunicar ao IGVS a variación que se produza nestes datos durante a vixencia da declaración do inmoble en estado de abandono.

3. No censo, ademais dos datos reflectidos anteriormente, figurará a causa que motiva a declaración de ben inmoble en estado de abandono, a data da citada declaración e a dos seus efectos, así como a data na que cesen no suposto de que se comunique o inicio das obras ou a transmisión do inmoble.

4. O IGVS dará de baixa os inmobles tras a comunicación e xustificación polo concello das seguintes circunstancias:

a) O inicio das obras de rehabilitación

b) A transmisión do inmoble por calquera título xurídico que determine un cambio na súa titularidade.

Sección 2ª. Elementos do tributo

Artigo 107. *Feito impoñible*

Constitúe o feito impoñible do canon de inmobles declarados en estado de abandono ter declarado un inmoble en estado de abandono nun área Rexurbe.

Artigo 108. *Suxeito pasivo e outros obrigados tributarios*

1. Son suxeitos pasivos a título de contribuíntes as persoas físicas, xurídicas ou as entidades do artigo 35.4 da Lei 58/2003, de 17 de decembro, xeral tributaria, que sexan propietarias dun inmoble declarado en estado de abandono.

2. Responden solidariamente da cota deste imposto, e en proporción ás súas respectivas participacións, os copartícipes ou cotitulares se figuran inscritos

como tales no Catastro Inmobiliario. De non figurar inscritos, a responsabilidade esixirase por partes iguais en todo caso.

3. Os suxeitos pasivos non residentes en territorio español virán obrigados a nomear unha persoa física ou xurídica con domicilio en España para que os represente ante a administración tributaria da Comunidade Autónoma de Galicia en relación coas súas obrigas por este tributo. O nomeamento deberá comunicarse á administración tributaria.

4. A persoa depositaria ou xestora dos bens ou dereitos dos non residentes responderá solidariamente do ingreso da débeda tributaria correspondente a este imposto, polos bens ou dereitos depositados ou dos que teña a súa xestión encomendada.

Artigo 109. *Base impoñible*

1. Constitúe a base impoñible o valor catastral dos bens inmobles en estado de abandono na data de devindicación.

2. Se á data de devindicación do imposto o ben inmoble carecera de valor catastral ou este non se lle notificara ao titular, tomarase como base impoñible o valor polo que debería computarse para os efectos do imposto de patrimonio.

Artigo 110. *Tipo de gravame e cota tributaria*

1. O tipo de gravame deste imposto será o resultado de aplicar a porcentaxe do 0’6% sobre a base impoñible en inmobles que teñan declaración de ruína e do 0’4% sobre o resto.

2. A cota tributaria incrementarase nun 10% por ano de permanencia na situación de estado de abandono, sen que poida superar dúas veces o importe inicial.

Artigo 111. *Bonificación fiscal*

1. Terán dereito a unha bonificación do 90 % na cota íntegra do imposto, as persoas físicas que, polas súas limitacións socioeconómicas, non poidan facer fronte ao pagamento das actuacións de conservación e rehabilitación

por caer en risco de exclusión social, sempre que se acredite debidamente esta situación mediante informe dos servizos sociais.

2. A dita bonificación terá carácter rogado e o seu recoñecemento estará supeditado a que concorran as circunstancias sinaladas no punto anterior debidamente acreditadas. A bonificación terá efectos no período impositivo que se solicite, debendo acreditarse anualmente a subsistencia da situación sinalada no punto anterior.

Artigo 112. *Período impositivo e devindicación*

1. O período impositivo coincidirá co ano natural.

2. A devindicación producirase o último día do período impositivo.

Sección 3ª. Aplicación do canon

Artigo 113. *Normas de aplicación*

A consellería competente en materia de facenda aprobará as normas de aplicación do tributo.

Artigo 114. *Xestión do canon*

1. O canon xestionarase a partir da información contida no censo de inmobles declarados en estado de abandono ao que se refire o artigo 106. O censo, que se formará anualmente, conterá a información relativa aos bens inmobles declarados en estado de abandono que estiveran nesta situación o 31 de decembro do ano anterior, separadamente para os de cada clase e será posto á disposición da administración tributaria no mes de xaneiro de cada ano.

2. A administración tributaria porá a disposición dos suxeitos pasivos o censo na forma, lugar e prazos que estableza a orde da consellería competente en materia de facenda. A dita exposición ao público comunicarase mediante a inserción de anuncios no *Diario Oficial de Galicia* e na sede electrónica da administración tributaria e producirá os efectos de notificación colectiva á que se refire o artigo 102.3 da Lei 58/2003, do 17 de decembro, xeral tributaria.

3. A administración tributaria practicará e notificará a liquidación do canon correspondente ao primeiro ano natural que teña efectos a declaración do inmoble en estado de abandono na forma, lugar e prazos que estableza a orde da consellería competente en materia de facenda.

4. Practicada a primeira liquidación, o canon xestionarase mediante recibo nos anos sucesivos. Os recibos para facer efectiva a débeda tributaria poranse a disposición dos suxeitos pasivos nos prazos, forma e lugar que estableza a orde da consellería competente en materia de facenda.

5. A administración tributaria poderá acumular as contías do canon correspondentes a cada un dos inmobles que estean declarados en situación de estado de abandono dun mesmo suxeito pasivo nun único recibo.

Artigo 115. *Prazos, forma e lugar de presentación*

1. As liquidacións ás que se refire o punto 3 do artigo anterior deberán facerse efectivas nos prazos, forma e lugar que estableza a orde da consellería competente en materia de facenda.

2. Os recibos aos que se refire o artigo anterior deberán facerse efectivos nos prazos, forma e lugar que estableza a orde da consellería competente en materia de facenda.

3. Os suxeitos que domicilien o pagamento das liquidacións ou dos recibos poderán optar por facer efectivo o canon de forma fraccionada na forma, lugar e prazos que determine a orde da consellería competente en materia de facenda. Este fraccionamento e aprazamento non precisará de achega e/ou constitución de garantía ningunha nin devindicará xuros de mora.

4. Non será posible aprazar ou fraccionar os pagamentos fraccionados aos que se refire o apartado anterior. A presentación da solicitude non impedirá o inicio do período executivo nin a devindicación das recargas correspondentes e dos xuros de mora, e considerarase incumprimento das obrigas tributarias para todos os efectos. O incumprimento do pagamento de calquera pagamento fraccionado terá os efectos sinalados na normativa xeral tributaria.

5. Tanto a domiciliación como, de ser o caso, o fraccionamento do canon, terán validez por tempo indefinido en tanto non sexan anulados polo interesado, rexeitados pola entidade colaboradora autorizada pola consellería competente en materia de facenda ou a administración tributaria dispoña expresamente a súa invalidez por razóns xustificadas. Neste último caso, a administración tributaria notificará aos contribuíntes o acordo de invalidez da domiciliación. Será razón suficiente para que a administración tributaria declare a invalidez da domiciliación, a non atención pola entidade financeira dos recibos domiciliados e enviados ao cobro, por inexistencia de saldo na conta de domiciliación.

Artigo 116. *Utilización de tecnoloxías informáticas e electrónicas*

A consellería competente en materia de facenda poderá dispoñer que o cumprimento das obrigas tributarias referidas ao imposto se efectúe mediante os programas informáticos de axuda que, de ser o caso, se aproben.

Artigo 117. *Liquidacións provisionais*

Os órganos da Administración Tributaria poderán ditar a liquidación provisional que proceda de conformidade co disposto na Lei Xeral Tributaria.

Artigo 118. *Potestade sancionadora*

1. A potestade sancionadora en materia tributaria exercerase conforme aos principios reguladores dela en materia administrativa e coas especialidades contempladas na Lei Xeral Tributaria, sendo de aplicación as disposicións xerais contidas nela.

2. A clasificación das infraccións e sancións tributarias e o procedemento sancionador tributario rexeranse polo establecido na Lei Xeral Tributaria e demais disposicións que a desenvolvan e complementen.

Artigo 119. *Revisión*

1. Os actos e actuacións de aplicación deste tributo, así como os actos de imposición de sancións tributarias, serán revisables consonte ás disposicións contidas na Lei Xeral Tributaria.

2. O coñecemento das reclamacións económico-administrativas corresponderá con exclusividade aos órganos económico-administrativos da Comunidade Autónoma, sen prexuízo da vía contencioso-administrativa.

Artigo 120. *Órganos competentes*

O exercicio das funcións de aplicación e de revisión do imposto así como o exercicio da potestade sancionadora en materia tributaria corresponderán aos órganos ou unidades administrativas competentes da Administración tributaria da consellería competente en materia de facenda que determine a súa norma organizativa.

Artigo 121. *Órganos de colaboración*

Sen prexuízo do establecido no artigo anterior, os órganos administrativos competentes na materia de urbanismo, vivenda e servizos sociais auxiliarán aos órganos de aplicación deste tributo e colaborarán con eles, no marco das súas respectivas competencias, para a liquidación, comprobación e investigación do tributo, mediante, entre outras actuacións, a elaboración de informes a petición de estes, a expedición de certificados oficiais dos datos necesarios para a liquidación do tributo, o mantemento do censo a que fai referencia o artigo 106 e/ou a cesión informática dos datos sinalados.

CAPÍTULO IV

Das medidas específicas de apoio á recuperación de aldeas no rural e dos núcleos rurais en estado de abandono

Artigo 122. *Actuacións impulsadas pola Xunta de Galicia*

1. A Xunta de Galicia impulsará programas de financiamento ou de actuacións integradas e conxuntas de varios dos seus departamentos para

impulsar a recuperación de aldeas no rural e de núcleos rurais en estado de abandono tales como programas de incentivos e promoción turística, ocupacional ou con destino a vivenda libre ou protexida.

2. Así mesmo, fomentarase a recuperación destas aldeas e núcleos por parte das persoas propietarias, concellos ou entidades públicas e privadas, mediante a aprobación de programas de axudas propios ou ben garantindo un acceso preferente destas actuacións nos programas existentes que sexan financiados con fondos propios da Comunidade Autónoma de Galicia.

2. Estas actuacións terán tamén acceso prioritario aos fondos estatais e europeos no marco dos respectivos programas sempre que neles non establezan outras prioridades como requisito de acceso aos ditos fondos.

Disposición adicional primeira. *Adquisición directa de terreos e/ou edificacións polo IGVS*

1. O IGVS poderá adquirir bens e dereitos por calquera título, podendo concluír calquera contrato, típico ou atípico.

2. O IGVS poderá así mesmo concertar negocios xurídicos que teñan por obxecto a constitución ao seu favor dun dereito á adquisición de bens ou dereitos. Nestes casos, o expediente de gasto tramitarase unicamente polo importe correspondente á prima que, de ser o caso, se establecera para conceder a opción.

3. A adquisición terá lugar mediante procedementos que garantan o respecto dos principios de igualdade, publicidade e concorrencia, salvo nos seguintes supostos, en que pode acudirse á adquisición directa sen publicidade:

a) Cando así o requiran as peculiaridades dos bens, as necesidades do servizo ou da función que se vai satisfacer, a afectación ou limitacións do mercado inmobiliario na localidade onde estean situados, a urxencia extrema da adquisición ou a importancia ou singularidade do ben para a consecución da recuperación do ámbito a rexenerar.

b) Cando o vendedor fose outra administración pública ou, en xeral, calquera persoa xurídica pertencente ao sector público.

c) Cando fose declarado deserto o procedemento promovido con publicidade para a adquisición, e sempre que non se modificasen as condicións orixinais do contrato, salvo o prezo e a superficie, que poderán alterarse nun 10%.

d) Cando a adquisición se efectuase en virtude do exercicio dun dereito de adquisición preferente.

e) Cando se adquira a un copropietario unha cota dun ben, en caso de condominio.

f) Cando o valor de taxación do ben o dereito fora inferior a 50.000 euros. Neste caso solicitaranse un mínimo de tres ofertas sempre que as circunstancias o permitan.

Disposición adicional segunda. *Aplicación das medidas específicas de fomento e financiamento das áreas Rexurbe a outros ámbitos*

As medidas específicas de fomento e financiamento das áreas Rexurbe previstas no capítulo II do título IV, poderán aplicarse a calquera outro ámbito delimitado de renovación e rexeneración urbana ou actuación de rehabilitación edificatoria cando xustificadamente quede acreditada a urxente necesidade de actuación a través dalgún dos instrumento previstos no citado capítulo.

Disposición transitoria primeira. *Homoxeneización de catálogos de protección*

Para a aplicación do establecido na sección 1ª, do capítulo V do título I, en tanto os concellos non teñan aprobado un catálogo de protección adaptado ás determinacións la Lei 5/2016, do 4 de maio, do patrimonio cultural de Galicia, a homoxeneización dos niveis de protección se realizará mediante resolución da dirección xeral competente en materia de Patrimonio Cultural, por solicitude do concello correspondente.

Disposición transitoria segunda. *Áreas de rehabilitación declaradas*

1.As áreas de rehabilitación declaradas á data de entrada en vigor desta lei, manterán a súa vixencia para os efectos previstos nesta lei.

2. No suposto de que as ditas áreas cumpran os requisitos para ser declaradas áreas Rexurbe, deberán solicitar a correspondente declaración conforme ao establecido nesta Lei.

Disposición transitoria terceira. *Oficinas de rehabilitación existentes*

1.As oficinas das áreas de rehabilitación declaradas á data de entrada en vigor desta lei quedarán asimiladas ás oficinas de rehabilitación previstas nesta lei, logo da solicitude do concello.

2. No suposto de que se declare área Rexurbe a un área de rehabilitación integral existente, o concello poderá solicitar que a oficina de rehabilitación existente se declare Centro Rexurbe sempre que cumpran os requisitos previstos no Título III.

Disposición transitoria cuarta. *Consorcio do Casco Vello de Vigo*

No seu ámbito de actuación, o Consorcio do Casco Vello de Vigo poderá asumir as actuacións e funcións das áreas Rexurbe, en tanto manteña a súa vixencia.

Disposición derrogatoria

Quedan derrogadas cantas disposicións de igual ou inferior rango se opoñan ao disposto nesta Lei.

Disposición derradeira primeira. *Modificación da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia*

Modifícase o artigo 137 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia, que queda redactada nos seguintes termos:

> "Artigo 137. Rexistro de Soares
>
> 1. Os municipios poderán crear un Rexistro de Soares, no que se incluirán os soares e as construcións en ruína ou aquelas sobre as que non se realizasen as obrigas contidas nos artigos anteriores, logo de que se constatase que as medidas de execución forzosa resultan ineficaces para o seu cumprimento.

2. A inscrición no Rexistro de Soares será comunicada pola administración actuante ao rexistro da propiedade.

3. Nos concellos nos que exista Rexistro de Soares será de aplicación o disposto nos artigos 138 e 139 desta lei."

Modifícase o punto 4 do artigo 158 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia, que queda redactada nos seguintes termos:

"4. Consideraranse infraccións leves as infraccións do ordenamento urbanístico que non teñan o carácter de graves ou moi graves, o incumprimento do deber de cumprimentar en tempo e forma o IAE e, en todo caso, a execución de obras ou instalacións realizadas sen licenza, comunicación previa ou orde de execución, cando sexan legalizables por seren conformes co ordenamento urbanístico, así como o incumprimento das ordes de execución ou demolición.

Considérase tamén como leve a infracción consistente na inexactitude, falsidade ou omisión, de carácter non esencial, en calquera dato ou documento que se achega ou consta na comunicación previa."

Disposición derradeira segunda. *Modificación da Lei 5/2016, do 4 de maio, do patrimonio cultural de Galicia*

Modifícase o artigo 129 *Infraccións leves* engadindo un novo suposto:

"y) A realización de calquera intervención nun ben declarado de interese cultural ou catalogado ou no seu contorno de protección ou na súa zona de amortecemento, sen a autorización previa da consellería competente en materia de patrimonio cultural, cando esta sexa preceptiva ou contravindo os termos da autorización concedida."

Disposición derradeira terceira. *Modificación da Lei 8/2012, do 29 de xuño, de vivenda de Galicia*

Modifícase o apartado 3 do artigo 33 da Lei 8/2012, do 29 de xuño, de vivenda de Galicia que terá a seguinte redacción:

> "3. O importe das fianzas depositadas poderá ser destinado a investimentos para a promoción, construción e rehabilitación de vivendas protexidas de promoción pública, a actuacións directas en núcleos antigos ou suxeitos a un proceso de renovación urbana, á dotación de fondos de cooperación cos concellos para o impulso de actuacións de rehabilitación, rexeneración ou renovación urbana, á medidas de fomento do alugueiro e a políticas de fomento do dereito á vivenda previstas nesta lei, sempre que quede garantida a devolución das fianzas que sexan reclamadas no tempo e na forma que proceda."

Modificase o artigo 96 da Lei 8/2012, do 29 de xuño, de vivenda de Galicia que terá a seguinte redacción:

> "Sen prexuízo das axudas e subvencións que se establezan en cada programa específico, as actuacións de rehabilitación, rexeneración ou renovación poderán levarse a cabo directamente polo Instituto Galego da Vivenda e Solo, e as vivendas resultantes poderán ser tanto libres como protexidas."

O artigo 100 da Lei 8/2012, do 29 de xuño, de vivenda de Galicia queda sen contido.

Disposición derradeira cuarta. *Habilitación para a Lei de Orzamentos Xerais da Comunidade Autónoma de Galicia*

A Lei de Orzamentos Xerais da Comunidade Autónoma de Galicia poderá modificar calquera elemento do canon de inmobles en estado de abandono.

Disposición derradeira quinta. *Desenvolvemento regulamentario*

Habilítase o Consello da Xunta de Galicia para desenvolver regulamentariamente o contido desta lei, autorizándose á consellería competente en materia de facenda para aprobar as disposicións que sexan precisas para a aplicación do canon de inmobles en estado de abandono.

Disposición final sexta. *Entrada en vigor*

Esta lei entrará en vigor aos vinte días da súa publicación no *Diario Oficial de Galicia* e o canon de inmobles en estado de abandono comezará a exixirse dende o 1 de xaneiro de 2019.