

EVOLUCIÓN LEGISLATIVA EN MATERIA DE REHABILITACIÓN URBANA

CONSULTORES
URBANISMO

Calle Zumalacárregui 4, Pral B 50006, Zaragoza
Tel. 976 21 82 46 – Tel./Fax: 976 23 60 43
www.consultores-urbanismo.com
info@consultores-urbanismo.com

Sectores

- I.- Legislación urbanística
- II.- Legislación de patrimonio cultural
- III.- Legislación en materia de vivienda
- IV.- Legislación en materia de arrendamientos urbanos y de propiedad horizontal



LEGISLACIÓN

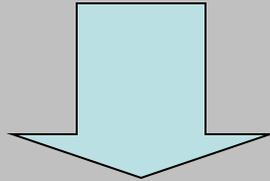
URBANÍSTICA

Características evolución de la legislación urbanística

- De la conservación individual de los inmuebles a la rehabilitación urbanística.
- Del deber de conservación al fomento de la rehabilitación de la vivienda
- De la intervención exclusiva en áreas de interés histórico artístico a la intervención en áreas degradadas del tejido urbano
- De la descoordinación legislativa sectorial a los intentos de una visión integral de la rehabilitación

Hitos de la evolución de la legislación urbanística

- Legislación estatal

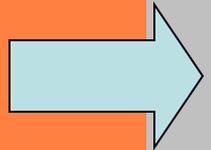
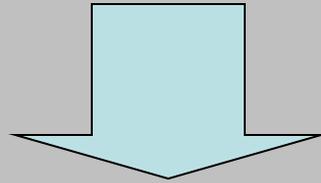


- Legislación de la CA de Aragón

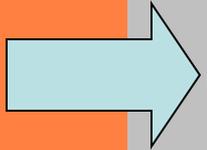
Hitos de la evolución de la legislación urbanística estatal

- 1.- Ley del Suelo de 12 mayo de 1.956
- 2.- Ley de Reforma de 2 mayo de 1.975
- 3.- Ley de Reforma de 25 julio 1.990
- 4.- Ley del Suelo de 13 abril 1.998
- 5.- Ley del Suelo de 28 mayo de 2007

La legislación contempla dos técnicas urbanísticas

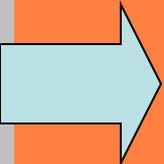
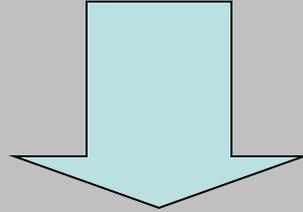


- El deber de conservación.

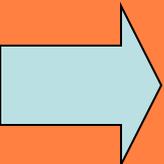


- Los planes especiales - catálogos

LEY 1.956



Crea los fundamentos del régimen de intervención



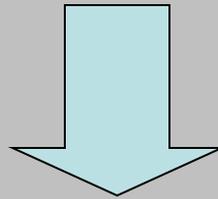
Regula el marco básico del sistema urbanístico

LEY 1.956

1.- DEBER DE CONSERVACIÓN: art. 168

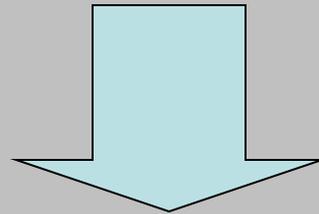
“los propietarios de terrenos, urbanizaciones particulares, edificaciones y carteles deberán mantenerlos en **condiciones de seguridad, salubridad y ornatos públicos.**”

1.- Ordenes de ejecución art. 168



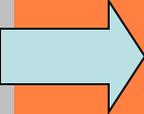
Los Ayuntamientos y, en su caso, los demás organismos competentes ordenarán, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para conservar aquellas condiciones”

2.- ORDENES DE EJECUCIÓN: art. 169



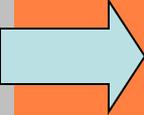
- “los Ayuntamientos y, en su caso, ... podrán también ordenar por motivos de interés turístico o estético la ejecución de obras de conservación y de reforma en fachadas o espacios visibles desde la vía pública sin que estén previamente incluidas en plan alguno de ordenación”

3.- PLANES ESPECIALES:



Art. 18: “La mejora del medio urbano o rural y de los suburbios de las ciudades podrá ser objeto de Planes especiales encaminados a estas finalidades:

a) Modificar el **aspecto exterior de las edificaciones**, su **carácter arquitectónico** y su estado de conservación.

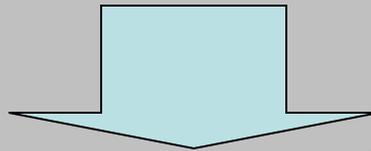
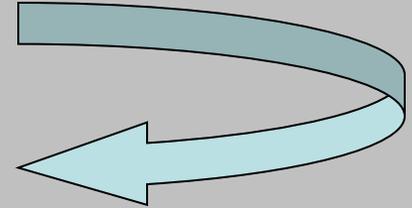


Art. 20: “La protección .. cuando se trate de **CONSERVAR** o **MEJORAR MONUMENTOS**, jardines, parques naturales o paisajes, requerirá la inclusión de los mismos en **CATÁLOGOS** aprobados por la Comisión central o provincial de Urbanismo

TR LEY DEL SUELO 1.976

1.- DEBER DE CONSERVACIÓN: artículo 181.

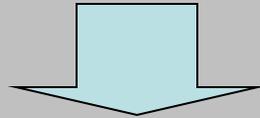
Reproduce la regulación de la LS´56



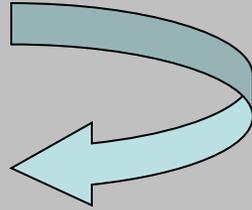
1. Los propietarios de terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular, edificaciones y carteles deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos.
2. Los Ayuntamientos y, en su caso, los demás Organismos competentes ordenarán, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para conservar aquellas condiciones.

2.- ÓRDENES DE EJECUCIÓN: artículo 182.

Reproduce la regulación de la LS´56



“Los Ayuntamientos y, en su caso, ... podrán también ordenar, por motivos de interés turístico o estético, la ejecución de obras de conservación y de reforma en fachadas o espacios visibles desde la vía pública, sin que estén previamente incluidas en Plan alguno de ordenación”.



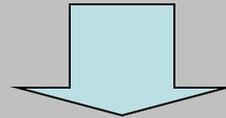
3.- PLANES ESPECIALES:

- ➔ Mantiene la tipología de Planes y Catálogos
 - ➔ Refuerza mediante la regulación con más detalle de los Planes
- 
- PATRIMONIO HISTÓRICO Y ARTÍSTICO**
- ➔ Introduce los Planes Especiales de Reforma Interior

3.- PLANES ESPECIALES:



- Reproduce de la LS 56 los **Planes de mejora del medio urbano**

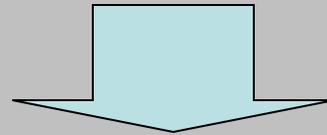


- Art. 22: “**La mejora del medio urbano o rural** y de los suburbios de las ciudades podrá ser objeto de Planes Especiales encaminados a estas finalidades:
 - a) Modificar el aspecto exterior de las edificaciones, su carácter arquitectónico y su estado de conservación.

3.- PLANES ESPECIALES:



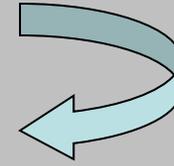
Mejora la regulación de los Planes de conservación del patrimonio Histórico y artístico.



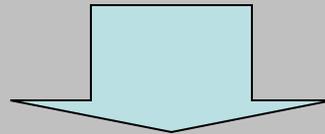
Art. 18.1; “ La conservación y valoración del PATRIMONIO HISTÓRICO Y ARTÍSTICO de la Nación y bellezas naturales, en cuanto objeto de planeamiento especial, abarcará, entre otros, estos aspectos:

- a) Elementos naturales y urbanos cuyo conjunto contribuye a caracterizar el panorama
- b) Plazas, calles y edificios de interés
- d) Realce de construcciones significativas
- e) Composición y detalle de los edificios situados en emplazamientos que deban ser objeto de medidas especiales de protección

3.- PLANES ESPECIALES:

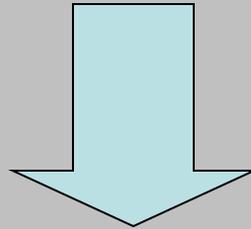


Introduce los Planes de Reforma Interior.



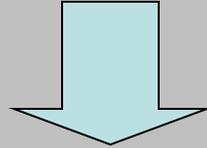
Art. 23: “Los Planes Especiales de reforma interior tienen por objeto la realización en suelo urbano ... de operaciones encaminadas a la descongestión, creación de dotaciones urbanísticas y equipamientos comunitarios, saneamiento de barrios insalubres, resolución de problemas de circulación o de estética y mejora del medio ambiente o de los servicios públicos u otros fines análogos”

Regula con más detalle los Planes de conservación del patrimonio Histórico y artístico.



- 18.2: “A los efectos expresados podrán dictarse **NORMAS** especiales para la conservación, **RESTAURACIÓN** y mejora de los edificios y elementos naturales y urbanísticos, previo informe, cuando tales normas tengan carácter nacional, de la Dirección General el Patrimonio Artístico y Cultural”

CATÁLOGOS



Reproduce LS '56

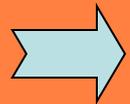
- Art. 25:

“La protección a que los Planes Especiales se refieren, cuando se trata de conservar o mejorar monumentos, jardines, parques naturales o paisajes, requerirá la inclusión de los mismos en aprobados por el Ministerio de la Vivienda o la Comisión Provincial de Urbanismo”

Art. 86 y 87 REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO 1.978



- introduce 2 innovaciones:



a) Incluye los catálogos como documentos integrantes de los Planes Especiales o Planes Generales



b) Crea un Registro Público de carácter administrativo de bienes catalogados por planes urbanísticos

TR LEY DEL SUELO 1.992

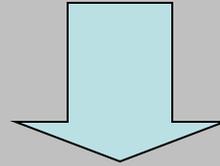
Reajustes y mejoras en la regulación del deber de Conservación y Ordenes de Ejecución

→ Deber de conservación:

conecta con la rehabilitación urbana

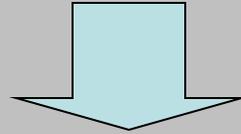
→ Las órdenes de ejecución las sujeta a plazos

1.- Ordenes de Ejecución : art. 245:



“Los Ayuntamientos ... ordenarán, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para conservar aquellas condiciones, **con indicación del plazo de realización**”

2.- ÓRDENES DE EJECUCIÓN: art. 246

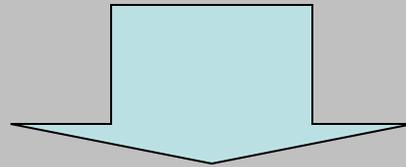


Reproduce *LS '56 Y TR LS '76*

Los Ayuntamientos .. podrán también ordenar, por motivos de interés turístico o estético, la ejecución de obras de conservación y de reforma en fachadas o espacios visibles desde la vía pública, sin que estén previamente incluidas en plan alguno de ordenación

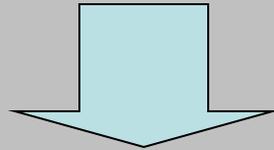
3.- Planes Especiales

art. 84: alude también a las siguientes finalidades:



- ordenación y protección de recintos y conjuntos arquitectónicos, históricos y artísticos,
- mejora de los medios urbanos, rural y natural, para su conservación y mejora
- reforma interior

Planes Especiales de reforma interior: art. 85



- Reproduce TR LS´76 en relación a los fines, si bien alude expresamente a las OPERACIONES INTEGRADAS DE REFORMA INTERIOR

LRSV 1.998

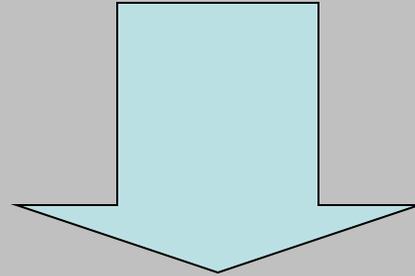
1.- DEBER DE CONSERVACIÓN: Art. 19:

IDEM TR LS '92

“Los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones deberán ... mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

Quedarán sujetos igualmente al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente y de los patrimonios arquitectónicos y arqueológicos y sobre rehabilitación urbana”

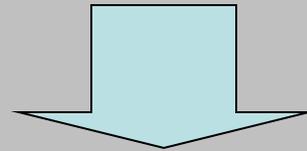
2.-Planes Especiales



Carece de regulación propia por falta de competencias

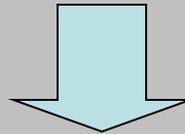
LEY DE SUELO 2.007

1.- DEBER DE CONSERVACIÓN: art. 9:

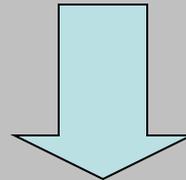


1. El derecho de propiedad del suelo comprende ... los deberes de ... conservarlo en las condiciones legales para servir de soporte a dicho uso y, en todo caso, en las de seguridad, salubridad, accesibilidad y ornato legalmente exigibles; así como **REALIZAR LOS TRABAJOS DE MEJORA Y REHABILITACIÓN** hasta donde alcance el deber legal de conservación.

1.- DEBER DE CONSERVACIÓN: art. 9:



Introduce la posible expropiación/sanción



- Art. 31.1: “El incumplimiento de los deberes de edificación o rehabilitación previstos en esta Ley habilitará para la **EXPROPIACIÓN** por incumplimiento de la función social de la propiedad o la aplicación del régimen de venta o sustitución forzosas”

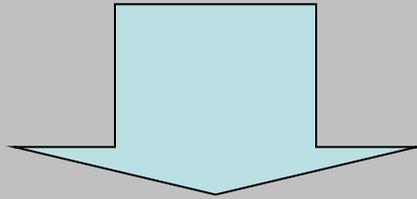
2.-Planes Especiales



Carece de regulación propia por falta de competencias

LEY URBANÍSTICA ARAGÓN

- DEBER DE CONSERVACIÓN: art. 184



RECOGE TRADICIÓN ESPAÑOLA

“Los propietarios de cualesquiera edificaciones, terrenos, solares, urbanizaciones y carteles deberán mantenerlos en adecuadas condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y **CALIDAD AMBIENTAL, CULTURAL Y TURÍSTICA**”

- ÓRDENES DE EJECUCIÓN: art. 185



Reitera términos del TRLS 76

“Los Alcaldes podrán ordenar la ejecución de las obras y actuaciones necesarias para conservar edificaciones, terrenos, solares, urbanizaciones y carteles en las condiciones indicadas en el artículo anterior, sin necesidad de que las obras y actuaciones estén previamente incluidas en plan alguno de ordenación”

1.- PLANES ESPECIALES DE PROTECCIÓN Y MEJORA DEL PATRIMONIO EDIFICADO, LAS TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS Y EL ESPACIO URBANO EXISTENTE:

art. 57.1.d)

Art. 57.1 LUA: “En desarrollo de las previsiones contenidas en el Plan General, las Administraciones competentes y, en su caso, los particulares podrán formular Planes Especiales para las siguientes finalidades y otras análogas:

d) Protección del **patrimonio edificado y reforma interior** en suelo urbano

Art. 117 RPA: “Los Planes Especiales pueden tener por objeto la **protección del patrimonio edificado**, residencial, industrial o de otra índole.

Determinaciones:

- a) Normas necesarias para mantener el estado de las edificaciones en sus aspectos de composición y conservación, a fin de salvaguardar, si procede, el ambiente existente.
- b) Normas necesarias para **modificar**, si procede, el aspecto exterior de las edificaciones, su carácter arquitectónico y su estado de conservación, a fin de mejorar las características ambientales.

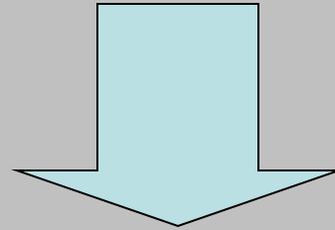
- c) Prescripciones precisas para **ordenar los espacios** verdes previstos en el planeamiento o para mejorar la configuración de parques, jardines, arbolado y elementos vegetales existentes en los espacios libres.
- d) Prohibiciones de construcción o de usos perjudiciales cuando no se hubieren establecido en el Plan General o, cuando este no exista y el Plan Especial de protección se formule como independiente.
- e) Normas precisas para armonizar en altura y alineaciones las edificaciones existentes.
- f) Prescripciones para el establecimiento concreto de pautas tendentes a la adopción coordinada de medidas de revitalización y recuperación de los equilibrios económico o social que eventualmente pudieran aparecer como deteriorados en su ámbito, así como el establecimiento de las normas precisas para coadyuvar con la legislación sectorial que resulte de aplicación en la consecución de estos concretos objetivos.

3. “ ... no pueden incluir la delimitación de unidades de ejecución ni servir de base para la realización de actuaciones sistemáticas directas sobre el tejido edificado. Ahora bien, sus objetivos pueden aparecer como asociados a los de determinados Planes Especiales de Reforma Interior. Cuando se dé esta circunstancia se estará ante los planes mixtos denominados Planes Especiales de Protección y Reforma Interior”.

2.- PLANES ESPECIALES DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR (PEPRIs): art. 122 RP.

Combinar medidas de protección en SUC con reforma interior en SUNC. (p ej: revitalización y protección centros y barrios con problemas sociales y edificios de valor arquitectónico).

3.- PLANES ESPECIALES DE PROTECCIÓN DE CONJUNTOS DE INTERÉS CULTURAL: art. 59 LUA y 123 RP; art. 42 a 44 LPCA.



- 1.- Mayor coordinación con las técnicas de protección cultural
- 2.- Una visión dinámica del ámbito protegido:

Memoria económica

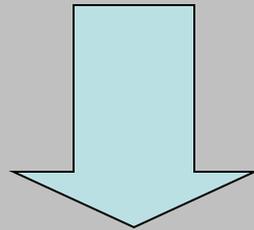


LEGISLACIÓN

PROTECCIÓN

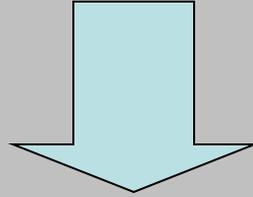
PATRIMONIO

- Ley del 13 de mayo de 1933 sobre Defensa, Conservación y Acrecentamiento del Patrimonio Histórico-Artístico.

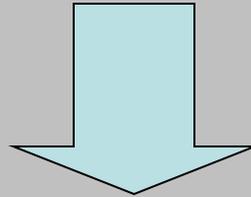


Ausencia de referencias a la
rehabilitación urbana

- Ley 16/1985, de 25 junio, del Patrimonio Histórico Español



Coordinación de la **declaración bienes de interés cultural,**



Redactar un Plan especial de protección del área afectada por la declaración

- Ley 16/1985, de 25 junio, del Patrimonio Histórico Español

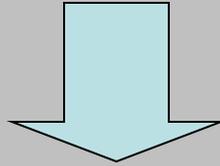
Artículo 20.

1. La **declaración** de un conjunto histórico, sitio histórico o zona arqueológica, como **bienes de interés cultural**, determinará la **obligación para el municipio o municipios en que se encontraren de redactar un Plan especial de protección del área afectada por la declaración u otro instrumento de planeamiento** de los previstos en la legislación urbanística que cumpla en todo caso las exigencias en esta Ley establecidas.

La aprobación de dicho Plan requerirá el informe favorable de la Administración competente para la protección de los bienes culturales afectados.

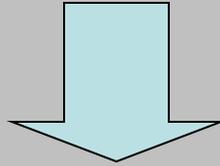
2. El Plan a que se refiere el apartado anterior establecerá para todos los usos públicos el orden prioritario de su instalación en los edificios y espacios que sean aptos para ello. Igualmente contemplará **las posibles áreas de rehabilitación integrada que permitan la recuperación del área residencial y de las actividades económicas adecuadas**. También deberá contener los criterios relativos a la conservación de fachadas y cubiertas e instalaciones sobre las mismas.

Ley 3/1999, de 10 de marzo, del Patrimonio Cultural Aragonés.



Art. 41: La declaración de conjunto histórico determinará la obligación para el Ayuntamiento **afectado de redactar y aprobar uno o varios planes especiales de protección del área afectada por la declaración** u otro instrumento de planeamiento urbanístico que cumpla, en todo caso, las exigencias establecidas en esta Ley. La obligatoriedad del plan especial o instrumento similar no podrá excusarse en la preexistencia de otro planeamiento contradictorio con la protección ni en la inexistencia previa de planeamiento general.

Ley 3/1999, de 10 de marzo, del Patrimonio Cultural Aragonés.



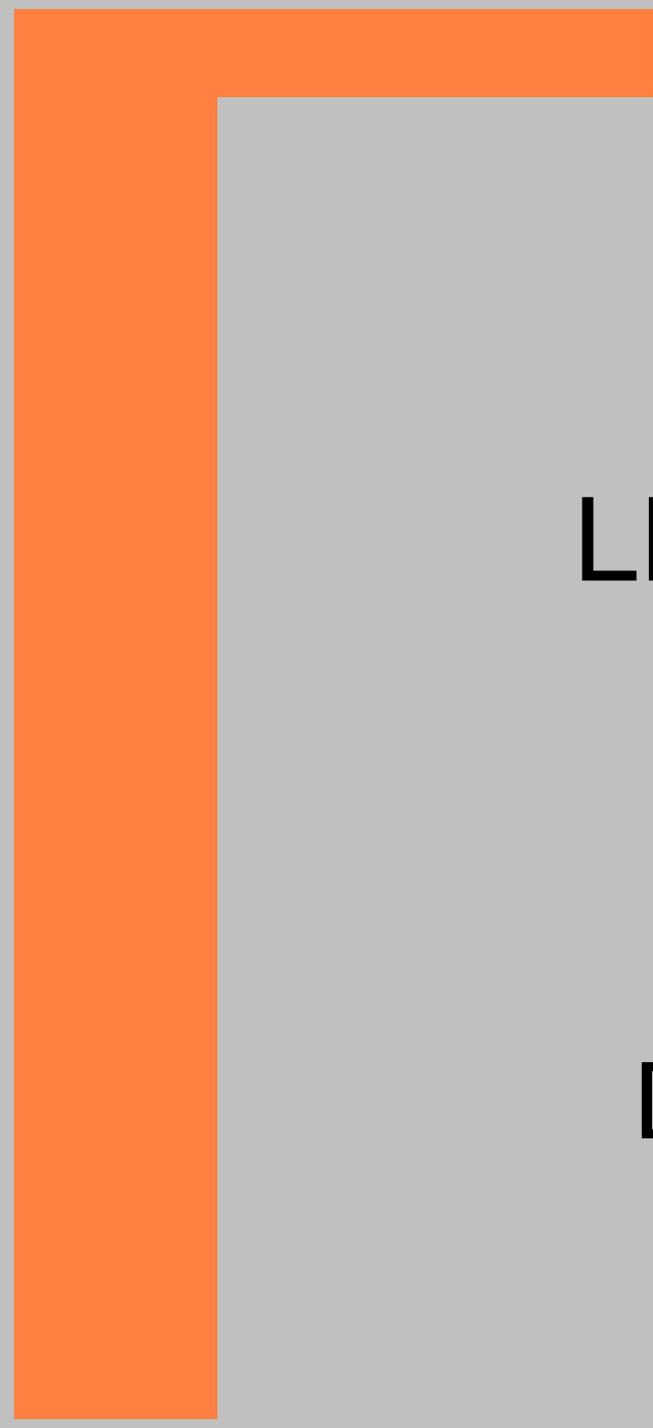
Art. 41: La declaración de conjunto histórico determinará la obligación para el Ayuntamiento **afectado de redactar y aprobar uno o varios planes especiales de protección del área afectada por la declaración** u otro instrumento de planeamiento urbanístico que cumpla, en todo caso, las exigencias establecidas en esta Ley. La obligatoriedad del plan especial o instrumento similar no podrá excusarse en la preexistencia de otro planeamiento contradictorio con la protección ni en la inexistencia previa de planeamiento general.

Art. 42: **PROCEDIMIENTO** de elaboración y aprobación:

Coordinación con art. 57 LUA

a) Antes de la aprobación inicial, se someterá a **informe de la** correspondiente **Comisión Provincial del Patrimonio Cultural**.

b) No podrá otorgarse la aprobación definitiva sin el **informe favorable del Consejero** del Departamento responsable de patrimonio cultural, que se entenderá emitido en tal sentido al cabo de tres meses desde la presentación del plan y sin que se hubiera emitido expresamente.

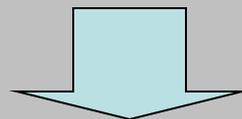


**LEGISLACIÓN
EN MATERIA
DE VIVIENDA**

- Política de protección y financiación pública de la Vivienda
- Decreto-Ley 12/1980, 26 septiembre: introdujo por primera vez la idea de rehabilitación del patrimonio urbano ya edificado, completando Ley Suelo
- RD 2555/1982, 24 septiembre, sobre rehabilitación del Patrimonio Arquitectónico en centros urbanos, núcleos rurales y conjuntos histórico-artísticos
- RD 2339/1983, 28 julio, sobre Protección a la Rehabilitación del Patrimonio Residencial y Urbano, desarrollado por Orden de 30 de noviembre de 1.983 sobre Áreas de Rehabilitación integrada

Estado

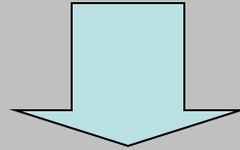
- Política de protección y financiación pública de la Vivienda



ORIGEN

- RD 2339/1983, 28 julio, sobre Protección a la Rehabilitación del Patrimonio Residencial y Urbano, desarrollado por Orden de 30 de noviembre de 1.983 sobre Áreas de Rehabilitación integrada

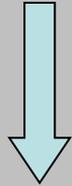
- **Características Áreas integradas:**



- **Objetivo central:** rehabilitar las viviendas a través de una perspectiva funcional / socioeconómica
- Relevancia valores arquitectónicos, culturales, ambientales, sociales, **económicos (no sólo histórico artísticos):** superación Ley Patrimonio Histórico-artístico
- **Unidades funcionales** que aspiran a la consecución de una pluralidad de fines sociales y comunitarios: espacios arquitectónicos, espacios libres, etc.

Aragón:

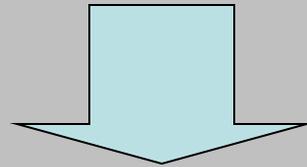
- DECRETO 151/1989



- Creó las áreas de rehabilitación preferente (ARIs)

ayudas a la rehabilitación

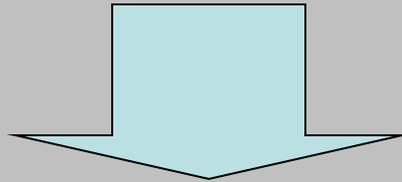
- Decreto 225/2005, de 2 de noviembre, del Gobierno de Aragón, regulador del Plan Aragonés para facilitar el acceso a la Vivienda y Fomentar la Rehabilitación 2005-2009.



Se incrementan:

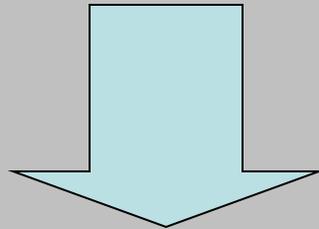
- A) las ayudas dirigidas a financiar las obras de rehabilitación en Áreas de Rehabilitación Integral
- B) Se introduce la regulación de las Áreas de Rehabilitación de Centros Históricos, tipo de rehabilitación

- **Orden de 28 diciembre 2007, del Departamento de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes,**



tramitación de las medidas de financiación de actuaciones protegibles en materia de rehabilitación de edificio y viviendas incluidas dentro de delimitaciones de Áreas de Rehabilitación Integral o de Áreas de Rehabilitación de Centro Histórico

- Decreto 317/2007, de 18 diciembre, del Gobierno de Aragón, por el que se modifica el Decreto 225/2005



Areas de Rehabilitación Integrada

«**CAPÍTULO VII.** Áreas de Rehabilitación de Centros Históricos **Artículo 62 bis.** Concepto de área de rehabilitación de centros históricos.

1. A los efectos de este Decreto, se entenderán como áreas de rehabilitación de centros históricos los núcleos urbanos y ciudades históricas declaradas o no Bien de Interés Cultural o categoría similar de la legislación autonómica y aquellos que tengan incoado expediente para obtener las citadas declaraciones, previo acuerdo con el Ayuntamiento afectado, y acogidas a las ayudas económicas correspondientes mediante acuerdo de la Comisión Bilateral de Seguimiento a la que se refiere el artículo 78.c) del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, por el que se aprueba el Plan estatal 2005-2008 para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda, con participación del Ayuntamiento correspondiente. Si están declaradas Bien de Interés Cultural o categoría similar, deberán tener aprobado un plan especial de protección, conservación y rehabilitación de los previstos en la legislación estatal o autonómica de protección del Patrimonio Histórico o, si no lo tuvieran, habrán de disponer del mismo en los plazos establecidos en el mencionado acuerdo de la Comisión Bilateral de Seguimiento.

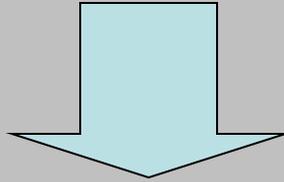
2. En caso de promoción de viviendas protegidas de nueva construcción en el área objeto de rehabilitación, serán de aplicación, en su caso, los sistemas de financiación concertada establecidos en los títulos primero y segundo de este Decreto.



LEGISLACIÓN
DE

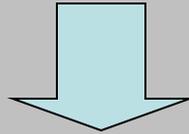
PROPIEDAD HORIZONTAL

1.- Ley 49/1.960, 21 julio, de Propiedad Horizontal



- Obras de reforma: Unanimidad

2.- Ley Modificada por Ley 8/1.999 y Ley 51/2.003)



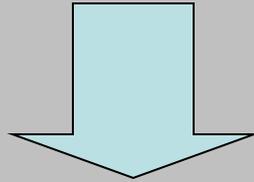
- Obligación de la comunidad de mantener en buen uso de conservación el inmueble: art. 10

“Será obligación de la comunidad la realización de las obras necesarias para el adecuado sostenimiento y conservación del inmueble y de sus servicios, de modo que reúna las debidas condiciones estructurales, de estanqueidad, habitabilidad, accesibilidad y seguridad”

- **QUORUMS:**

- Obras de **reparación** de desperfectos: deben abonarse por todos los propietarios con arreglo a su cuota de participación (art. 9.1.e)
- Obras de innovación (**mejoras**): nuevas instalaciones, servicios o mejoras no requeridos para la adecuada conservación, habitabilidad y seguridad del inmueble
 - Ascensores
 - Fachadas y cubiertas

- Ascensores: art. 17.1



“El establecimiento o supresión de los servicios de ascensor, portería, conserjería, vigilancia u otros **servicios comunes de interés general**, incluso cuando supongan la modificación del título constitutivo o de los estatutos, requerirá el voto favorable de las **tres quintas partes** del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación”

Si afectara a elementos privativos (viviendas):
unanimidad

Fachadas y cubiertas:



= necesarias para adecuado sostenimiento y conservación del inmueble (art. 10)

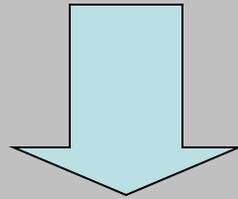


mayoría



LEGISLACIÓN DE ARRENDAMIENTOS URBANOS

- 1.- Texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 (Decreto 4104/1964, de 24 diciembre)



prórroga obligatoria

- Art. 28:

“El contrato de arrendamiento se extinguirá,

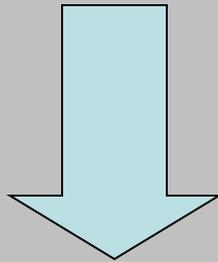
b) Por la declaración firme de ruina acordada por la autoridad competente.

- Art. 21.1.

“El arrendador está obligado a realizar, sin derecho a elevar por ello la renta, todas las reparaciones que sean necesarias para conservar la vivienda en las condiciones de habitabilidad para servir al uso convenido, salvo cuando el deterioro de cuya reparación se trate sea imputable al arrendatario, a tenor de lo dispuesto en los artículos 1.563 y 1.564 del Código Civil.



2.- Modificado por Real Decreto-Ley 2/1985,
de 30 abril, sobre Medidas de Política
Económica



libertad para pactar la duración del contrato

3.- DERECHO DE RETORNO:

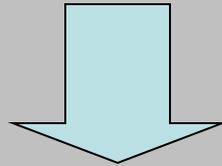
DA 8ª TR LS 1.992



“El derecho de retorno regulado en la DA 4ª TR LS 1.992 se regirá por lo previsto en esta Disposición y en su defecto por las normas del Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964.

Cuando en las **actuaciones urbanísticas** aisladas no expropiatorias exigidas por el Planeamiento Urbanístico, fuera necesario proceder a la demolición total o a la **rehabilitación integral** con conservación de fachada o de estructura de un edificio, en el que existan viviendas urbanas arrendadas sea cualquiera la fecha del arrendamiento, el arrendatario tendrá derecho a que el arrendador de la citada finca le proporcione una nueva vivienda de una superficie no inferior al 50 % de la anterior, siempre que tenga al menos 90 metros cuadrados, o no inferior a la que tuviere, si no alcanzaba dicha superficie, de características análogas a aquélla y que esté ubicada en el mismo solar o en el entorno del edificio demolido o rehabilitado”

4.- Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos



1. La **realización por el arrendador de obras de mejora**, transcurridos cinco años de duración del contrato le dará derecho, salvo pacto en contrario, a **elegir la renta** anual en la cuantía que resulte de aplicar al capital invertido en la mejora el tipo de interés legal del dinero en el momento de la terminación de las obras incrementado en tres puntos, sin que pueda exceder el aumento del 20 % de la renta vigente en aquel momento.

Disposición Adicional Octava Ley 1994

- Cuando en las actuaciones urbanísticas aisladas no expropiatorias exigidas por el Planeamiento Urbanístico, fuera necesario proceder a la demolición total o a la rehabilitación integral con conservación de fachada o de estructura de un edificio, en el que existan viviendas urbanas arrendadas sea cualquiera la fecha del arrendamiento, el arrendatario tendrá derecho a que el arrendador de la citada finca le proporcione una nueva vivienda de una superficie no inferior al 50 % de la anterior, siempre que tenga al menos 90 metros cuadrados, o no inferior a la que tuviere, si no alcanzaba dicha superficie, de características análogas a aquélla y que esté ubicada en el mismo solar o en el entorno del edificio demolido o rehabilitado.