

23º Encuentro Foro de Derecho Aragonés

Papel del propietario del suelo en la gestión urbanística

EL PAPEL DEL PROPIETARIO DEL PATRIMONIO EDIFICADO: DE LA CONSERVACIÓN A LA REHABILITACIÓN



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

Ignacio Pemán Gavín
Noviembre 2013

LOS NUEVOS PARADIGMAS DEL DEBER DE CONSERVACIÓN DE LOS PROPIETARIOS EN LA LEY 3R

I.- INTRODUCCIÓN. LOS DEBERES DE CONSERVACIÓN: LA SEGURIDAD, LA SALUBRIDAD Y EL ORNATO

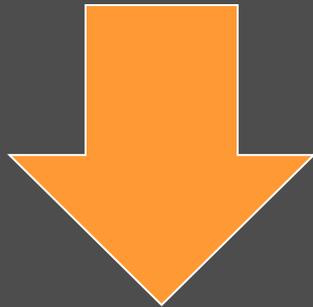
II.- EL ORIGEN DEL RÉGIMEN DEL DEBER DE CONSERVACIÓN. TÉCNICA AL SERVICIO DE LA VISIÓN HIGIENISTA LEY 56- TR/76-

III.- A PARTIR DE 1976; TR92-LEY 6/98. TR2008. LA INTENSIFICACIÓN DEL DEBER DE CONSERVACIÓN.

IV.- EL CAMBIO SUSTANTIVO: LA POLÍTICA PROTECCINISTA Y EL DEBER DE CONSERVACIÓN DE LA LEY DE ECONOMÍA SOSTENIBLE A LA LEY 3 R.

I.- INTRODUCCIÓN.

LOS NUEVOS PARADIGMAS DEL DEBER DE CONSERVACIÓN DE LOS PROPIETARIOS EN LA LEY 3R



DE LA POLÍTICA HIGIENISTA A LA POLÍTICA PROTECCIONISTA DEL PATRIMONIO EDIFICADO.

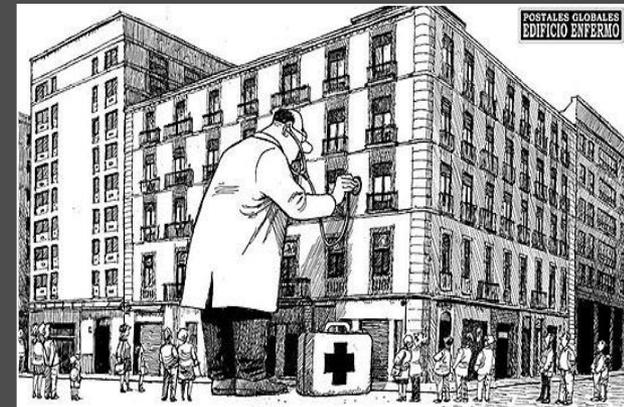
CARACTERISTICAS GENERALES DE LA EVOLUCIÓN

La ley de 1956 TRLS/76 a las Ley 3/R

de una política higienistas: fomento de la sustitución de los edificios



Políticas proteccionista fomentar la intervención en el tejido urbano consolidado



Aspectos específicos de la evolución

• De una menor a una mayor intensidad de las cargas: eficiencia energética

• De un carácter residual en las políticas públicas a un papel central en el urbanismo

• De una visión aislada del edificio a una integración en un hábitat

• De la configuración estática de la edificación a su adecuación a nuevas necesidades

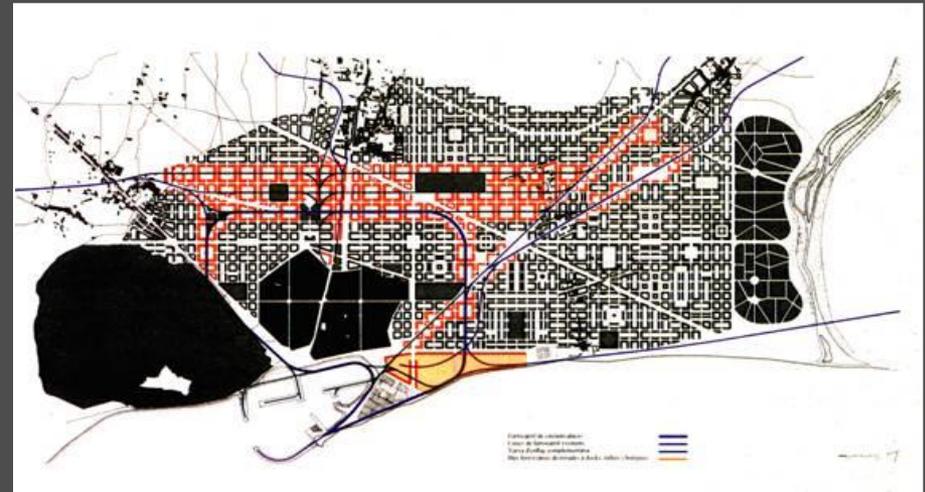
• De la clara distinción conservación-rehabilitación, a la no siempre precisa inclusión de la mejora del edificio



II.- RÉGIMEN DEL DEBER DE CONSERVACIÓN.

1.- Antecedentes:

la legislación
decimonónica servicio
expansionismo español



El deber de conservación: reducido a una potestad municipal

a) Ley de ensanche de las poblaciones de 29 de junio de 1864.

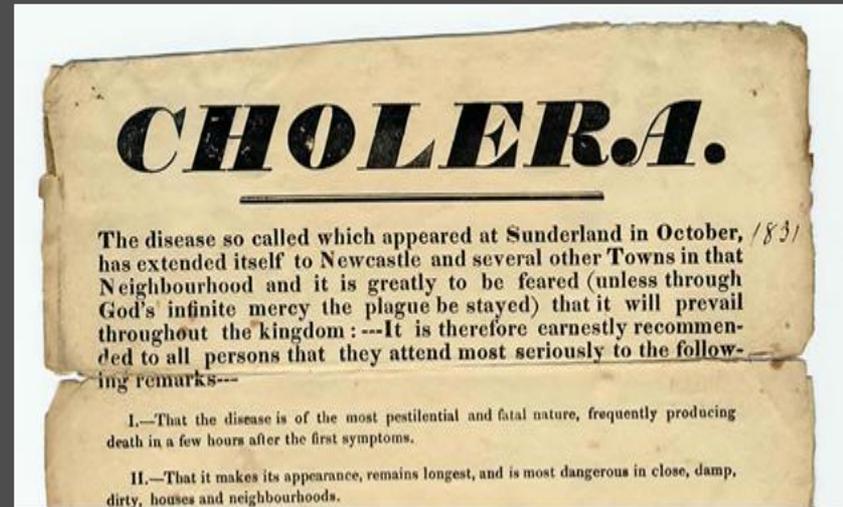
- *Más que una Ley de carácter urbanístico, se trataba de una Ley de fomento de la vivienda*



España se aparta de la política de otros países

Las cuestiones de orden higiénico y sanitario

motores de las primeras actuaciones urbanísticas...



b) Ordenanzas Municipales: ornato, limpieza, salubridad.

Constitución 1812. art. 321:



- a) Tranquilidad**
- b) seguridad**
- c) salubridad pública**

• Ordenanza Municipal de Madrid (16 de noviembre de 1847)



• Ordenanzas municipales de Barcelona, 11 de noviembre de 1856



2.- Régimen del deber de conservación Ley /56- TRLS/76-



a) Recoge la tradición política de renovación de las edificaciones.



Deber de conservación. Seguridad, salubridad, ornato.



b) Técnicas para su implantación: medidas de policía y las de fomento.

a) Expresión de una política de renovación de las edificaciones.



Límite. 50% del valor actual del edificio es decir deducida su antigüedad



- La ruina, en unos términos favorables a la demolición.



- Relevancia en las relaciones privadas como consecuencia de la prórroga forzosa en rentas antiguas



b) Técnicas para su implantación: medidas de policía y las de fomento.



- Las Medidas de policía: orden de ejecución, ejecución forzosa



- Medidas de fomento. Para la ejecución de las obras que exralimitaran el deber de conservación.



- Distinción entre el deber de conservar y el deber de sufragar.

c) Conclusión y valoración general



• Desvinculado del planeamiento y de unos objetivos generales de la Administración



• Para los casos en que no exista unas previsiones concretas. No tiene tampoco un carácter selectivo



• Importancia en las relaciones privadas a instancia de denuncias o claras actitudes de abandono.

III.- A PARTIR DE 1976; TR92-LEY 6/98

a) Continuidad en el régimen del deber de conservación



- Art. 31 RDL 1/1992.

- Art. 19 Ley 6/98, de 13 de abril, alcance.

b) Paulatina ampliación de los deberes, el límite del deber de conservación.



protección del medio ambiente y de los patrimonios arquitectónicos y arqueológicos y sobre rehabilitación urbana.

3.- Primer intento de modificación sustancial:

- Artículo 9 Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, TRLS.



a) condiciones de seguridad, salubridad, **accesibilidad** y ornato legalmente exigibles;

b) así como realizar los trabajos de **mejora y rehabilitación** hasta donde alcance el deber legal de conservación



b) Problemas con el régimen de propiedad horizontal



- Límites en la capacidad de Comunidades de Propietarios
- En el régimen de quórum.
- Indeterminación del límite para realizar las obras



IV.- EL CAMBIO SUSTANTIVO: 2001-20013. DE LA LEY DE ECONOMÍA SOSTENIBLE A LA LEY 3 R

I.- Marco normativo.

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

• Real Decreto-ley 8/2011, de 1 de julio, de medidase impulso de la rehabilitación y de simplificación administrativa.

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

II.- Modificaciones esenciales



→ 1.- Ampliación del deber de conservación



- Eficiencia energética.
- Evaluación de los Edificios

→ 2.- La inclusión al deber de conservación como un objetivo del planeamiento urbanístico, de las técnicas de gestión.

→ 3.-Diversificación de las medidas de fomento: Plan de Vivienda/ aumento de alturas, aprovechamiento de elementos comunes,

→ 4.-La coordinación con la Ley de Propiedad Horizontal.

III.- Objetivos y fundamento

1.- La importancia de las políticas internacionales y europeas.



a) En la accesibilidad para disminuidos físicos



Ley 26/2011, de 1 de agosto, de adaptación normativa a la Convención Internacional sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad,



b) En la eficiencia energética.



Desde el año 2000 la UE intenta adoptar un marco legislativo encaminado a la mejora de la eficiencia energética de los edificios:

- ➔ 1. Directiva 2002/91/UE (EPBD) relativa a la eficiencia energética de los edificios
- ➔ 2. Directiva 2010/31/UE relativa a la eficiencia energética de los edificios (refundición)
- ➔ 3.- Directiva 2012/27/UE, relativa a la eficiencia energética,

edificios representan el 40 % del consumo de energía final de la Unión Europea,



Exposición de Motivos Ley 3 R



a) La Unión Europea ha establecido una serie de objetivos en el Paquete 20-20-20 «Energía y Cambio Climático», que establece



- la reducción del 20 % de las emisiones de gases de efecto invernadero y
- la elevación de la contribución de las energías renovables al 20 % del consumo, junto a un objetivo indicativo,
- de mejorar la eficiencia energética en un 20 %.

2.- La potenciación de rehabilitación por su capacidad para reactivar el subsector de la construcción en España.

Exposición de motivos: se crearán además oportunidades de crecimiento y de empleo en el sector de la construcción.

25.208.622 viviendas



El 55 % (13.759.266) es anterior al año 1980

y casi el 21 % (5.226.133) cuentan con más de 50 años.



Escasa reforma y rehabilitación del patrimonio frente a la media europea



Uno de los más bajos de la zona euro.

Media europea: entorno 41,7 % del sector de la construcción.

España: 28,70 %

Fomentar un sector de economía



Dependencia del exterior en energías primarias e incremento de costes y riesgos que tal dependencia supone

IV.- Contenido del deber de conservación: Ampliación

a) Dos niveles: el nivel básico y el de mejora

→ **Básico** Conservación seguridad, accesibilidad universal y habitabilidad exigibles a la edificación.

→ **Adecuación** a requisitos de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.



Incremento contenido, accesibilidad, eficiencia energía,

1.- Ampliación del deber de conservación

→ **Mejora:** motivos turísticos o culturales, o mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano

→ **Limite:** está sujeto a unos límites cuantitativos que definen el coste máximo que debe asumir el propietario.



50% valor actual de construcción de un inmueble de nueva planta

2.- Deber de elaborar el Informe de Evaluación de los Edificios



Contenido Los propietarios podrán ser requeridos



a) La evaluación del estado de conservación del edificio.

b) La evaluación de las condiciones básicas de accesibilidad universal

c) La certificación de la eficiencia energética del edificio,



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



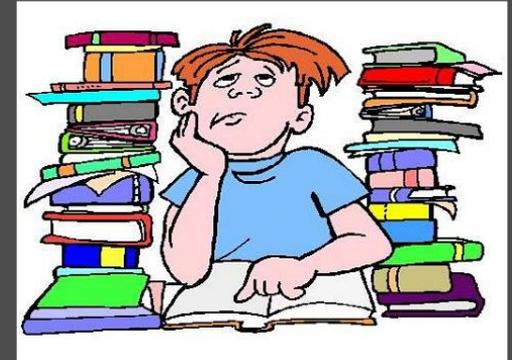
→ a) Antigüedad superior a 50 años, en el plazo máximo de cinco años,

→ b) Los edificios cuyos titulares pretendan acogerse a ayudas públicas



→ c) El resto de los edificios, cuando así lo determine la normativa autonómica o municipal.

3.- Medidas de fomento :



1.- Subvención coordinación con el Plan de vivienda y rehabilitación del Estado y CCAA.



2.- Inclusión de alternativas para la financiación de las obras

Aumento de alturas, aprovechamiento de elementos comunes,

4.- Aplicación de las técnicas de gestión al deber de conservación

Propuestas:



- Delimitación de ámbitos superiores al bloque o comunidad de propietarios
- Figura del agente rehabilitador.

- La financiación por parte de las empresas constructoras y suministradoras.





5.- Flexibilización y adecuación del régimen de propiedad horizontal:

a) Art. 10 LPH No necesitan acuerdo de la Junta de CP:

- ➔ Seguridad, habitabilidad y accesibilidad universal, así como las condiciones de ornato
- ➔ Ajustes razonables en materia de accesibilidad universal con el límite de las doce mensualidades de la cuota ordinaria
- ➔ La ocupación de elementos comunes del edificio
- ➔ La construcción de nuevas plantas estructura de las cosas comunes

b) Artículo 17 Los acuerdos de la Junta de propietarios

- Telecomunicación, por un tercio
- Supresión de barreras arquitectónicas la mayoría de los propietarios
- Otros servicios comunes de interés general tres quintas



c) Plena capacidad para actuaciones edificatorias y de regeneración, Artículo 8 y 15 Ley 3-R

- Actuar en el mercado inmobiliario con plena capacidad jurídica para todas las operaciones,
- Participar en la ejecución de actuaciones de rehabilitación y en las de regeneración y renovación urbanas
- Elaborar, los correspondientes planes o proyectos de gestión



V.- Conclusión

La dificultad para llevar a cabo los objetivos urbanísticos a través del deber de conservación:



→ a) Por la dificultad que entraña la rehabilitación a gran escala de edificios.

→ b) Por la dificultad para detectar por parte de los propietarios de los beneficios



→ c) Por la falta de tradición en España de este tipo de operaciones

V.- Conclusión

La necesidad:

Mayor liderazgo de las
Administraciones Públicas



Partenariado con las empresas
privadas

Ejemplos de Reino Unido y
Alemania



MUCHAS GRACIAS

Por la atención

