

ÍNDICE

Abreviaturas	15
Presentación	17

INTRODUCCIÓN

1. <i>La deriva de la política de ordenación territorial y urbanística y su primera e insuficiente corrección por lo que hace al medio urbano y la edificación</i>	19
2. <i>La infusión de sostenibilidad a la economía y el claro giro de la atención hacia el medio urbano</i>	21
3. <i>La regulación del marco legal del medio urbano sostenible</i>	24

COMENTARIOS A LA LEY 8/2013 DE 26 DE JUNIO, DE REHABILITACIÓN, REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANAS

PREÁMBULO

Comentario.	52
1. <i>El planteamiento de la Ley y su justificación</i>	52
2. <i>La técnica legislativa</i>	55
3. <i>La justificación competencial</i>	57

TÍTULO PRELIMINAR

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Objeto de la Ley	61
Procedencia.	61
Comentario.	61

Artículo 2. Definiciones	65
Procedencia.	66
Comentario.	67
1. <i>El alcance del precepto</i>	67
2. <i>Las concretas definiciones de conceptos</i>	67
2.1. La residencia habitual	67
2.2. La infravivienda	68
2.3. El coste de reposición de una construcción o edificación.	70
2.4. Los ajustes razonables.	70
2.5. El complejo inmobiliario	72
2.6. El edificio de tipología residencial de vivienda colectiva	73
 Artículo 3. Fines comunes de las políticas públicas para un medio urbano más sostenible, eficiente y competitivo	73
Procedencia.	74
Comentario.	75
1. <i>Los principios</i>	75
2. <i>Los fines-objetivos</i>	76
2.1. La posibilitación, en determinadas condiciones, del uso residencial en el medio urbano.	76
2.2. Las características del contexto urbano del uso residencial	77
2.3. Las dotaciones, las infraestructuras y los equipamientos	78
2.4. El estado y el uso de los recursos naturales (aire y agua)	79
2.5. El uso de la energía.	79

TÍTULO I

EL INFORME DE EVALUACIÓN DE LOS EDIFICIOS

Artículo 4. El Informe de Evaluación de los Edificios	81
Procedencia.	82
Comentario.	83
1. <i>El ámbito de aplicación: los edificios sujetos a evaluación</i>	84
2. <i>La obligación de evaluación</i>	86
3. <i>El contenido del informe de evaluación</i>	87
4. <i>La tipificación del incumplimiento de la obligación como infracción</i>	89

Artículo 5. <i>Coordinación administrativa</i>	89
Procedencia.	89
Comentario.	90
Artículo 6. <i>Capacitación para el Informe de Evaluación de los Edificios</i>	91
Procedencia.	92
Comentario.	92

TÍTULO II

LAS ACTUACIONES SOBRE EL MEDIO URBANO

CAPÍTULO I

ACTUACIONES Y SUJETOS OBLIGADOS

Artículo 7. <i>Objeto de las actuaciones</i>	97
Procedencia.	97
Comentario.	99
1. <i>El objeto del precepto</i>	99
2. <i>La definición de las actuaciones</i>	100
2.1. Las actuaciones de rehabilitación.	101
2.2. Las actuaciones de regeneración y renovación urbanas. . .	103
Artículo 8. <i>Sujetos obligados</i>	106
Procedencia.	107
Comentario.	108
1. <i>El alcance objetivo y subjetivo de la obligación legal.</i>	108
2. <i>Los sujetos obligados.</i>	109
2.1. Sujetos obligados en todo caso, pero, según el tipo de obras, integrantes de la categoría primaria de obligados.	109
2.2. Las Administraciones públicas en determinados supuestos y con relación sólo a las obras de urbanización.	110

CAPÍTULO II
ORDENACIÓN Y GESTIÓN

Artículo 9. <i>La iniciativa en la ordenación de las actuaciones</i>	112
Procedencia.	113
Comentario.	113
1. <i>La iniciativa de la ordenación de las actuaciones</i>	114
2. <i>La formulación y ejecución públicas de las actuaciones y medidas</i>	115
 Artículo 10. <i>Reglas básicas para la ordenación y ejecución de las actuaciones</i>	 117
Procedencia.	120
Comentario.	122
1. <i>Las reglas generales y de directa aplicación</i>	122
1.1. Las actuaciones de rehabilitación o regeneración y renovación urbana que no requieran la modificación de la ordenación urbanística establecida	123
1.2. Las actuaciones de rehabilitación o de regeneración y renovación urbanas que requieran la modificación de la ordenación urbanística en vigor.	124
1.3. La regla común a todas las actuaciones (requieran o no la modificación de la ordenación urbanística en vigor)	126
2. <i>Las directrices específicas a la ordenación urbanística</i>	128
 Artículo 11. <i>Memoria de viabilidad económica</i>	 131
Procedencia.	132
Comentario.	133
 Ejemplo de aplicación	 136
1. <i>Introducción general</i>	136
1.1. Introducción al Análisis Económico de una Actuación de Transformación Urbanística	136
1.2. Identificación de Ingresos y Costes de una Actuación Urbanizadora.	137

2. <i>Definición de las Cuotas de Urbanización y del Porcentaje de Permuta de valor equivalente</i>	139
3. <i>Ejemplo Práctico de Desarrollo de una Actuación de Renovación Urbana</i>	141
3.1. <i>Definición de una actuación de renovación urbana: parámetros jurídico-urbanísticos aplicables a la actuación</i>	141
3.2. <i>Ordenación detallada de la actuación</i>	142
Artículo 12. <i>Efectos de la delimitación de los ámbitos de gestión y ejecución de las actuaciones</i>	149
Procedencia.	150
Comentario.	151
1. <i>Los efectos derivados de la delimitación e identificación del ámbito de las actuaciones</i>	152
2. <i>Los efectos de la conformidad o autorización administrativa de las obras previstas en las actuaciones.</i>	154
Artículo 13. <i>Las formas de ejecución</i>	154
Procedencia.	156
Comentario.	157
1. <i>La cláusula general habilitante de la elección de la forma de gestión de las actuaciones.</i>	158
2. <i>Las reglas procedimentales comunes a toda acción ejecutiva con independencia de la forma de gestión de la actividad de realización de la actuación</i>	160
2.1. <i>La regla aplicable en caso de expropiación</i>	161
2.2. <i>La regla aplicable a la liberación de la expropiación</i>	161
2.3. <i>La regla aplicable a la ejecución subsidiaria</i>	162
3. <i>Las reglas aplicables a las obras a ejecutar por la Administración pública.</i>	162
Artículo 14. <i>Los derechos de realojamiento y de retorno</i>	164
Procedencia.	166
Comentario.	168

1. <i>Las características y garantías procedimentales del derecho al realojamiento</i>	168
2. <i>Las condiciones de surgimiento y satisfacción del derecho al realojamiento y los sujetos obligados por el mismo</i>	171
3. <i>Los derechos de alojamiento provisional y retorno de arrendatarios en las actuaciones aisladas realizadas sin recurso a la expropiación.</i>	171

CAPÍTULO III

FÓRMULAS DE COOPERACIÓN Y COORDINACIÓN PARA PARTICIPAR EN LA EJECUCIÓN

Artículo 15. <i>Facultades de los sujetos legitimados</i>	172
Procedencia.	174
Comentario.	176
1. <i>Los sujetos legitimados para participar en la ejecución de las actuaciones.</i>	176
2. <i>Las facultades atribuidas a los sujetos legitimados</i>	177
3. <i>El principio rector de la participación en la ejecución de actuaciones de rehabilitación y regeneración y renovación urbanas</i>	182
Artículo 16. <i>Asociaciones administrativas</i>	182
Procedencia.	183
Comentario.	183
1. <i>La naturaleza y constitución de las asociaciones administrativas</i>	184
2. <i>El funcionamiento de las asociaciones.</i>	185
3. <i>La disolución de las asociaciones.</i>	185
Artículo 17. <i>Convenios para la financiación de las actuaciones</i>	185
Procedencia.	186
Comentario.	186
1. <i>La habilitación para la celebración de los contratos regulados en el precepto</i>	186
2. <i>Los contratos cuya celebración es posible</i>	187

Artículo 18. Cooperación interadministrativa	188
Procedencia.	189
Comentario.	189
Artículo 19. Organización de la cooperación.	191
Procedencia.	192
Comentario.	193
1. <i>La habilitación para suscribir convenios de cooperación y ser parte en ellos; la naturaleza y virtualidad de dichos convenios</i>	193
2. <i>El objeto y contenido lícito de los convenios de cooperación</i>	194
Disposición adicional primera. Información al servicio de las políticas públicas para un medio urbano sostenible	195
Procedencia.	195
Comentario.	196
Disposición adicional segunda. Catastro inmobiliario	198
Procedencia.	198
Comentario.	200
Disposición adicional tercera. Infracciones en materia de certificación de la eficiencia energética de los edificios.	200
Procedencia.	202
Comentario.	202
1. <i>La infracción consistente en la no cumplimentación del informe de evaluación de edificios y las infracciones y sanciones relativas a la certificación de la eficiencia energética de los edificios; los problemas de constitucionalidad</i>	203
2. <i>El contenido de las disposiciones adicionales y el problema de las responsabilidades distintas de la sancionadora</i>	206
3. <i>La tipificación y clasificación de las infracciones relacionadas con la eficiencia energética</i>	207
4. <i>El círculo de los sujetos a los que es exigible la responsabilidad sancionadora</i>	217
5. <i>La competencia para la instrucción y resolución de los procedimientos sancionadores.</i>	218

Disposición adicional cuarta. Sanciones en materia de certificación energética de edificios y graduación	218
Procedencia.	219
Comentario.	219
1. <i>Los límites mínimo y máximo de las multas; el problema del beneficio ilegalmente obtenido.</i>	219
2. <i>La graduación de las sanciones</i>	221
Disposición transitoria primera. Calendario para la realización del Informe de Evaluación de los Edificios	222
Procedencia.	223
Comentario.	223
Disposición transitoria segunda. Regla temporal de aplicación excepcional de la reserva mínima de suelo para vivienda protegida	224
Procedencia.	225
Comentario.	225
Disposición derogatoria única	234
Procedencia.	234
Comentario.	235
Disposición final decimoctava. Cualificaciones requeridas para suscribir los Informes de Evaluación de Edificios.	238
Procedencia.	238
Comentario.	238
Disposición final decimonovena. Carácter básico y títulos competenciales.	240
Procedencia.	241
Comentario.	241