

## ÍNDICE

<b>Abreviaturas</b> . . . . .	15
<b>Presentación</b> . . . . .	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

<b>Artículo 1. Objeto de la Ley</b> . . . . .	61
Procedencia. . . . .	61
Comentario. . . . .	61

<b>Artículo 2. Definiciones</b> . . . . .	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
 <b>Artículo 3. Fines comunes de las políticas públicas para un medio urbano más sostenible, eficiente y competitivo</b> . . . . .	73
Procedencia. . . . .	74
Comentario. . . . .	75
1. <i>Los principios</i> . . . . .	75
2. <i>Los fines-objetivos</i> . . . . .	76
2.1. La posibilidad, 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

<b>Artículo 4. El Informe de Evaluación de los Edificios</b> . . . . .	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

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

## TÍTULO II

### LAS ACTUACIONES SOBRE EL MEDIO URBANO

#### CAPÍTULO I

#### ACTUACIONES Y SUJETOS OBLIGADOS

<b>Artículo 7. <i>Objeto de las actuaciones</i></b> . . . . .	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
<b>Artículo 8. <i>Sujetos obligados</i></b> . . . . .	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

<b>Artículo 9. <i>La iniciativa en la ordenación de las actuaciones</i> . . . .</b>	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
<b>Artículo 10. <i>Reglas básicas para la ordenación y ejecución de las actuaciones</i> . . . . .</b>	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
<b>Artículo 11. <i>Memoria de viabilidad económica</i> . . . . .</b>	131
Procedencia. . . . .	132
Comentario. . . . .	133
<b><i>Ejemplo de aplicación</i> . . . . .</b>	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
<b>Artículo 12. <i>Efectos de la delimitación de los ámbitos de gestión y ejecución de las actuaciones</i></b> . . . . .	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
<b>Artículo 13. <i>Las formas de ejecución</i></b> . . . . .	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
<b>Artículo 14. <i>Los derechos de realojamiento y de retorno</i></b> . . . . .	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

<b>Artículo 15. <i>Facultades de los sujetos legitimados</i></b> . . . . .	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
<b>Artículo 16. <i>Asociaciones administrativas</i></b> . . . . .	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
<b>Artículo 17. <i>Convenios para la financiación de las actuaciones</i></b> . . . . .	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

<b>Artículo 18. Cooperación interadministrativa</b> . . . . .	188
Procedencia. . . . .	189
Comentario. . . . .	189
<b>Artículo 19. Organización de la cooperación.</b> . . . . .	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
<b>Disposición adicional primera. Información al servicio de las políticas públicas para un medio urbano sostenible</b> . . . . .	195
Procedencia. . . . .	195
Comentario. . . . .	196
<b>Disposición adicional segunda. Catastro inmobiliario</b> . . . . .	198
Procedencia. . . . .	198
Comentario. . . . .	200
<b>Disposición adicional tercera. Infracciones en materia de certificación de la eficiencia energética de los edificios.</b> . . . . .	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

---

<b>Disposición adicional cuarta. Sanciones en materia de certificación energética de edificios y graduación . . . . .</b>	<b>218</b>
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
<b>Disposición transitoria primera. Calendario para la realización del Informe de Evaluación de los Edificios . . . . .</b>	<b>222</b>
Procedencia. . . . .	223
Comentario. . . . .	223
<b>Disposición transitoria segunda. Regla temporal de aplicación excepcional de la reserva mínima de suelo para vivienda protegida . . . . .</b>	<b>224</b>
Procedencia. . . . .	225
Comentario. . . . .	225
<b>Disposición derogatoria única . . . . .</b>	<b>234</b>
Procedencia. . . . .	234
Comentario. . . . .	235
<b>Disposición final decimoctava. Cualificaciones requeridas para suscribir los Informes de Evaluación de Edificios. . . . .</b>	<b>238</b>
Procedencia. . . . .	238
Comentario. . . . .	238
<b>Disposición final decimonovena. Carácter básico y títulos competenciales. . . . .</b>	<b>240</b>
Procedencia. . . . .	241
Comentario. . . . .	241