

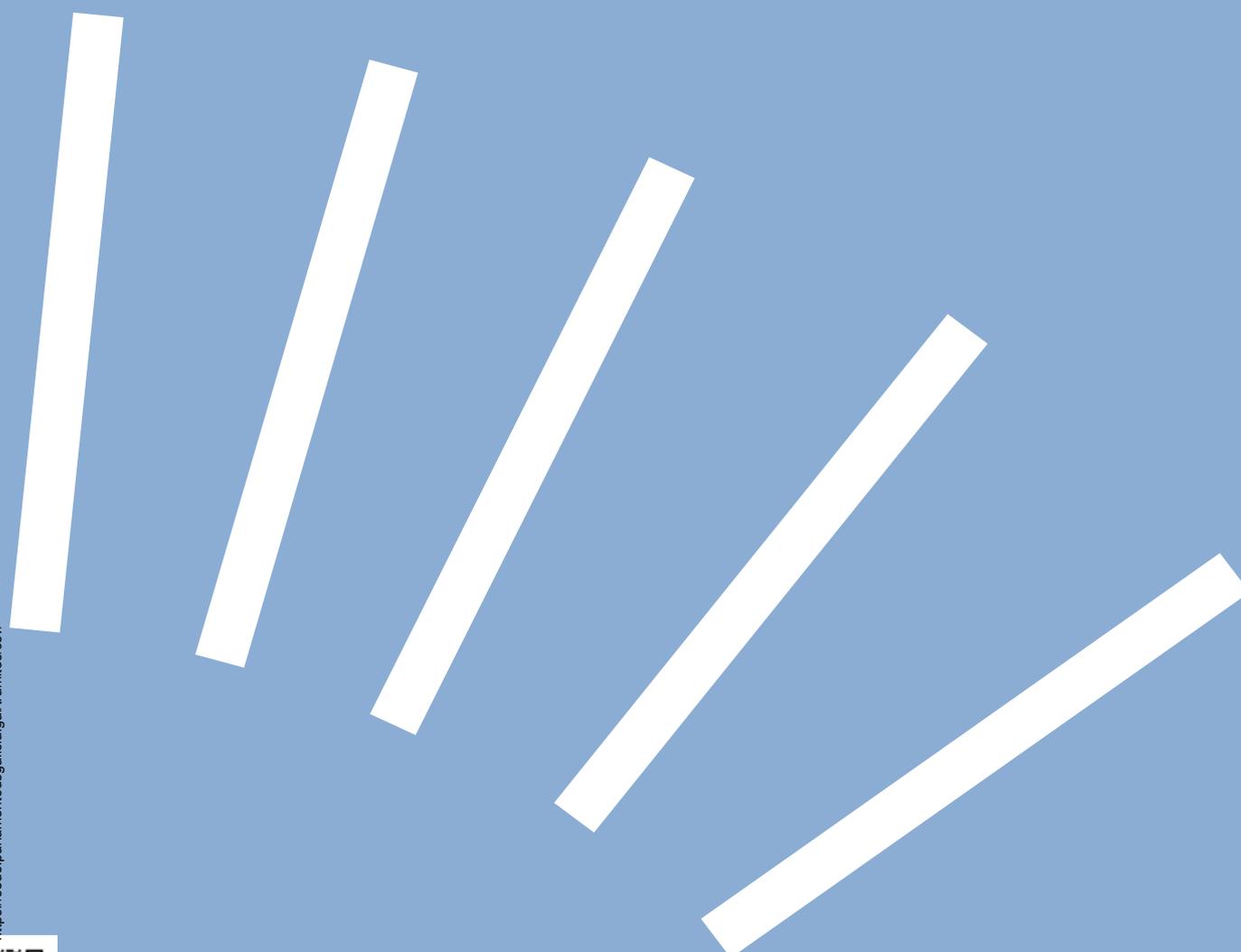


PARLAMENTO
DE GALICIA



BOLETÍN OFICIAL DO PARLAMENTO DE GALICIA

X leislatura
Número 462
16 de abril de 2019



CSV: BOPGDSPGdnnXMcXC03

Verificación:

<https://sede.parlamentodegalicia.gal/tramites/csv/>



SUMARIO

1. Procedementos parlamentarios

1.1. Procedementos de natureza normativa

1.1.1. Normas aprobadas

1.1.1.1. Leis

■ Lei de rehabilitación e de rexeneración e renovación urbanas de Galicia

[157403](#)

3. Administración do Parlamento de Galicia

3.2. Recursos humanos

■ Acordo da Mesa do Parlamento de Galicia, do 8 de abril de 2019, polo que se anuncia a convocatoria de probas selectivas para ingresar por promoción interna nunha praza do corpo superior do Parlamento de Galicia

[157534](#)



1. Procedementos parlamentarios

1.1. Procedementos de natureza normativa

1.1.1. Normas aprobadas

1.1.1.1. Leis

Lei de rehabilitación e de rexeneración e renovación urbanas de Galicia

O Parlamento de Galicia, na sesión plenaria do día 9 de abril de 2019, aprobou por, 38 votos a favor, 18 votos en contra e 14 abstencións, a Lei de rehabilitación e de rexeneración e renovación urbanas de Galicia.

Santiago de Compostela, 10 de abril de 2019
Miguel Ángel Santalices Vieira
Presidente

Lei 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 elas no sostemento social, económico e ambiental.

A situación de deterioración de moitos ámbitos, tanto urbanos coma rurais, ten causas diferentes que foron analizadas nas actuacións previas á elaboración do texto desta lei, das que se destacan os condicionantes de carácter normativo, administrativo, económico e, especialmente, os ligados á habitabilidade e a accesibilidade das vivendas e aos factores sociais e demográficos, entre os que se constata, en moitos casos, o envellecemento da poboación residente. Estas dinámicas implicaron o progresivo declive e abandono destes ámbitos, que en moitos casos, sobre todo nas vilas pequenas e nos núcleos rurais, ademais de supoñer a perda dun rico patrimonio cultural, se fixo extensivo a todo o núcleo poboacional no cal se insiren. Por iso, cómpre adoptar diferentes medidas que permitan atallar esta situación sempre desde a perspectiva de que a mellor forma de conservar é habitar, ocupar os espazos e xerar actividade.

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, sustentable 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 partir do coñecemento do tecido urbano e da súa evolución, a través dos procesos de rehabilitación, rexeneración e renovación búscase acadar o obxectivo de conservar o rico patrimonio edi-



ficatorio, tanto no ámbito rural coma nas vilas e nas cidades galegas, de manter os seus usos característicos e a súa poboación tradicional e, asemade, conseguir atraer as novas xeracións para que se poidan asentar nos espazos renovados.

Os conxuntos históricos deben desenvolver un papel activo como espazos que doten a cidade dun valor engadido, formando parte do conxunto da vida cidadá e repercutindo favorablemente no desenvolvemento global da cidade ou da vila.

Coa implantación e o pulo dos equipamentos culturais, coa dinamización da actividade comercial, coa preservación e a mellora dos espazos públicos de calidade e coas axudas á rehabilitación edificatoria, para acadar a mellora da habitabilidade e a eficiencia enerxética das vivendas e dos edificios, preténdese o mantemento da poboación tradicional fronte a procesos de xentrificación.

A conservación dos asentamentos nos ámbitos rurais debe axudar a manter un mellor equilibrio na repartición da poboación sobre o territorio, co fin de evitar o abandono e o despoboamento destas zonas e de facilitar o mantemento de actividades económicas e de servizos que doutra forma están abocados a desaparecer.

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

Por todo o anterior, considérase necesario contar cunha ferramenta legal eficaz que facilite as actuacións de rehabilitación edificatoria e de rexeneración e renovación urbanas, especialmente naqueles espazos máis vulnerables e abandonados, coa finalidade de mellorar as edificacións e os espazos públicos e de servir ademais de instrumento para o desenvolvemento económico, na procura, en definitiva, de satisfacer o interese xeral na preservación do noso patrimonio edificado, de dinamizar as nosas vilas e cidades e de mellorar a calidade de vida de todos os galegos e as galegas.

Así, esta lei, de acordo coas liñas estratéxicas apuntadas, nace coa vocación de crear un marco estable, integrado e claro que permita impulsar e axilizar as actuacións en materia de rehabilitación e rexeneración urbanas, ao facilitar as intervencións das persoas particulares e ao coordinar as políticas públicas nesta materia. Así mesmo, permitirá dar resposta ás necesidades de actuación nas vivendas e nos locais, mellorar os servizos e as infraestruturas, integrar as políticas de protección do patrimonio cultural, atender as necesidades de mobilidade das persoas residentes e fomentar a eficiencia enerxética e o uso de enerxías renovables en consonancia coas directrices europeas.

En consecuencia, a lei pon especial incidencia, ademais de na rehabilitación dos edificios, na rexeneración urbana de áreas degradadas a través da realización de plans de viabilidade, diagnose e integración, en prol de conseguir a recuperación e a accesibilidade dos espazos urbanos e de posibilitar o deseño de programas dirixidos ao asentamento da poboación.

A lei persegue, en aplicación dos principios de proporcionalidade e eficiencia, simplificar as 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 es-



pazos, o que permite a conservación do noso patrimonio construído, facilítalles o acceso á vivenda a moitos cidadáns e cidadás e mellora a calidade de vida das persoas xa residentes.

Desde o punto de vista da seguranza xurídica, esta lei ten pleno encaixe no marco europeo e estatal. Ela enmárcase na Estratexia común europea nas materias de rehabilitación e de desenvolvemento sustentable, recollida na Carta de Leipzig sobre cidades europeas sustentables de 2007, na Declaración de Marsella do 25 de novembro de 2008, na Declaración de Toledo do 22 de xuño de 2010 e na Estratexia Europa 2020, aprobada polo Consello Europeo o 17 de xuño de 2010. Así mesmo, esta lei garda coherencia co resto do ordenamento xurídico nacional, no que o Texto refundido da Lei de solo e rehabilitación urbana, aprobado polo Real decreto legislativo 7/2015, do 30 de outubro, regula, para todo o territorio estatal, as condicións básicas que garanten un desenvolvemento sustentable, competitivo e eficiente do medio urbano, mediante o impulso e o fomento das actuacións que conducen á rehabilitación dos edificios e á rexeneración e a renovación dos tecidos urbanos existentes, cando foren necesarias para lles asegurar aos cidadáns e ás cidadás unha adecuada calidade de vida e a efectividade do seu dereito a gozaren dunha vivenda digna e adecuada.

Por último, hai que sinalar que a lei se tramitou con suxeición ao principio de transparencia, buscando a participación activa das potenciais persoas destinatarias.

II

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

O título preliminar establece o obxecto da lei e as disposicións comúns ás diferentes actuacións que nela se prevén.

Inclúese un glosario de conceptos que teñen unha especial relevancia no texto da lei. Para estes efectos, recóllense as definicións que figuran no Real decreto legislativo 7/2015, do 30 de outubro, polo que se aproba o Texto refundido da Lei de solo e rehabilitación urbana, así como no Real decreto 314/2016, do 17 de marzo, polo que se aproba o Código técnico da edificación, código ao que remite a Lei 38/1999, do 5 de novembro, de ordenación da edificación, dado que é normativa básica, co engadido daqueloutros termos que non aparecen definidos en ambos os textos.

Regúlase tamén neste título o informe de avaliación de edificios, co que se dá resposta á situación creada tras a Sentenza 143/2017, do 14 de decembro, do Tribunal Constitucional, e ofrécese un marco normativo na Comunidade Autónoma de Galicia.

III

O título I, de acordo co criterio marcado pola normativa básica estatal, regula a rehabilitación edificatoria e a rexeneración e a renovación urbanas como actuacións no medio urbano. Neste senso, 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 teñen na nosa comunidade autónoma o medio rural e as vivendas unifamiliares.

Establécense os requisitos e os efectos da delimitación dun ámbito de actuación, mediante un acordo administrativo de identificación da actuación illada de rehabilitación ou de delimitación dunha área de actuación conxunta, xa sexa realizada e aprobada ben por un concello ou ben pola Administración autonómica.

Inclúense as medidas que facilitan as actuacións de rehabilitación, tanto para a realización de obras orientadas a mellorar a accesibilidade e a eficiencia enerxética das edificacións coma para intervenir en inmobles que se atopan en total abandono e deterioración, mediante a regulación dos procedementos de expropiación, venda e substitución forzosas, co que se pode minorar o dereito de propiedade do solo nunha porcentaxe non superior ao cincuenta por cento do seu valor, 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 afrontaren directamente os gastos das actuacións.

Respecto destes procedementos, é importante salientar que a regulación busca dotar a administración actuante dun mecanismo áxil que permita garantir o cumprimento das obrigas de edificación, conservación e rehabilitación dos inmobles, axustado á normativa básica estatal e completando a regulación da lexislación do solo de Galicia, prevista exclusivamente para os concellos en que exista un Rexistro de Soares, ao que se lle confire carácter voluntario en virtude da disposición derradeira primeira.

Inclúense así mesmo unhas medidas orientadas a axilizar a tramitación das autorizacións administrativas para as intervencións de rehabilitación nos camiños de Santiago.

Este título dedícase tamén á planificación e á xestión da rehabilitación edificatoria e da rexeneración e a renovación urbanas desde unha perspectiva urbanística. Neste ámbito, hai que sinalar a regulación dun procedemento de tramitación simplificada dos instrumentos de planeamento para as modificacións puntuais non substanciais, de escasa entidade e alcance reducido e local, que afecten unha superficie moi limitada do ámbito e que non modifiquen a clasificación do solo.

Así mesmo, neste título regúlanse as consecuencias do incumprimento do deber de conservación e de rehabilitación polas persoas propietarias dos inmobles, así como 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 aplicables de inmediato 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 das edificacións que así o merezan. Xa que logo, inclúense unha serie de actuacións permitidas en función do nivel de protección da edificación, de tal xeito que, sen desatender a debida protección do inmovle nin do ámbito onde se localiza, poidan realizarse 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 (ARI), para lles dar un contido máis amplo ás actuacións que hai que realizar e prever o financiamento das actuacións dentro do seu ámbito.

A declaración destas áreas de rehabilitación integral afecta ámbitos urbanos en estado de deterioración e que precisan dun apoio público para que as persoas residentes e as persoas propietarias 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 coiden oportunos.

Aqueles ámbitos especialmente degradados dos que a súa delimitación coincida, total ou parcialmente, cun conxunto histórico declarado ben de interese cultural (BIC) poderán ser declarados polo Consello da Xunta de Galicia, por proposta da consellaría competente en materia de vivenda, e logo dos informes oportunos, como áreas de rexeneración urbana de interese autonómico (Rexurbe), de tal xeito que se poidan realizar actuacións de rehabilitación ao mesmo tempo que se articulan medidas sociais, urbanísticas, ambientais e económicas, enmarcadas nunha estratexia administrativa global e unitaria. Nestes ámbitos cómpre dispoñer dun plan de dinamización como un instrumento estratéxico, que marcará as actuacións que se deben realizar tanto en materia de rehabilitación das vivendas e de protección do patrimonio cultural coma 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.

Unha singular atención merecen as zonas de especial necesidade de rehabilitación (ZER) que se declaran para edificios específicos ou conxuntos deles, cando for 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.

Neste título tamén se presta unha especial atención aos núcleos rurais en estado de abandono, coa proposta de 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 á coordinación e á simplificación administrativas, 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 as di-



rectrices, realizar as consultas, compartir as solucións técnicas e 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 mais unha solvencia técnica que lles permita asumir competencias da Administración local e autonómica na planificación e na execución das actuacións de rexeneración, tanto desde o punto de vista de vivenda e patrimonio cultural coma 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 para posibilitar acceder a diferentes tipos de financiamento público: fondos estruturais europeos, estatais, autonómicos e locais, ademais de buscar outras fórmulas, como instrumentos financeiros ou incentivos fiscais. Así mesmo, é imprescindible establecer formas de colaboración público-privada para atraer os investimentos dos promotores inmobiliarios e das persoas particulares ás actuacións en materia de rehabilitación edificatoria.

Nas áreas de rexeneración urbana de interese autonómico, ademais de seren aplicables 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, adquiera 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 un dereito de superficie, cesión, permuta de cousa futura, arrendamento con ou sen opción de compra ou venda, para reducir o investimento inicial ou facilitar a adquisición dos inmobles, ou fomentar a rehabilitación con destino á vivenda de promoción pública concertada; implantar plans de promoción do envellecemento activo e da convivencia interxeracional, e fomentar a implantación de actividades comerciais e de servizos tanto públicos coma de profesionais no ámbito.

Ademais deste apoio á iniciativa privada, a lei é consecuente cos obxectivos expostos e prevé expresamente medidas destinadas a posibilitar o realoxamento e o retorno das persoas habitantes das áreas de rexeneración urbana de interese autonómico, así como axudas para a rehabilitación con destino a equipamentos de carácter social, cultural ou educativo e para a urbanización, a reurbanización, o acondicionamento e a mellora da accesibilidade nos espazos públicos.

Merece especial atención o 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 os inmobles declarados en estado de



abandono nos ámbitos en que estea declarada unha área de rexeneración urbana de interese autonómico. Este tributo nace coa finalidade de impulsar as actuacións de rehabilitación nas áreas de rexeneración urbana de interese autonómico e evitar o estado de abandono das edificacións existentes nestas áreas, co que se reduce, consecuentemente, o número de inmobles en estado de abandono. Os ingresos efectivamente obtidos pola recadación deste tributo, deducidos os custos de xestión, destinaranse a financiar as actuacións e as medidas de dinamización e mais a protección da área de rexeneración urbana de interese autonómico en que se recaden. Esta afección nace da finalidade mesma do canon, de xeito que as persoas propietarias incumplidoras contribúan efectivamente á recuperación, ao impulso e á dinamización da área Rexurbe, que, non debe esquecerse, é unha área de interese autonómico.

VII

A lei inclúe cinco disposicións adicionais, catro disposicións transitorias, unha disposición derogatoria e seis disposicións derradeiras.

A disposición adicional primeira, dedicada á adquisición directa de terreos e/ou edificacións por parte do 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, de rexeneración e de renovación urbanas. A disposición adicional segunda establece que o Observatorio da Vivenda de Galicia prestará unha especial atención ao estudo e á análise das actuacións de rehabilitación, rexeneración e renovación urbanas en Galicia e difundirá a información xeral, estatística ou técnica resultante. A disposición adicional terceira posibilita a aplicación das medidas específicas de fomento e financiamento das áreas de rexeneración urbana de interese autonómico a outros ámbitos. A disposición adicional cuarta prevé medidas que faciliten as actuacións vinculadas á extensión de redes de servizos nos conxuntos históricos. E a disposición adicional quinta recolle a posibilidade de que as medidas desta lei se poidan levar a cabo mediante uns acordos de colaboración coa Igrexa católica como propietaria dunha boa parte do patrimonio cultural de Galicia.

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

Remata a lei con seis disposicións derradeiras, entre as cales merecen especial atención as tres primeiras, que modifican diferentes textos legais vixentes. Así, a primeira disposición derradeira modifica a Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia, no relativo ao Rexistro de Soares e á tipificación da infracción polo incumprimento do deber de cubrir no tempo e na forma o informe de avaliación dos edificios; a segunda, a Lei 5/2016, do 4 de maio, do patrimonio cultural de Galicia, para estender o réxime de autorizacións previsto no artigo 58 aos bens catalogados con plans especiais de protección aprobados definitivamente e mais para engadir un dos dous novos supostos á regulación das infraccións leves e outro ás infraccións graves; a terceira, a Lei 8/2012, do 29 de xuño, de vivenda de Galicia, no tocante ás actuacións do Instituto Galego da Vivenda e Solo. A disposición derradeira cuarta habilita a 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 se comezará a exixir desde o 1 de xaneiro do ano 2020.



TÍTULO PRELIMINAR

Disposicións xerais

CAPÍTULO I

Principios xerais

Artigo 1. *Obxecto e ámbito de aplicación*

Esta lei ten por obxecto regular a rehabilitación edificatoria e a rexeneración e a renovación urbanas na Comunidade Autónoma de Galicia, con especial incidencia na conservación e a mellora dos conxuntos históricos, dos núcleos rurais e do patrimonio edificado, na habitabilidade das vivendas, na súa accesibilidade e a dos espazos públicos, na modernización tecnolóxica, na cuestión social e mais na dinamización económica.

Artigo 2. *Definicións*

Para os efectos do disposto nesta lei, e sen prexuízo do sinalado no artigo 40 da Lei 5/2016, do 4 de maio, do patrimonio cultural de Galicia, os conceptos incluídos neste artigo serán interpretados e aplicados co significado e co alcance seguintes:

a) Actuacións edificatorias: as actuacións de nova edificación, as de substitución da edificación existente e as de rehabilitación edificatoria, sempre que non se trate das actuacións de transformación urbanística definidas no Real decreto legislativo 7/2015, do 30 de outubro, polo que se aproba o Texto refundido da Lei do solo e rehabilitación urbana, aínda que poidan requirir obras complementarias de urbanización.

b) Obras de nova edificación: as obras de construción dun novo edificio sobre un soar baleiro.

c) Obras de substitución dunha edificación existente: as obras que implican a demolición dun edificio, ou das partes del que se conserven, e a construción sobre o soar baleiro dun novo edificio.

d) Actuacións de rehabilitación edificatoria: as actuacións que consisten na realización das obras e dos traballos de mantemento ou de 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.

e) Actuacións de mantemento: as actuacións de rehabilitación edificatoria que consisten no conxunto de traballos e obras que se deben efectuar periodicamente para previr a deterioración dun edificio, ou as reparacións puntuais que se realicen neste, co obxecto de o manter en bo estado para que, cunha fiabilidade axeitada, cumpra cos requisitos básicos da edificación.

f) Actuacións de intervención nos edificios existentes: as actuacións de rehabilitación edificatoria que consisten na ampliación, na reforma ou no cambio de uso que se realicen nos edificios existentes que non teñan a consideración de actuacións de mantemento.

g) Obras de ampliación: as obras en que se incrementa a superficie ou o volume construídos dunha edificación existente.



h) Obras de reforma: calquera traballo ou obra nun edificio existente distinto do que se leve a cabo para o exclusivo mantemento do edificio.

i) Cambio de uso: as actuacións que, comportando ou non a execución de obras, teñan por obxecto modificar o uso actual ou previsto nun edificio, ou nunha parte del, por outro permitido pola lexislación urbanística.

j) Actuacións sobre o medio urbano: as actuacións de rehabilitación edificatoria e as de rexeneración e renovación urbanas, desenvolvidas en solo urbano ou de núcleo rural.

k) Actuacións illadas de rehabilitación: as actuacións identificadas como tales pola administración competente, seguindo o procedemento recollido nesta lei, co obxecto de rehabilitar edificacións existentes cando existan situacións de insuficiencia ou degradación dos requisitos básicos de funcionalidade, seguridade e habitabilidade das edificacións.

l) Actuacións de rexeneración e renovación urbana: as actuacións que afectan tanto edificios coma tecidos urbanos, e que poden chegar a incluír obras de nova edificación en substitución de edificios previamente demolidos.

m) Actuacións de rexeneración e renovación urbana de carácter integrado: as actuacións de rexeneración e renovación urbana cando articulen medidas sociais, ambientais e económicas enmarcadas nunha estratexia administrativa global e unitaria.

n) Conxunto histórico: a agrupación de bens que conforman unha unidade de asentamento de poboación, continua ou dispersa, cunha estrutura física representativa da evolución dunha comunidade que resulta un testemuño cultural significativo polo interese artístico, histórico, arquitectónico, arqueolóxico, etnolóxico, industrial ou científico e técnico, aínda que individualmente os elementos que a conforman non teñan unha especial relevancia, e que, consonte o disposto na lexislación do patrimonio cultural da Comunidade Autónoma de Galicia, teñan a consideración de ben de interese cultural ou de ben catalogado.

Artigo 3. *Principios e criterios da rehabilitación edificatoria e da rexeneración e a 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 a renovación urbanas, aplicando os principios de protección, conservación e reutilización do patrimonio construído, cohesión social, perspectiva de xénero, desenvolvemento urbano compacto, sustentabilidade e eficiencia enerxética.

2. A planificación das actuacións de rehabilitación edificatoria e de 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, a conservación e o 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 en que se sitúan de forma coherente coa salvagarda dos seus valores culturais.

c) A dinamización económica dos conxuntos históricos e o mantemento da vitalidade urbana.

d) A promoción da diversidade, a igualdade e a cohesión social, a calidade e a accesibilidade dos espazos públicos.

e) A mestura de usos, mediante a admisión da 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 coma de conxuntos urbanos.

h) O aforro de auga e o mellor aproveitamento dos recursos hídricos.

i) A perspectiva de xénero, tendo en conta os aspectos económicos e sociais.

j) A integración de persoas e de colectivos en risco de exclusión.

k) O alcance da máxima garantía posible para a accesibilidade en condicións de igualdade de todas as persoas, sexan cales sexan as súas limitacións e o carácter permanente ou transitorio destas, propiciando a supresión ou a diminución de barreiras arquitectónicas, urbanísticas ou de comunicación.

l) O fomento do uso sustentable do patrimonio edificado, propiciando o seu uso intensivo e incentivando a rehabilitación fronte á obra nova.

3. A Administración da Comunidade Autónoma de Galicia promoverá a realización de programas de cara ao aumento da concienciación e da sensibilidade respecto dos valores do patrimonio construído, así como da consecución de espazos dotados cunha maior calidade urbanística, de tal forma que favoreza a concienciación sobre a situación de deterioración de moitos inmobles ou ámbitos, tanto urbanos coma rurais, e na busca dunhas solucións eficientes e sustentables, nun modelo que se dirixirá preferentemente ás persoas en idade escolar.

Artigo 4. *Persoas obrigadas e os seus deberes*

1. Sen prexuízo do disposto na normativa do solo de Galicia, as persoas e as comunidades titulares de terreos e construcións, instalacións e edificios teñen o deber de os manter nas debidas condicións de seguridade, salubridade, eficiencia enerxética, ornato público e decoro, coa realización neles dos traballos e das 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 formen parte do patrimonio cultural de Galicia tamén están obrigadas a conservalos, mantelos e custodiarlos debidamente para evitar a súa perda, destrución ou deterioración.



2. No caso de transmisión, as persoas adquirentes subrogaranse nos dereitos e deberes das anteriores persoas titulares, así como nas obrigas asumidas por estas fronte á administración competente e que figuren consignadas rexistralmente, nos termos establecidos pola lexislación estatal e pola normativa do solo de Galicia.

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

CAPÍTULO II

Informe de avaliación dos edificios

Artigo 5. *Concepto de informe de avaliación dos edificios*

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

2. Corresponde aos concellos velar polo cumprimento da obriga de redactar os informes de avaliación dos edificios.

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

1. O informe de avaliación do edificio identificará o edificio con expresión da súa referencia catastral e a súa identificación rexistral a través do Código rexistral único (CRU), ao que se refire o artigo 9 da Lei hipotecaria, e conterá, como mínimo, a seguinte información:

a) A avaliación do estado de conservación do edificio, que incluíra o seu estado xeral, o dos seus elementos estruturais e construtivos e mais 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 persoal técnico que efectúe a avaliación do edificio limitarase a requiririlles ás persoas usuarias, propietarias ou administradoras a presentación dos correspondentes contratos de mantemento, os boletíns, os informes ou os outros documentos que acrediten o cumprimento das exixencias propias de cada instalación.

b) A avaliación das condicións básicas de accesibilidade universal e non-discriminación das persoas con discapacidade para o acceso e a 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) Nos edificios catalogados e declarados bens de interese cultural (BIC), 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 outra condición básica da edificación que se determine de xeito regulamentario.

2. Regulamentariamente determinarase o contido detallado, a estrutura, o alcance e os efectos derivados dos informes de avaliación dos edificios.

Artigo 7. *Obrigatoriedade do informe de avaliación dos edificios*

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

a) Os edificios de uso residencial de vivenda colectiva cunha antigüidade de máis de cincuenta anos, agás que a normativa municipal estableza unha antigüidade inferior.

b) O resto dos edificios cando 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 conta cunha inspección técnica de edificios (ITE) en vigor, poderanse incorporar os datos desta ao informe de avaliación do edificio sen necesidade de realizar unha nova inspección, sempre e cando o contido desta se axuste ao disposto no regulamento que o desenvolva.

3. O informe de avaliación do edificio deberá presentarse no concello en que está situado o inmovible e incorporarse ao libro do edificio.

4. O incumprimento do deber de presentar o informe de avaliación do edificio no tempo e na 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 8. *Vixencia e periodicidade do informe de avaliación dos edificios*

1. O informe de avaliación do edificio terá unha vixencia de dez anos desde a data da súa elaboración. Os concellos poderán establecer unha vixencia menor mediante unha ordenanza municipal.

2. No suposto previsto no punto 2 do artigo anterior, a vixencia do informe de avaliación do edificio será de dez anos transcorridos desde a data de elaboración da inspección técnica de edificios.

Artigo 9. *Capacitación para subscribir o informe de avaliación dos edificios*

1. O informe de avaliación do edificio deberá ser suscrito polo persoal técnico facultativo competente. Para tal efecto, considérase persoal técnico facultativo competente o que estea en posesión de calquera



das titulacións académicas e profesionais que habilitan para a redacción de proxectos ou a dirección de obras e para a dirección de execución de obras de edificación, segundo o establecido na Lei 38/1999, do 5 de novembro, de ordenación da edificación, ou teña acreditada a cualificación necesaria para a realización do informe, segundo as disposicións aplicables en materia de capacitación profesional.

O dito persoal técnico, cando o coide necesario, poderá solicitar, en relación cos aspectos relativos á accesibilidade universal, o criterio experto das entidades e das asociacións de persoas con discapacidade que contén cunha acreditada traxectoria e teñan entre os seus fins sociais a promoción da dita accesibilidade.

2. Cando se trate de edificios pertencentes ás administracións públicas, poderá subscribir os informes de avaliación dos edificios, de ser o caso, o persoal dos correspondentes servizos técnicos que, pola súa capacitación profesional, poida asumir as mesmas funcións a que se refire o punto anterior.

3. As deficiencias que se observen en relación coa avaliación do disposto no artigo 6 xustificaranse no informe baixo o criterio e a responsabilidade do persoal técnico competente que o subscriba.

Artigo 10. *Rexistro de Informes de Avaliación de Edificios*

1. A Administración da Comunidade Autónoma creará un Rexistro de Informes de Avaliación de Edificios, no cal os concellos deberán rexistrar os informes que se presenten no seu termo municipal.

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

TÍTULO I Actuacións sobre o medio urbano

CAPÍTULO I Disposicións xerais

Artigo 11. *A iniciativa na ordenación das actuacións no medio urbano*

1. A iniciativa para propoñer a ordenación das actuacións sobre o medio urbano, nos termos establecidos pola lexislación básica estatal, corresponderá:

- a) ás administracións públicas
- b) ás entidades públicas adscritas ou dependentes delas
- c) ás persoas físicas e xurídicas propietarias e titulares de dereitos reais ou de aproveitamento
- d) ás comunidades e ás agrupacións de comunidades de persoas propietarias
- e) ás cooperativas de vivenda constituídas para o efecto e
- f) ás empresas, entidades ou sociedades que interveñan en nome de calquera dos suxeitos citados nas alíneas c), d) e e).



2. A dirección do proceso, tanto nos supostos de iniciativa pública coma privada, corresponde ás administracións públicas ou ás entidades adscritas a elas.

Artigo 12. *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, se é o caso, a Administración autonómica delimite o ámbito da actuación, mediante un acordo administrativo de identificación da actuación illada de rehabilitación ou de delimitación dunha área de actuación conxunta, agás que a intervención da administración se limite á imposición de multas coercitivas ou de ordes de execución subsidiaria.

Os ámbitos da actuación conxunta poderán ser continuos ou descontinuos.

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

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

a) Ao concello, e neste caso aplicarase, para os efectos previstos nesta lei, exclusivamente o réxime establecido neste título, ademais da súa lexislación específica.

b) Á Xunta de Galicia, en calquera das clases reguladas no título II, suposto no cal lle será aplicable 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 prever, se é o caso, a identificación das actuacións illadas de rehabilitación ou dos ámbitos de xestión conxunta de rehabilitación edificatoria ou de rexeneración ou renovación urbanas.

Poderanse identificar actuacións illadas de rehabilitación ou delimitar ámbitos de actuación conxunta con posterioridade á 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) A identificación dos inmobles incluídos no ámbito que se vai delimitar e a descrición das actuacións que é preciso executar.

b) A identificación dos inmobles incluídos no ámbito nos cales 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 das persoas propietarias cando a administración as ordene por motivos turísticos ou culturais, ou para a mellora da calidade ou sustentabilidade do medio urbano, establécese, de acordo coa lexislación estatal, 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 for 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) O avance, se é o caso, da equidistribución que sexa precisa.

Enténdese 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 estes as axudas públicas e todos os que permitan xerar algún tipo de ingreso vinculado á operación.

A equidistribución poderá afectar tanto actuacións de transformación urbanística coma actuacións edificatorias.

A equidistribución tomará como base as cotas de participación que correspondan a cada unha das persoas propietarias na comunidade de propietarios e propietarias ou na agrupación de comunidades de propietarios e propietarias, e nas cooperativas de vivendas que se puidesen constituír 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, a súa 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 e mais as determinacións da alínea d).

f) Sempre que sexa posible, deberase garantir a permanencia das persoas ocupantes nas vivendas durante a actuación. En todo caso, asegurarse o dereito de realoxamento e de retorno, especialmente cando aquelas se atopen en situación de vulnerabilidade económica e social.



Artigo 13. *Efectos da delimitación espacial dun ámbito de rehabilitación edificatoria ou de rexeneración ou renovación urbanas*

1. A delimitación espacial do ámbito de actuación sobre o medio urbano, sexa conxunta ou illada, unha vez firme na vía administrativa, marca o inicio das actuacións que se deben realizar, de conformidade coa forma de xestión pola que optase a administración actuante.

Esta delimitación habilita, de ser o caso, o inicio do procedemento de equidistribución de beneficios e de cargas entre as parcelas afectadas e comporta a declaración da utilidade pública ou, se é o caso, o interese social, para os efectos da aplicación dos réximes de expropiación, venda e substitución forzosas dos bens e dos dereitos necesarios para a súa execución, e a súa suxeición aos dereitos de tanteo e retracto a favor da administración actuante, ademais daqueles outros que expresamente deriven do disposto na lexislación aplicable. Regulamentariamente, determinarase o procedemento para o exercicio dos dereitos de tanteo e retracto.

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

2. Será posible ocupar as superficies de espazos libres ou de dominio público que resulten indispensables para a instalación de ascensores ou doutros elementos que garantan a accesibilidade universal, así como as superficies comúns de uso privativo, tales como vestíbulos, descansos, sobrecubertas, beirís e soportais, tanto se se sitúan no solo coma 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, das dotacións e dos demais elementos do dominio público.

O acordo firme na vía administrativa a que se refire o punto 1, ademais dos efectos previstos no artigo 42.3 do Real decreto lexislativo 7/2015, do 30 de outubro, lexitima a ocupación das superficies de espazos libres ou de dominio público que sexan de titularidade municipal. A aprobación definitiva será causa suficiente para que se estableza unha cesión de uso do solo polo tempo en que se manteña a edificación ou, de ser o caso, a súa recualificación e desafectación, con alleamento posterior á comunidade ou á agrupación de comunidades das persoas propietarias correspondente.

Cando for preciso ocupar bens de dominio público pertencentes a outras administracións, os concellos poderanlle solicitar á persoa titular a cesión do seu uso ou desafectación, a cal procederá, se é o caso, de conformidade co previsto na lexislación reguladora do ben correspondente.

3. O disposto no punto anterior será tamén aplicable aos espazos que se requiran para a realización de obras que consigan reducir, polo menos, nun trinta por cento a demanda enerxética anual de calefacción ou refrixeración do edificio, e que consistan:

a) Na instalación de illamento térmico ou de fachadas ventiladas polo exterior do edificio, ou no cerramento ou o acristalamento das terrazas xa teitadas.

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



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

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

4. Nos edificios, sexa cal for o seu uso, protexidos polo seu valor cultural (bens de interese cultural 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, poderanse autorizar solucións alternativas respecto das exixencias técnicas nestas materias que resulten sustentables e respectuosas coas características e cos 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 sinaladas nos puntos 2 e 3 deste artigo, 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, sempre que así o estableza o acordo de delimitación do ámbito.

Artigo 14. *Actuacións de rehabilitación edificatoria nos camiños de Santiago*

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

2. Nos edificios localizados no territorio histórico dos camiños de Santiago que non contén con protección cultural específica será aplicable o recollido na sección 1ª do capítulo V do título I desta lei.

CAPÍTULO II

A planificación das actuacións no medio urbano

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

Artigo 15. *Planificación das actuacións no medio urbano*

1. As actuacións de rehabilitación edificatoria e as de rexeneración e renovación urbanas planifícanse mediante un plan xeral, un plan especial ou calquera outro dos instrumentos indicados nesta 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, a aquelas que permitan o mantemento da poboación residente no ámbito.

3. Cando os procesos de rehabilitación edificatoria e de rexeneración e renovación urbanas supoñan o incremento das dotacións públicas, ou cando as determinacións de protección do patrimonio cultural fagan inviable a materialización do aproveitamento a que teñan dereito as persoas propietarias do solo ou das edificacións, poderase posibilitar, de acordo co procedemento que se determine regulamentariamente, a transferencia do aproveitamento urbanístico a terreos do solo urbano non consolidado, con ordenación detallada aprobada, localizados fóra do ámbito delimitado para a actuación.

Excepcionalmente, a dita transferencia do aproveitamento urbanístico poderase establecer a ámbitos de solo urbano consolidado nos que a administración dispoña de:

a) aproveitamento obtido pola redución do dereito á propiedade do solo adquirido a través de actuacións de substitución ou venda forzosa ou de expropiación forzosa polo incumprimento da función social da propiedade, ou

b) terreos ou edificacións da súa titularidade.

4. Sen prexuízo do disposto nos puntos 7 e 8 do artigo 42 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia, 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 dos terreos de titularidade privada que se cedan aos concellos con destino a novos espazos públicos, coa finalidade de 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 a rasante, a calidade ambiental e a debida protección do espazo urbano, así como a compensación que, de ser o caso, corresponda á administración que deba recibir a dotación ou o equipamento.

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

a) Excluir, xustificando a coherencia e a 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 os ámbitos que deban ser obxecto das actuacións sobre o medio urbano a que se refire o artigo 12, ou modificar os que podan vir recollidos no plan xeral.

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



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

Artigo 16. Tramitación simplificada das modificacións dos 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 ámbitos do solo urbano para actuacións de rehabilitación edificatoria e de rexeneración e renovación urbanas poderanse tramitar mediante un procedemento simplificado, sempre que non se aumente o aproveitamento lucrativo, seguindo as determinacións recollidas nos artigos seguintes.

Para estes efectos, considéranse modificacións puntuais non substanciais do 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 dez mil metros cadrados.
- b) Que non afecten unha superficie superior ao equivalente ao un por cento do solo urbano do municipio. Nos municipios de menos de cinco mil habitantes esta porcentaxe será do tres por cento.
- c) Que non modifique a clasificación do solo.

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

3. Non se poderán considerar modificacións puntuais non substanciais aquelas que teñan unha incidencia negativa no ambiente, na mobilidade, nas infraestruturas ou no patrimonio cultural.

Artigo 17. Tramitación ambiental

1. A tramitación das modificacións puntuais indicadas no artigo anterior estará exenta da tramitación ambiental sempre que a dita modificación non constitúa unha variación fundamental da estratexia, das directrices e das propostas ou da cronoloxía do planeamento que se vai modificar, e que ademais non produza diferenzas nos efectos previstos ou na súa zona de influencia.

2. Para garantir que non se producen diferenzas nos efectos previstos ou na súa zona de influencia deberase solicitar un informe ao órgano ambiental da Comunidade Autónoma, quen se deberá pronunciar, 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 punto 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, e darase conta dela ao concello.



Artigo 18. *Procedemento de tramitación das modificacións puntuais non substanciais de planeamento*

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

a) O procedemento iniciarase por proposta do concello, quen aprobará inicialmente a modificación e someterá esta modificación á información pública polo prazo mínimo dun mes.

Simultaneamente, solicitaranse os informes sectoriais necesarios e trasladarase a documentación ao órgano competente en materia de urbanismo, quen solicitará os informes sectoriais autonómicos preceptivos, os cales deberán ser emitidos no prazo dun mes. Logo de transcorrer este, entenderanse emitidos con carácter favorable.

b) Á vista das alegacións presentadas e dos informes recibidos, o concello aprobará provisionalmente, se é o caso, a proposta de modificación e acordará a remisión do expediente completo á consellaría 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, de ser o caso, aprobe definitivamente a modificación.

2. No caso de que a modificación proposta non cumpra coas determinacións previstas no artigo 16, a persoa titular da dirección xeral competente en materia de urbanismo devolverá o expediente ao concello para a posible corrección das deficiencias detectadas ou para a súa tramitación polo procedemento ordinario.

CAPÍTULO III

A xestión das actuacións no medio urbano

Artigo 19. *As formas de xestión*

1. A xestión das actuacións no medio urbano que impliquen unha transformación urbanística executarase a través de calquera dos sistemas de actuación previstos na Lei do solo de Galicia.

2. A execución das actuacións no medio urbano que non impliquen unha transformación urbanística e requiran unha equidistribución de beneficios e cargas poderase realizar a través dos réximes de expropiación, venda e substitución forzosas reguladas nesta lei, así como das modalidades de xestión, directa ou indirecta, incluído o convenio coas persoas titulares de bens inmobles, que se determinen regulamentariamente.

Artigo 20. *Normas específicas 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 un convenio coas persoas titulares afectadas e, no seu defecto, nos supostos de non-avanza por parte das ditas persoas ou por estas non compareceren, pola aplicación do réxime de venda ou substitución forzosas ou pola expropiación forzosa.



2. Nos casos sinalados no punto anterior, nos supostos de venda ou substitución forzosas ou de expropiación forzosa nos ámbitos delimitados como áreas de rexeneración urbana de interese autonómico, o contido do dereito de propiedade do solo minorarase nun cincuenta por cento do seu valor, e esta diferenza corresponderá á administración actuante.

Nestes casos, a administración actuante, baseándose en criterios motivados de dinámica económica, de falta de demanda de vivenda ou en calquera outro que fundamente a dificultade da execución das actuacións ordenadas no ámbito, poderá rebaixar a porcentaxe de minoración do valor do solo sinalada anteriormente.

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

3. No caso de que existan persoas propietarias que estean 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 punto anterior só se aplicará ás persoas propietarias desconformes.

4. En todo caso, cando as persoas propietarias do edificio así o acorden por unanimidade, poderán executar por si mesmas a actuación, aínda que o importe das obras supere o límite do deber legal de conservación.

Artigo 21. Normas específicas de xestión da rexeneración e renovación urbanas en solo urbano consolidado

No suposto de que a actuación de rexeneración e renovación urbanas comprenda a rehabilitación de edificios, malia o seu importe exceder 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 e cando 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 22. Normas específicas de xestión da rexeneración e a 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 23. Pagamento en especie dos prezos xustos expropiatorios

1. O pagamento do prezo xusto expropiatorio, de haber acordo coa persoa propietaria, poderase satisfacer en especie. Non obstante, cando se aplique a expropiación na xestión das actuacións sobre o medio urbano, non será preciso o consentimento da persoa propietaria para pagar o prezo xusto expropiatorio en especie, sempre que este se efectúe dentro do propio ámbito de xestión e dentro do prazo temporal establecido para o remate das obras correspondentes.



2. A liberación da expropiación non terá carácter excepcional e poderá ser acordada discrecionalmente pola administración actuante. A persoa liberada deberá achegar garantías abondas en relación co cumprimento das obrigas que lle correspondan.

CAPÍTULO IV

Obrigas relativas á edificación, á conservación e á rehabilitación

Sección 1ª. Disposicións xerais

Artigo 24. *Obrigas relativas á edificación, á conservación e á rehabilitación*

1. As persoas propietarias das edificacións están obrigadas a realizar as obras de edificación, de conservación e de rehabilitación nos prazos e nas condicións previstas nas leis, en especial naquelas que establezan os dereitos das persoas con discapacidade e a súa inclusión social, nos instrumentos de planeamento e, se é o caso, nos instrumentos de xestión e nas ordes de execución que os recollan.

2. O incumprimento das obrigas establecidas no punto anterior facultará a administración para a adopción, pola súa elección e 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 nas alíneas b), c) e d) será requisito previo a declaración por parte do concello, de oficio ou por solicitude da persoa interesada, do incumprimento de que se trate por unha resolución expresa que así o acredite.

Artigo 25. *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 cincuenta por cento do seu valor, e esta diferenza corresponderá á administración actuante.

2. Non lles será aplicable a redución prevista no punto anterior ás persoas propietarias das edificacións que non poidan facer fronte ao pagamento das actuacións de edificación, conservación e rehabilitación por caeren no risco de exclusión social debido ás súas limitacións socioeconómicas.

Artigo 26. *Procedemento para a declaración do incumprimento das obrigas relativas á edificación, á conservación e á rehabilitación*

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



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

3. Ao se iniciar o procedemento para a declaración do incumprimento, solicitarase do Rexistro da Propiedade a certificación de dominio e das cargas dos terreos correspondentes, e deberase facer constar nunha nota marxinal o inicio do procedemento para a declaración do incumprimento. A duración da nota marxinal será a prevista na lexislación hipotecaria ou urbanística aplicable.

4. O órgano municipal competente acordará a apertura dun trámite de audiencia de quince días ás persoas propietarias e aos 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, de así o considerar 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, logo dos informes oportunos, deberá ditar unha resolución sobre a declaración do incumprimento e notificala no prazo máximo de tres meses.

6. O procedemento poderase rematar, sen a adopción de ningunha outra medida, no suposto de que a persoa propietaria solicítase a licenza para a realización das obras de edificación, conservación ou rehabilitación con anterioridade á notificación da declaración do incumprimento.

Artigo 27. *Requisitos da resolución de declaración do incumprimento*

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

a) Será comunicada, mediante unha certificación administrativa, ao Rexistro da Propiedade para a práctica dunha nota marxinal á inscrición do correspondente inmovible.

b) Incorporará unha valoración dos terreos, das edificacións ou, se é o caso, doutros bens afectados, conforme a normativa estatal do solo e valoracións.

c) Declarará, segundo proceda, a aplicación da execución subsidiaria, a expropiación forzosa polo 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 inmovible en estado de abandono prevista no capítulo III do título IV.

Sección 2ª. Da execución forzosa e os seus medios

Artigo 28. *Medios de execución forzosa*

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



- a) multas coercitivas
- b) constrinximento sobre o patrimonio
- c) execución subsidiaria.

Sección 3ª. Ordes de execución

Artigo 29. Ordes de execución

1. Os concellos, de oficio ou por solicitude dunha persoa interesada, mediante o correspondente procedemento e logo da audiencia das persoas interesadas, poderán ditar ordes de execución que obriguen as 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 coma da aplicación da execución subsidiaria, a expropiación forzosa polo incumprimento da función social da propiedade, a venda forzosa ou a substitución forzosa, e terán nestes últimos supostos a consideración e os mesmos efectos da declaración do incumprimento, sen que sexa necesario proceder a tramitar a dita declaración.

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

Artigo 30. 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 setenta e cinco 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 e dos danos e perdas poderase liquidar de forma provisional, antes da execución, por conta da liquidación definitiva.

Sección 4ª. Constrinximento sobre o patrimonio

Artigo 31. Constrinximento sobre o patrimonio

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



Sección 5ª. Da expropiación forzosa

Artigo 32. Expropiación forzosa polo incumprimento das obrigas relativas á edificación, á conservación e á rehabilitación

A declaración do incumprimento habilita a administración para exercitar a expropiación de conformidade coa normativa básica estatal, para o que poderá ser de aplicación o pagamento en especie previsto no capítulo anterior.

Artigo 33. Expropiación en materia de accesibilidade

A expropiación polo incumprimento da normativa en materia de accesibilidade rexerese polo disposto na Lei 8/2012, do 29 de xuño, de vivenda de Galicia.

Sección 6ª. Da venda e a substitución forzosas

Artigo 34. Réxime de venda ou de substitución forzosas

1. A venda forzosa e a substitución forzosa teñen por obxecto garantir o cumprimento do deber de edificación, conservación e rehabilitación, 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 que faculta a administración para proceder á venda dun inmovible a través dun procedemento de poxa pública co obxecto de garantir a súa rehabilitación ou conservación.

3. Enténdese por substitución forzosa a potestade pública que faculta a administración para substituír a persoa titular dun inmovible por outra persoa seleccionada a través dun procedemento con publicidade e concorrencia, para que realice as actuacións de edificación, conservación ou rehabilitación, e pódese realizar en réxime de propiedade horizontal coa persoa propietaria actual do solo.

4. Cando a administración actuante asuma o importe das cantidades imputables a aquelas persoas propietarias de vivendas que non poidan facer fronte ao seu pagamento por caeren en risco de exclusión social, subscribírase un convenio entre a administración 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, e non será aplicable a minoración do dereito da propiedade prevista neste capítulo.

Artigo 35. Procedemento da venda ou da substitución forzosas

1. A resolución da declaración de incumprimento determinará, se é o caso, a aplicación da venda ou da substitución forzosas.

2. Cando o procedemento determine a adxudicación por aplicación da venda ou da substitución forzosas, unha vez resolto, a administración actuante expedirá unha certificación da devandita ad-



xudicación, que será un título inscribible no Rexistro da Propiedade, na que se farán constar as condicións e os prazos a que queda obrigada a persoa adquirente, en calidade de resolutorias da adquisición.

Artigo 36. *Venda forzosa*

1. A administración actuante, no prazo máximo de seis meses desde a declaración do incumprimento, sacará os inmobles ou os terreos á poxa pública. O tipo de licitación será o que resulte da valoración do inmovible. O prezo obtido entregárase á persoa propietaria, unha vez deducidos os gastos ocasionados e, de ser o caso, o importe correspondente á redución do dereito da propiedade prevista no artigo 25, así como as sancións aplicables.

2. Se a poxa se declara deserta, convocarase de novo no prazo de tres meses, cunha rebaixa do vinte e cinco por cento sobre o tipo de licitación inicial.

3. Se esta última poxa tamén queda deserta, a administración actuante, no prazo de seis meses, poderá adquirirla para o patrimonio público de solo ao setenta e cinco por cento do tipo de licitación inicial.

4. Logo de transcorrer os anteriores prazos sen que se producise a venda, quedará sen efecto o procedemento de venda forzosa, e deberá notificarse ao Rexistro da Propiedade para a cancelación da nota marxinal estendida.

Artigo 37. *Obrigas da persoa adquirente*

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

Artigo 38. *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 a que houber lugar no caso de incumprimento, a orde de puntuación que establecerá, de ser o caso, a posterior adxudicación e mais a porcentaxe mínima de teito edificado para atribuír á persoa ou ás persoas propietarias do inmovible obxecto da substitución forzosa.

Artigo 39. *Obrigas da persoa adxudicataria da substitución forzosa*

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



CAPÍTULO V

As intervencións nos edificios incluídos no ámbito territorial das categorías de bens definidos na Lei do patrimonio cultural de Galicia e os ámbitos obxecto de planeamento especial de protección*Sección 1ª. Normas de aplicación directa***Artigo 40. Ámbitos afectados**

1. As determinacións previstas nesta sección serán aplicables aos edificios incluídos no ámbito territorial das categorías de bens definidos na Lei 5/2016, do 4 de maio, do patrimonio cultural de Galicia, ou dos seus contornos de protección e zonas de amortecemento, así como a aquel outros edificios incluídos en ámbitos sobre os que exista a obriga legal de redactar un plan especial de protección do patrimonio cultural, estea ou non aprobado. Porén, non serán aplicables aos inmo- bles individualmente declarados bens de interese cultural nin aos catalogados que teñan un nivel de protección integral.

2. Estas determinacións prevalecerán sobre o que establezan os plans xerais de ordenación municipal, o plan básico autonómico, o planeamento de desenvolvemento e os catálogos aprobados con anterioridade á entrada en vigor desta lei, e serán incorporadas nos que se aproben con posterioridade.

En todo caso, os plans especiais de protección que se tramiten con posterioridade á entrada en vigor desta lei poderán, con carácter excepcional, excluír da aplicación dalgunha destas normas as actuacións sobre determinados inmo- bles, parcelas ou rúas, sempre que se xustifique detalladamente a súa necesidade por motivos específicos de protección do patrimonio cultural.

3. En tanto os concellos non teñan aprobado un catálogo de protección adaptado ás determina- cións da Lei 5/2016, do 4 de maio, dos bens situados no ámbito, será aplicable o previsto na dispo- sición transitoria primeira.

Artigo 41. 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 respecte:

- 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 metros.

- c) A estrutura do parcelario orixinal.

2. Así mesmo, estarán permitidas as demolicións e a reforma da fachada e dos elementos visibles desde a vía pública cando o proxecto que estableza as actuacións supoña unha axeitada restaura-



ción, unha fiel reconstrución ou planee unha remodelación ou unha construción alternativa cun deseño que respecte o carácter do inmoble e do contorno protexido, e sempre que non afecte fachadas ou elementos singulares especificamente protexidos pola ficha do catálogo ou do documento de catalogación do ben.

Artigo 42. *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 os elementos ou as características singulares do edificio que deben ser conservados ou repostos, e non entre 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 baleiramentos parciais que non afecten os elementos que xustificaron a necesidade de protección estrutural. Cando estes elementos sexan exclusivamente elementos de fachada permitiranse baleiramentos totais da edificación.

Artigo 43. *Parcelario*

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

a) Utilizar conxuntamente os portais e os núcleos de comunicación vertical, de xeito que poidan servir a un máximo de tres edificios.

b) Regularizar 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 unha configuración que fagan inviable resolver axeitadamente os seguintes parámetros:

1º. A accesibilidade universal ás vivendas.

2º. O cumprimento das condicións das normas de habitabilidade das 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, coa admisión de 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 estrutura parcelaria do ámbito.



e) Permitir a redacción de proxectos que afecten varios edificios que poidan agrupar, como espazos comúns do conxunto da promoción, as superficies non ocupadas polas edificacións.

Nestes casos, permitirase a ocupación dos patios de ruego, sen computar edificabilidade, para garantir a accesibilidade de varios inmobles ou parcelas a través dun único ascensor accesible, sempre que a actuación non afecte os elementos dos inmobles ou as súas características que estean especificamente protexidas, nin comprometa a habitabilidade das vivendas.

Sección 2ª. Licenzas directas

Artigo 44. Licenzas directas

1. As actuacións que non afecten a envolvente exterior dos edificios incluídos no ámbito dos bens de carácter territorial das categorías definidas na Lei 5/2016, do 4 de maio, do patrimonio cultural de Galicia, ou no contorno de protección ou na zona de amortecemento de inmobles singulares declarados ben de interese cultural ou catalogados, exista ou non plan especial de protección, ou con independencia do disposto neste, poderán ser obxecto dunha licenza directa por parte do concello, sen necesidade de autorización da consellaría competente en materia de protección do patrimonio cultural, sempre que non afecten inmobles especificamente protexidos polo seu valor cultural e sen prexuízo, se é o caso, do cumprimento das exixencias que poidan derivar da protección arqueolóxica a que poida estar afecto.

2. Malia o sinalado no punto anterior, poderán ser obxecto de licenza directa por parte do concello, sen necesidade da autorización da consellaría competente en materia de protección do patrimonio cultural, as intervencións no contorno de protección ou na zona de amortecemento de inmobles singulares declarados ben de interese cultural ou catalogados, ou con protección ambiental ou estrutural ou nivel de protección asimilable, que consistan en actuacións no interior, nas carpintarías exteriores, en acabados de fachada ou en cambios de cuberta, sempre que non afecten os seus valores culturais nin os seus elementos especificamente protexidos.

3. Tampouco precisarán da autorización previa da consellaría 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 os sistemas construtivos orixinais.

Sección 3ª. Plans especiais de protección

Artigo 45. 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) Ás definicións e á terminoloxía que se debe empregar.
- b) Ás determinacións para establecer os niveis de protección dos bens afectados.
- c) Ás ordenanzas e á normativa básica que se debe aplicar segundo os distintos niveis de protección.
- d) A 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, de rehabilitación ou de reconstrución das edificacións existentes.
- e) Á documentación que se debe incluír e ao modo en que a 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 46. *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 discontinuo, que precise dun apoio público para atender á rehabilitación ou á substitución dos edificios e mais á calidade ambiental e urbanística do ámbito.

2. A declaración destas áreas corresponderá á Administración autonómica por solicitude do concello correspondente.

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

4. Nestas áreas poderanse delimitar, de ser o caso, un ou máis ámbitos de actuación consonte o disposto no artigo 12.

Artigo 47. *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 súas características, 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 48. Efectos da declaración dunha 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 autonómicas ou estatais, sempre que se cumpran os demais requisitos exigidos en cada plan ou programa, ou mediante o asinamento duns acordos específicos de financiamento, que se poderán referir a todo o ámbito declarado ou a unha parte del.

CAPÍTULO II

Áreas de rehabilitación integral

Sección 1ª. Disposicións xerais

Artigo 49. Áreas de rehabilitación integral

1. As áreas de rehabilitación integral (ARI) declararanse por unha resolución da Presidencia do Instituto Galego da Vivenda e Solo, por solicitude dos concellos interesados. A resolución de declaración da área de rehabilitación integral deberase publicar no *Diario Oficial de Galicia*.

2. Estas áreas poderán afectar 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, se é o caso, de edificación de edificios ou vivendas en substitución doutros demolidos.

Artigo 50. Clases de áreas de rehabilitación integral

1. As áreas de rehabilitación integral clasifícanse nas seguintes categorías:

a) Áreas de rehabilitación integral 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 conte cun plan especial de protección. Neste suposto, o ámbito delimitado deberá ter, como mínimo, cincuenta vivendas.

b) Áreas de rehabilitación integral rurais, cando o seu ámbito pertenza a concellos con menos de cinco mil habitantes e a súa configuración sexa predominantemente rural. Neste suposto, o ámbito delimitado deberá ter, como mínimo, vinte vivendas.

c) Áreas de rehabilitación integral de ámbitos urbanos, cando o seu ámbito non pertenza a ningunha das categorías consideradas nas alíneas anteriores. Neste suposto, o ámbito delimitado deberá ter, como mínimo, cincuenta vivendas.



2. Por unha resolución da Presidencia do Instituto Galego da Vivenda e Solo poderán modificarse os límites mínimos de vivendas de cada clase, sempre que as características do ámbito así o xustifiquen pola tipoloxía das súas edificacións, polo interese arquitectónico específico do conxunto e polo grao 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, deberanse cumprir os límites mínimos de vivendas e os demais requisitos establecidos na correspondente normativa reguladora do plan.

Artigo 51. *Xestión das áreas de rehabilitación integral*

1. As áreas de rehabilitación integral xestionaranse a través do concello en que se atopen, en coordinación e baixo as directrices do Instituto Galego da Vivenda e Solo en canto ás actuacións subvencionables, aos procedementos de cualificación da actuación de rehabilitación e, se é o caso, aos de concesión de axudas que sexan da competencia do referido instituto.

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

Sección 2ª. Áreas de rehabilitación integral supramunicipal

Artigo 52. *Áreas de rehabilitación integral supramunicipal*

A Presidencia do Instituto Galego da Vivenda e Solo poderá declarar área de rehabilitación integral, de oficio ou por solicitude dos concellos, un ámbito que afecte diferentes municipios que respondan a criterios de proximidade xeográfica, características arquitectónicas e problemáticas similares, sempre que exista un nexos 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 53. *Xestión das áreas de rehabilitación integral supramunicipais*

1. A xestión das áreas de rehabilitación integral supramunicipais corresponderá directamente ao Instituto Galego da Vivenda e Solo por si mesmo ou a través dunha encomenda a unha entidade do sector público autonómico que teña a consideración de medio propio.

2. O Instituto Galego da Vivenda e Solo 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 a coordinación dos recursos necesarios para a información, a xestión e o asesoramento, nas condicións de financiamento que, se é o caso, se determinen mediante o oportuno convenio de colaboración.



CAPÍTULO III

Áreas de rexeneración urbana de interese autonómico*Sección 1ª. Delimitación e declaración das áreas de rexeneración urbana de interese autonómico**Artigo 54. Delimitación das áreas de rexeneración urbana de interese autonómico*

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

a) Un proceso de degradación arquitectónica, urbanística ou ambiental, motivada, entre outros factores, pola obsolescencia do parque edificado, pola inadecuación ás necesidades poboacionais, polos déficits notorios e xeneralizados na calidade das vivendas, polos equipamentos, as dotacións e os servizos públicos do ámbito, pola degradación ambiental da zona e pola 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 dun envellecemento xeneralizado da poboación, ou por un crecemento excesivo non asumible urbanisticamente.

c) Existencia de graves problemas económicos e sociais, desaceleración constante da taxa de actividade económica e porcentaxes significativas de poboación que perciba pensións asistenciais ou non contributivas ou en risco de exclusión social.

2. O ámbito territorial de actuación poderá ser continuo ou discontinuo. En todo caso, o ámbito incluírá un mínimo de cincuenta inmobles con necesidades de intervención.

3. Sen prexuízo do sinalado nos puntos anteriores, poderá ser declarada área de rexeneración urbana de interese autonómico unha zona concreta especificamente delimitada e continua, comprendida nun ben de interese cultural e incluída previamente nunha área de rehabilitación integral, cando unicamente nesta zona concorran as circunstancias sinaladas no punto 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 de rexeneración urbana de interese autonómico outros ámbitos urbanos que, sen ter a consideración de ben de interese cultural, se atopen especialmente obsoletos e degradados nas condicións sinaladas no punto 1 e que polas súas características, a especial incidencia no ámbito urbano e a necesidade urxente de actuación así sexa acordado polo Consello da Xunta de Galicia.

Artigo 55. Declaración das áreas de rexeneración urbana de interese autonómico

1. A solicitude de declaración dunha área de rexeneración urbana de interese autonómico presentárase por parte do concello ante o Instituto Galego da Vivenda e Solo cunha proposta que delimitará o ámbito e comprenderá, de xeito detallado, a estratexia social, económica, urbanística e



arquitectónica que se pretende levar a cabo para conseguir a efectiva recuperación e dinamización do ámbito.

2. O Consello da Xunta de Galicia, por proposta da consellaría con competencias en materia de vivenda e logo dos informes sectoriais oportunos, acordará, se é o caso, a declaración do ámbito como área de rexeneración urbana de interese autonómico. Esta declaración deberase publicar no *Diario Oficial de Galicia*.

3. Esta declaración permitirá que dentro do ámbito da área se poida optar ás medidas e aos instrumentos de financiamento previstos nesta lei e na normativa de desenvolvemento especificamente para as áreas de rexeneración urbana de interese autonómico.

Sección 2ª. Zonas de especial necesidade de rehabilitación

Artigo 56. Declaracións de zona de especial necesidade de rehabilitación nas áreas de rexeneración urbana de interese autonómico

1. Dentro dunha área de rexeneración urbana de interese autonómico o Instituto Galego da Vivenda e Solo poderá declarar, de oficio ou por solicitude do concello, zona de especial necesidade de rehabilitación (ZER) a edificios específicos ou conxuntos deles cando sexa preciso realizar unha intervención urxente debido ao seu estado de deterioración e á súa especial incidencia para a recuperación do ámbito, ou veña motivado polo 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 zona de especial necesidade de rehabilitación implicará a identificación illada ou a 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 á súa rehabilitación.

3. A declaración dunha zona de especial necesidade de rehabilitación 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 por parte da Administración local ou da autonómica do réxime de expropiación, venda ou substitución forzosa.

4. Nos casos de excepcional interese público ou de inminente necesidade de actuación, e sempre que se trate de actuacións promovidas por órganos das administracións públicas ou de dereito público, incluídos os pertencentes á Administración municipal, a declaración dunha zona de especial necesidade de rehabilitación determinará a posibilidade de que se poidan executar proxectos de obras que sexan desconformes co planeamento urbanístico aplicable, 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 57. Xestión anticipada nas zonas de especial necesidade de rehabilitación

Unha vez declarada a zona de especial necesidade de rehabilitación, a administración pública actuante poderá iniciar anticipadamente a preparación da execución das actuacións previstas.



Sección 3ª. Plan de dinamización das áreas de rexeneración urbana de interese autonómico

Artigo 58. Concepto e obxecto dos plans de dinamización das áreas de rexeneración urbana de interese autonómico

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

2. Os plans de dinamización teñen como obxecto coordinar as actuacións públicas e privadas destinadas á dinamización e á rexeneración destes ámbitos, co impulso da recuperación da actividade económica, o fomento da mellora da habitabilidade das vivendas e das condicións de vida das persoas residentes, a procura de atraer novos habitantes e mais a garantía da conservación dos valores patrimoniais do conxunto e dos seus elementos singulares.

3. A consellaría competente en materia de vivenda elaborará un modelo de plan de dinamización que servirá como guía para a súa redacción.

Artigo 59. Contido dos plans de dinamización

Os plans de dinamización elaboraranse tomando como base a proposta de actuación presentada para a declaración do ámbito como áreas de rexeneración urbana de interese autonómico e conterán, cando menos, as seguintes determinacións:

- a) A delimitación do ámbito obxecto da actuación, que poderá ser continuo ou descontinuo, de acordo co establecido na declaración da área.
- b) A descrición dos obxectivos que se perseguen na formulación do plan.
- c) A análise do ámbito de actuación e a diagnose dos problemas existentes que obstaculicen ou impidan a súa rexeneración.

Esta análise deberá, como mínimo, abarcar os seguintes aspectos:

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

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



3º. O estudo dos espazos libres, de carácter público e privado, así como das características dos servizos urbanísticos existentes, e no que se analicen os déficits que poidan existir.

4º. A análise da poboación residente, que deberá recoller, como mínimo, os aspectos relativos á idade, á ocupación e ao réxime de tenza das vivendas.

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

6º. O estudo do comercio de proximidade, cos seus déficits e as súas carencias.

d) A proposta de intervención, na que se especificarán as medidas que o programa propón adoptar nos campos social, económico e de intervención na edificación e na renovación e rexeneración urbanas.

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

e) A 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 con que se pretenda financiar as obras e as actuacións incluídas no plan, así como establecer a orde de prioridades para a súa execución e mais a programación temporal para a iniciación das obras e das actuacións que inclúe.

Neste programa de investimentos, o financiamento público deberá prever necesariamente achegas do concello que contribúan a financiar dunha forma significativa 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, polo menos, a previsión das actuacións que deben realizar as persoas particulares ou as entidades como resultado das medidas de fomento adoptadas e os acordos de colaboración que se poidan establecer para actuacións ou medidas singulares.

f) A análise da eventual eficacia das medidas propostas para conseguir os fins establecidos, con indicación da coherencia entre as normas e as actuacións propostas.

g) O programa de seguimento e de avaliación anual das actuacións.

h) Os mecanismos para fomentar a participación social da poboación e das súas entidades representativas.



Artigo 60. *Procedemento de formulación e aprobación dos plans de dinamización*

1. Os plans de dinamización serán formulados polos concellos.

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

a) Tras a declaración da área de rexeneración urbana de interese autonómico, o concello elaborará o proxecto do plan de dinamización conforme os obxectivos, os criterios básicos da intervención, a proposta das medidas que se deben adoptar e a avaliación económica das actuacións públicas e privadas que se prevexan na declaración, con indicación do organismo ou dos organismos encargados do seu financiamento. Así mesmo, cando o documento estableza a posibilidade de que outras administracións participen no financiamento ou na adopción das medidas propostas, deberase acreditar a dispoñibilidade ou a posibilidade da súa obtención.

b) O Instituto Galego da Vivenda e Solo será o organismo encargado da tramitación do plan de dinamización. Recibida a documentación correspondente enviada polo concello, o citado organismo remitirá o documento aos distintos departamentos da Xunta de Galicia afectados polo plan para a emisión do informe no prazo dun mes.

Estes informes deberanse pronunciar sobre a viabilidade técnica e o financiamento das actuacións que lles corresponden, propoñerán os programas de actuación ou as actividades e formularán, se é o caso, as propostas de modificación ou as observacións e alternativas que estimen convenientes. No devandito informe estableceranse as condicións ás cales se deberán axustar os programas incluídos no plan de dinamización para garantir a participación do organismo correspondente.

c) Ao recibir os informes, o Instituto Galego da Vivenda e Solo propoñerá, se é o caso, ao concello que elaborou o plan as correccións que se deberán introducir no documento. No caso de que non sexan realizadas, o Instituto Galego da Vivenda e Solo procederá ao arquivo do expediente.

d) Logo de realizar as correccións, ou no caso de non seren necesarias, o plan será sometido á aprobación do Consello da Xunta de Galicia, por proposta da consellaría 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 consellarías e os organismos da Xunta de Galicia que deberán participar nel.

f) O acordo publicarase no *Diario Oficial de Galicia* e nas páxinas web do Instituto Galego da Vivenda e Solo e do concello.

Artigo 61. *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 62. *Declaración de núcleo rural en estado de abandono*

1. Os concellos poderán declarar como núcleo rural en estado de abandono os 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 ou a meirande parte das 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 en prol de ofertalos para a venda. A declaración non obstará para o necesario cumprimento dos seus deberes legais por parte das persoas propietarias.

Artigo 63. *Rexistro de Núcleos Rurais Abandonados*

1. Os concellos poderán crear un rexistro de núcleos rurais en estado de abandono, no cal se inscribirán 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 o poida consultar 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.

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 as incluír no procedemento de venda ou de alugamento establecido no artigo seguinte.

Artigo 64. *Procedemento de venda ou alugamento*

1. O concello poderá convocar, de oficio ou por solicitude da persoa interesada, un procedemento para a venda ou o alugamento de todos ou de parte dos inmobles residenciais inscritos no rexistro de forma voluntaria, con indicación, polo menos, das seguintes condicións:

a) O prezo base da oferta do inmovible ou dos inmobles, e, no suposto de alugamento, o prezo total da renda, cos servizos accesorios e as demais cantidades que, se é o caso, deban asumir as persoas arrendatarias.

b) O prazo máximo para a execución da rehabilitación e, se é o caso, das obras de urbanización.

c) A garantía do cumprimento do deber de rehabilitar.



2. O procedemento consistirá na oferta dos inmobles, e as persoas interesadas na adquisición ou no alugamento poderán realizar a oferta que consideren oportuna, que, en todo caso, deberá ser aceptada pola persoa propietaria. Como resultado do procedemento poñerase en contacto ás persoas vendedoras e compradoras, ou ás persoas arrendadoras e arrendatarias, para que, se for o caso, formalicen a venda ou o alugamento.

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

Artigo 65. *Difusión a nivel autonómico*

1. O Instituto Galego da Vivenda e Solo creará unha plataforma informática a nivel autonómico que poñerá á 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 os poida consultar e obter a información dos procedementos incluídos nela.

TÍTULO III

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

CAPÍTULO I

Disposicións xerais

Artigo 66. *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 a execución das diferentes actuacións, dos plans e dos programas en materia de rehabilitación edificatoria e de rexeneración e renovación urbanas, especialmente a través das oficinas de rehabilitación e dos centros de rexeneración urbana de interese autonómico.

CAPÍTULO II

Oficinas de rehabilitación

Artigo 67. *Concepto*

1. A oficina de rehabilitación é o punto de información, asesoramento, apoio á xestión, seguimento e difusión das áreas de rehabilitación integral para facilitar a execución das actuacións nelas.

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 as súas competencias na totalidade dos ámbitos do municipio con área de rehabilitación integral declarada ou que se declare.



Os concellos poderán subscribir convenios entre eles para a creación dunha oficina de rehabilitación que xestione conxuntamente a totalidade das áreas de rehabilitación declaradas nesas municipios. A xestión dela corresponderá 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 Instituto Galego da Vivenda e Solo, sen prexuízo da colaboración dos concellos implicados.

Artigo 68. *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 área de rehabilitación integral, así como o seguimento e o control anual da evolución dos indicadores, e, se é o 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 o 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:

1º. O impulso e a xestión das 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, se é o caso, dos expedientes de axudas públicas á rehabilitación de edificios e vivendas e de calquera outra asociada á área de rehabilitación integral.

2. As oficinas de rehabilitación poderán asumir aquelas funcións que, sendo competencia do propio concello ou doutras administracións, se acorde que poidan ser desenvolvidas por estas oficinas, en prol de simplificar e axilizar a tramitación administrativa e de mellorar a atención á cidadanía.

En todo caso, estas oficinas deberán contar cos medios humanos e materiais suficientes para asumir estas funcións.

Nestes casos, os obxectivos, as competencias, a regulación, a composición e o funcionamento das devanditas oficinas concretaranse mediante o asinamento do correspondente convenio de colaboración.

Artigo 69. *Rede de oficinas de rehabilitación*

1. Para mellorar a eficacia e a coordinación das diferentes oficinas de rehabilitación, o Instituto Galego da Vivenda e Solo, en colaboración cos diferentes concellos, creará unha rede de oficinas de rehabilitación.



2. A través desta rede difundirase o material e o apoio para cumprir os obxectivos de cada área, propiciarse o acceso á formación específica na materia de rehabilitación, rexeneración e renovación, e implantarase unha plataforma informática de rehabilitación (PIR) con acceso compartido para todas as oficinas, na cal se poderán fixar directrices, realizar as consultas, compartir as 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 de rexeneración urbana de interese autonómico e comisións de seguimento das áreas de rexeneración urbana de interese autonómico

Sección 1ª. Centros de rexeneración urbana de interese autonómico

Artigo 70. Concepto

1. O centro de rexeneración urbana de interese autonómico é o punto de información, asesoramento, xestión, seguimento e difusión da área de rexeneración urbana de interese autonómico, co obxectivo de impulsar as actuacións de recuperación, rexeneración e dinamización da área.

2. Mediante un acordo do Consello da Xunta, por proposta da consellaría competente en materia de vivenda, determinaranse os estándares mínimos dos medios materiais e humanos, así como os criterios, os requisitos e a solvencia técnica que deban cumprir os centros de rexeneración urbana de interese autonómico.

Artigo 71. Ámbito de actuación dos centros de rexeneración urbana de interese autonómico

1. En cada concello deberá existir, adscrito á Administración municipal, un único centro de rexeneración urbana de interese autonómico, que exercerá as súas funcións na totalidade dos ámbitos do municipio con áreas de rexeneración urbana de interese autonómico declaradas ou que se declaren.

2. O ámbito de actuación e as competencias do centro de rexeneración urbana de interese autonómico poderanse estender ás edificacións catalogadas existentes no concello, con independencia de que estas non se atopen situadas nalguna 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 de rexeneración urbana de interese autonómico poderá asumir as funcións e as competencias previstas nesta lei para as oficinas de rehabilitación.

4. Os centros de rexeneración urbana de interese autonómico poderanse integrar na rede de oficinas de rehabilitación prevista no artigo 69.

Artigo 72. Procedemento de creación dos centros de rexeneración urbana de interese autonómico

1. Os centros de rexeneración urbana de interese autonómico crearanse no concello. Mediante un convenio entre o concello e o Instituto Galego da Vivenda e Solo precisaranse os obxectivos, o fi-



nanciamento e o funcionamento destes centros, así como os mecanismos de actuación conxunta e coordinada para facilitar o cumprimento e a execución das diferentes actuacións, dos plans e dos programas en materia de rehabilitación edificatoria e de rexeneración e renovación urbanas.

2. Na declaración da área de rexeneración urbana de interese autonómico determinaranse a composición e os medios persoais mínimos dos que deben dispoñer os devanditos centros, nos termos e nas condicións que, se é o caso, se determinen na normativa prevista no artigo 70.

Artigo 73. *Financiamento dos centros de rexeneración urbana de interese autonómico*

1. O Instituto Galego da Vivenda e Solo financiará os centros de rexeneración urbana de interese autonómico ata o sesenta por cento dos gastos de persoal dos devanditos centros. Así mesmo, achegarase unha cantidade igual, como máximo, do dez por cento da cantidade antes indicada, en concepto de financiamento dos gastos correntes. Este financiamento realizarase sempre nas condicións e cos límites establecidos, se é o caso, na normativa prevista no artigo 70.

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

Artigo 74. *Atribucións de funcións aos centros de rexeneración urbana de interese autonómico*

1. As administracións local ou autonómica atribuirán aos centros de rexeneración urbana de interese autonómico aquelas funcións que, sendo de competencia das devanditas administracións, se considere conveniente que sexan asumidas por estes centros en prol de simplificar e axilizar a tramitación administrativa e mellorar a atención á cidadanía.

2. No exercicio das súas funcións, os centros de rexeneración urbana de interese autonómico 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 75. *Funcións dos centros de rexeneración urbana de interese autonómico*

Os centros de rexeneración urbana de interese autonómico deberán asumir, cando menos, as seguintes funcións:

1. A elaboración ou a 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, así como a actualización destes datos.

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

3. A prestación dunha atención directa, persoal e especializada á cidadanía, facilitando a información e o 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, en prol de lograr a maior adecuación posible dos edificios á normativa de accesibilidade, a eficiencia enerxética e a habitabilidade e mais de preservar os elementos construtivos con protección patrimonial.

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

6. O impulso e a xestión de medidas e actuacións que atraian o investimento privado para facilitar a rehabilitación, a rexeneración e a renovación urbanas con criterios de eficiencia enerxética, accesibilidade e mellora da imaxe urbana, incluso a través da tramitación de convenios con persoas particulares afectadas, co fomento da dinamización do ámbito e da diversidade de usos e actividades.

7. A elaboración das propostas ou dos informes técnicos relativos á protección do patrimonio cultural en asunción das funcións que poida encomendar a consellaría competente en materia de patrimonio cultural.

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

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

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

c) A tramitación das declaracións de incumprimento e as ordes de execución, que incluírán a supervisión do estado dos inmobles e, se é o caso, a tramitación dos requirimentos ás persoas propietarias de inmobles co obxecto de que realicen as obras necesarias para o cumprimento dos deberes de edificación, conservación e rehabilitación.

d) A tramitación das declaracións de ruínas, a análise do estado das edificacións e a proposta, de ser o caso, da ruína estrutural, funcional ou económica dos inmobles para a súa substitución ou rehabilitación conforme as previsións urbanísticas.

e) O impulso e a 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 a 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.

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



10. A elaboración das propostas e dos informes que se someten á Comisión de Seguimento da Área de Rexeneración Urbana de Interese Autónomo.

11. A elaboración das propostas ou dos informes relativos á mellora da accesibilidade.

12. A elaboración das propostas ou dos informes relativos á mellora da sustentabilidade e da eficiencia enerxética.

13. A elaboración das propostas ou dos informes relativos á aplicación da perspectiva de xénero.

14. A elaboración das propostas ou dos informes relativos á aplicación de criterios sociais e ambientais.

15. Calquera outra función que as administracións local ou autonómica poidan encomendar ao centro de rexeneración urbana de interese autónomo para a mellor consecución dos obxectivos fixados.

Sección 2ª. Comisións de seguimento das áreas de rexeneración urbana de interese autónomo

Artigo 76. Comisións técnicas de seguimento

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

2. Nas devanditas comisións participarán un mínimo de dúas persoas representantes por cada administración implicada. Aquelas estarán presididas por unha persoa representante da Administración autonómica.

3. Ás xuntanzas destas comisións poderán asistir as persoas que, sen prestaren servizos en ningunha das administracións afectadas, poidan ser propostas por estas en virtude dos seus coñecementos técnicos ou da súa experiencia profesional. Así mesmo, poderán asistir persoas representantes dos colexios profesionais, das asociacións ou das institucións cuxa participación se considere oportuna.

4. Na designación das persoas representantes das comisións técnicas de seguimento respectarase o principio de presenza equilibrada de mulleres e homes.

Artigo 77. Funcións das comisións técnicas de seguimento

1. A comisión técnica de seguimento exercerá as seguintes funcións:

a) Velar polo funcionamento do centro de rexeneración urbana de interese autónomo de acordo con criterios de eficacia e eficiencia que impulsen a consecución dos fins da área de rexeneración urbana de interese autónomo.



b) Propoñer á autoridade competente do concello o nomeamento e a solicitude de cesamento da persoa responsable do centro de rexeneración urbana de interese autonómico, así como realizar o seguimento e a avaliación da súa actividade.

c) Propoñer a aceptación das funcións encomendadas ao centro de rexeneración urbana de interese autonómico por parte das diferentes administracións públicas.

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

e) Propoñer ás administracións implicadas as modificacións no plan de dinamización que se considere oportuno realizar para a mellor obtención da finalidade perseguida, coa aprobación, de ser o caso, das modificacións non substanciais na forma e cos límites que se prevexan no indicado plan.

f) O seguimento, a valoración e o control da actividade do centro de rexeneración urbana de interese autonómico e do cumprimento dos compromisos adoptados, realizando, cando menos, as seguintes actuacións:

1ª. O seguimento da evolución dos indicadores fixados no plan de dinamización.

2ª. A memoria e 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.

2. Os informes sinalados na alínea f) anterior serán públicos e estarán dispoñibles na páxina web correspondente.

TÍTULO IV

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

CAPÍTULO I

Medidas de fomento da rehabilitación edificatoria e da rexeneración e a renovación urbanas

Sección 1ª. Disposicións xerais

Artigo 78. Programas de financiamento

1. Mediante unha orde da persoa titular da consellaría competente en materia de vivenda poderanse aprobar uns programas de financiamento para as persoas físicas, xurídicas ou administracións públicas promotoras das 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 uns programas de axudas que faciliten o cumprimento das obrigas de rehabilitación e de conservación previstas 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 autonómicas 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 79. Acordos para o financiamento das actuacións de rehabilitación edificatoria e de rexeneración e renovación urbanas

O Instituto Galego da Vivenda e Solo, para facilitar a xestión e a execución das actuacións de rehabilitación edificatoria e de rexeneración e renovación urbanas, poderá asinar os seguintes contratos:

a) Contrato de cesión de inmobles para a súa rehabilitación polo Instituto Galego da Vivenda e Solo, coa facultade de arrendamento ou de outorgamento do dereito de explotación a terceiras persoas, por un tempo determinado; transcorrido o cal o inmovible reverterá á persoa propietaria. Nel poderanse establecer opcións de compra a favor do organismo.

b) Contrato de permuta ou de cesión de terreos ou de parte da edificación suxeita á rehabilitación por unha determinada edificación futura, ou de venda con pagamento aprazado do prezo do solo e/ou da edificación.

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

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

Artigo 80. Convenios para a implantación de programas específicos de financiamento das actuacións

1. O Instituto Galego da Vivenda e Solo 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 Instituto Galego da Vivenda e Solo poderá asinar convenios coas entidades financeiras co obxecto de incentivar a concesión de financiamento para as actuacións de rehabilitación.

Artigo 81. Axudas para a elaboración e a tramitación do planeamento urbanístico

A Xunta de Galicia fomentará a elaboración e a tramitación do planeamento urbanístico necesario para 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 82. Fondo de cooperación para o apoio ao financiamento de actuacións de rehabilitación e de conservación do patrimonio construído en concellos de menos de cincuenta mil habitantes

1. O fondo de cooperación para o apoio ao financiamento de actuacións de rehabilitación e de conservación do patrimonio construído é un fondo sen personalidade xurídica de seu para a xestión do instrumento financeiro de préstamo aos concellos con poboación inferior a cincuenta mil habitantes.

2. Poderanse acoller ao financiamento do fondo os concellos que reúnan o requisito de poboación sinalado no punto 1, co obxecto de financiar, mediante un préstamo sen xuros concedido por unha resolución da Presidencia do Instituto Galego da Vivenda e Solo, as seguintes actuacións:

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

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

c) A adquisición de inmobles para a súa posterior rehabilitación.

d) A elaboración de plans especiais de protección.

e) Calquera outra actuación de rehabilitación e rexeneración urbana que se acorde mediante unha resolución da Presidencia do Instituto Galego da Vivenda e Solo.

3. O fondo dotarase co importe que, logo da autorización pola consellaría competente en materia de facenda, se estableza mediante unha resolución da Presidencia do Instituto Galego da Vivenda e Solo, e será publicado para o seu coñecemento público no *Diario Oficial de Galicia*.

4. O devandito fondo será xestionado polo Instituto Galego da Vivenda e Solo e contará cunha contabilidade separada da do ente instrumental, coa que presentará os seus estados orzamentarios e contables de xeito consolidado.

5. Os recursos asignados ao fondo e os seus rendementos deberán estar vinculados a unha conta operativa propia e separada das do Instituto Galego da Vivenda e Solo.

6. Mediante unha orde da consellaría competente en materia de facenda desenvolverase a súa operativa orzamentaria, contable e de rendición de contas. En todo caso, estará sometido ao réxime de auditoría, control e rendición de contas que lle resulte aplicable ao Instituto Galego da Vivenda e Solo.



Artigo 83. *Disposición e funcionamento do fondo de cooperación para o apoio ao financiamento de actuacións dos concellos na rehabilitación e conservación do patrimonio construído*

1. A dotación inicial procederá dos depósitos procedentes das fianzas de arrendamento co importe máximo que estableza a resolución da Presidencia do Instituto Galego da Vivenda e Solo a que se refire o artigo anterior.

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.

3. Tendo en conta a procedencia e a afectación das cantidades que dotan o fondo de cooperación, os concellos non poderán compensar as amortizacións pendentes coas contías que, por calquera outro concepto, poidan 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 Instituto Galego da Vivenda e Solo, chegada a data de vencemento parcial ou total do préstamo, consideraranse vencidas, líquidas e exixibles, para os efectos da súa compensación con cargo ao Fondo de Cooperación Local.

CAPÍTULO II

Medidas específicas de fomento e de financiamento das áreas de rexeneración urbana de interese autonómico

Sección 1ª. Programas de financiamento das áreas de rexeneración urbana de interese autonómico

Artigo 84. *Actuacións de protección nas áreas de rexeneración urbana de interese autonómico*

1. Os proxectos de intervención nas áreas de rexeneración urbana de interese autonómico poderán recibir un financiamento para actuacións nalgúns dos ámbitos seguintes:

- a) o ámbito urbanístico
- b) o ámbito arquitectónico e de vivenda
- c) o ámbito económico
- d) o ámbito social.

2. Son actuacións de protección 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, en especial no referente á eficiencia enerxética, ao aforro no consumo de auga e á reciclaxe de residuos.



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

d) A instalación de redes e servizos e mais a implantación, a renovación e a 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 realoxamento e o retorno das persoas habitantes das áreas de rexeneración urbana de interese autonómico.

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 na potenciación da implantación da pequena empresa de proximidade integrada na trama urbana.

h) A implantación de programas de fomento do envellecemento activo e da convivencia interxeracional.

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

j) As iniciativas e as actuacións urbanas que teñan en conta a perspectiva de xénero.

k) O fomento do acceso á vivenda por parte de poboación nova (menores de trinta e cinco anos).

l) As iniciativas de fomento do emprego no eido dos servizos culturais e da innovación tecnolóxica.

m) As iniciativas de fomento do emprego por parte de poboación nova (menores de trinta e cinco anos).

n) As iniciativas de fomento do emprego por parte de mulleres.

ñ) As iniciativas de integración sociolaboral de persoas con discapacidade.

o) Calquera outra medida ou programa que aprobe o Consello da Xunta de Galicia, por iniciativa propia ou por proposta dun concello.

Artigo 85. *Medidas de financiamento nas áreas de rexeneración urbana de interese autonómico*

1. Ademais das medidas previstas no capítulo anterior, as actuacións nas áreas de rexeneración urbana de interese autonómico que contarán con financiamento cualificado poderán consistir en:

a) actuacións directas polo Instituto Galego da Vivenda e Solo



- b) financiamento das actuacións de iniciativa privada
- c) axudas para a adquisición e o alugamento de vivendas nas áreas de rexeneración urbana de interese autonómico
- d) medidas de fomento do realoxamento e do retorno das persoas habitantes das áreas de rexeneración urbana de interese autonómico
- e) programas para implantar plans de promoción do envellecemento activo e da convivencia interxeracional
- f) axudas para a rehabilitación de edificios destinados ao equipamento de carácter social, cultural ou educativo
- g) destino dos locais do Instituto Galego da Vivenda e Solo para o fomento de iniciativas empresariais, sociais e dinamizadoras do ámbito
- h) axudas para a instalación de redes e servizos, a mellora de espazos públicos e a realización de escavacións arqueolóxicas
- i) bonificacións fiscais
- j) financiamento mediante o fondo de rexeneración urbana de interese autonómico
- k) calquera outra medida que determine motivadamente a Presidencia do Instituto Galego da Vivenda e Solo ou aprobe o Consello da Xunta de Galicia.

2. En todo caso, as actuacións que se realicen dentro dunha área de rexeneración urbana de interese autonómico 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, sempre e cando os ditos programas non establezan outras prioridades como requisito de acceso aos ditos fondos.

3. As actuacións nas áreas de rexeneración urbana de interese autonómico poderanse financiar cos ingresos derivados da recadación do canon de inmobles declarados en estado de abandono.

Artigo 86. *Actuacións directas por parte do Instituto Galego da Vivenda e Solo*

1. O Instituto Galego da Vivenda e Solo poderá adquirir terreos e/ou edificacións no ámbito das áreas de rexeneración urbana de interese autonómico para a súa edificación e/ou rehabilitación directa por parte do organismo.

2. O Instituto Galego da Vivenda e Solo poderá aprobar programas de financiamento polos que o organismo adquira terreos e/ou edificacións no ámbito das áreas de rexeneración urbana de interese autonómico e os poña á disposición de empresas promotoras, cooperativas ou persoas 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 Instituto Galego da Vivenda e Solo poderá tamén concertar con persoas promotoras, públicas ou privadas, a execución das obras de construción e/ou de rehabilitación dos inmobles adquiridos para seren destinados a vivenda de promoción pública concertada.

Artigo 87. *Financiamento das actuacións de iniciativa privada*

1. O Instituto Galego da Vivenda e Solo aprobará programas de financiamento para fomentar a participación da iniciativa privada no ámbito das áreas de rexeneración urbana de interese autonómico, con destino á promoción inmobiliaria, ás cooperativas de vivendas e a outros tipos de aloxamentos.

2. O financiamento poderá consistir en axudas directas á rehabilitación ou á edificación, na adquisición ou no alugamento dunha parte das vivendas rehabilitadas con destino a vivendas protexidas, ou na subvención para que unha porcentaxe das vivendas rehabilitadas sexa destinada á venda ou ao alugamento a prezos taxados. As condicións de acceso, o importe, as porcentaxes e os prezos de adquisición e de renda estableceranse nos respectivos programas.

Artigo 88. *Axudas para a adquisición e o alugamento de vivendas nas áreas de rexeneración urbana de interese autonómico*

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

Artigo 89. *Medidas de fomento do realoxamento e do retorno das persoas habitantes das áreas de rexeneración urbana de interese autonómico*

1. Para facilitar o realoxamento das persoas que habitan nos edificios das áreas de rexeneración urbana de interese autonómico, o Instituto Galego da Vivenda e Solo poderá aprobar programas de axudas ao alugamento para estas persoas.

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

Artigo 90. *Programas para implantar plans de promoción do envellecemento activo e da convivencia interxeracional*

1. O Instituto Galego da Vivenda e Solo poderá aprobar programas que teñan por obxecto a dinamización das áreas de rexeneración urbana de interese autonómico 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, da compravenda con pagamento aprazado ou do arrendamento dun conxunto



de vivendas, xa sexa nun inmoble único ou por separado 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 á disposición ou o financiamento do acondicionamento de locais destinados a actividades dirixidas ás persoas maiores e á convivencia interxeracional.

Artigo 91. Axudas para a rehabilitación de edificios destinados ao equipamento de carácter social, cultural ou educativo

1. Poderanse establecer axudas para as actuacións relativas á rehabilitación de edificios públicos ou privados con destino ao equipamento de carácter social, cultural ou educativo dentro das áreas de rexeneración urbana de interese autonómico.

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

Artigo 92. Xestión dos locais do Instituto Galego da Vivenda e Solo no ámbito

1. O Instituto Galego da Vivenda e Solo apoiará a implantación de actividades dinamizadoras do ámbito nos locais da súa propiedade, con especial atención ao impulso das iniciativas sociais ou empresariais, ao apoio a persoas emprendedoras ou para o 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 sociais ou empresariais nas cales 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 mais as iniciativas de fomento do emprego e da inserción laboral das mulleres, con especial atención ás vítimas da violencia de xénero. As ditas circunstancias teranse en conta como preferentes para a adxudicación.

Artigo 93. 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 dunha área de rexeneración urbana de interese autonómico 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 das redes ou dos 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 94. *Axudas para espazos públicos*

Os programas de axudas nas áreas de rexeneración urbana de interese autonómico poderán prever tamén axudas específicas para a urbanización, a reurbanización, o acondicionamento e a mellora da accesibilidade nos espazos públicos.

Artigo 95. *Axudas para actuacións arqueolóxicas*

As intervencións de investigación, documentación, protección ou posta en valor do patrimonio arqueolóxico que se poidan establecer como exigencia previa á obtención da licenza para a rehabilitación ou a renovación de edificios de vivendas poderán ser obxecto de axudas ou de subvencións nas condicións que se establezan no respectivo programa de subvencións.

Artigo 96. *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 nesta lei, así como a ocupación dos inmobles e dos locais nos ámbitos delimitados.

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

Sección 2ª. Fondo de rexeneración urbana de interese autonómico (Rexurbe)

Artigo 97. *Fondo Rexurbe para o apoio ao financiamento de proxectos de intervención integral nas áreas de rexeneración urbana de interese autonómico*

1. Créase o fondo Rexurbe para o apoio ao financiamento de proxectos de intervención integral nas áreas de rexeneración urbana de interese autonómico como un fondo sen personalidade xurídica de seu, para a xestión de instrumentos financeiros de préstamos sen xuros aos concellos que teñan delimitada a área de rexeneración urbana de interese autonómico.

2. Poderanse acoller ao fondo os concellos en que se delimite unha área de rexeneración urbana de interese autonómico, co obxecto de financiar, mediante un préstamo concedido por unha resolución da Presidencia do Instituto Galego da Vivenda e Solo, a mellora destas áreas desde o punto de vista urbanístico, social, económico e ambiental, incluíndo a elaboración do plan de dinamización e os plans urbanísticos para o desenvolvemento da área.

3. O fondo dotarase co importe que, logo da autorización por parte da consellaría competente en materia de facenda, se estableza mediante unha resolución da Presidencia do Instituto Galego da Vivenda e Solo.

4. O devandito fondo será xestionado polo Instituto Galego da Vivenda e Solo e contará cunha contabilidade separada da do ente instrumental, coa que presentará os seus estados orzamentarios



e contables de xeito consolidado, e será publicado para o seu coñecemento público no *Diario Oficial de Galicia*.

5. Os recursos asignados ao fondo e os seus rendementos deberán estar vinculados a unha conta operativa propia e separada das do Instituto Galego da Vivenda e Solo.

6. Mediante unha orde da consellaría competente en materia de facenda desenvolverase a súa operativa orzamentaria, contable e de rendición de contas.

En todo caso, estará sometido ao réxime de auditoría, control e rendición de contas que lle resulte aplicable ao Instituto Galego da Vivenda e Solo.

Artigo 98. Disposición e funcionamento do fondo Rexurbe para o apoio ao financiamento de proxectos de intervención integral nas áreas de rexeneración urbana de interese autonómico

1. A dotación inicial crearase a partir dos depósitos procedentes das fianzas de arrendamento co importe máximo que estableza a resolución da Presidencia do Instituto Galego da Vivenda e Solo a que se refire o artigo anterior.

2. As devolucións efectuadas polos concellos pasarán novamente a formar parte do fondo de rexeneración urbana de interese autonómico para que poida ser reutilizado en novas disposicións por parte dos concellos.

3. Tendo en conta a procedencia e a afectación das cantidades que dotan o fondo de rexeneración urbana de interese autonómico, os concellos non poderán compensar as amortizacións pendentes coas contías que, por calquera outro concepto, poidan 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 Instituto Galego da Vivenda e Solo, chegada a data de vencemento parcial ou total do préstamo, consideraranse vencidas, líquidas e exixibles, para os efectos da súa compensación con cargo ao Fondo de Cooperación Local.

CAPÍTULO III

Canon de inmobles en estado de abandono

Sección 1ª. Disposicións xerais

Artigo 99. 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 os inmobles declarados en estado de abandono nos ámbitos en que estea declarada unha área de rexeneración urbana de interese autonómico.



Artigo 100. *Finalidade do canon*

O canon de inmobles en estado de abandono ten como finalidade impulsar as actuacións de rehabilitación nas áreas de rexeneración urbana de interese autonómico e evitar o estado de abandono das edificacións existentes nestas áreas, coa redución consecvente do número de inmobles en estado de abandono.

Artigo 101. *Ámbito de aplicación*

O canon de inmobles declarados en estado de abandono aplicarase no ámbito territorial da Comunidade Autónoma de Galicia en que estea declarada unha área de rexeneración urbana de interese autonómico.

Artigo 102. *Afectación da recadación*

1. Os ingresos efectivamente obtidos pola recadación deste tributo, deducidos os custos de xestión, destinaranse a financiar as actuacións e as medidas de dinamización e mais a protección da área de rexeneración urbana de interese autonómico en 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 103. *Normativa de aplicación*

O canon rexerese polas disposicións desta lei e polas normas regulamentarias ditadas no seu desenvolvemento e, no non previsto nelas, polo disposto nas disposicións xerais en materia tributaria.

Artigo 104. *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 desatendesen a súa obriga de conservación e de rehabilitación.

2. O Instituto Galego da Vivenda e Solo declarará, por solicitude do concello, a situación de inmoble en estado de abandono cando concorra calquera das seguintes circunstancias:

a) Que o inmoble estea declarado en estado de ruína polo concello en que se sitúa.

b) Que a persoa propietaria do inmoble incumprise unha orde de execución ditada polo concello en que se sitúa.

c) Que medie a declaración do incumprimento regulada no capítulo IV do título I.

3. A declaración da situación en estado de abandono terá efectos desde a data de notificación á persoa propietaria e ata o momento en 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 en que exista unha área de rexeneración urbana de interese autonómico remitirán ao Instituto Galego da Vivenda e Solo a solicitude de declaración do inmovible en estado de abandono, xunto coa declaración de ruína, a orde de execución incumprida ou a declaración do incumprimento, no prazo de tres meses, contado desde a data da notificación á persoa propietaria da declaración de ruína ou do incumprimento, ou da data na cal se produciu o incumprimento da orde de execución.

Artigo 105. *Censo de inmovibles declarados en estado de abandono*

1. O Instituto Galego da Vivenda e Solo manterá un censo de inmovibles declarados en estado de abandono, que estará á disposición dos órganos a que se refire o artigo 115 para a xestión deste tributo. O Instituto Galego da Vivenda e Solo incluírá, de oficio, no censo os inmovibles que se declárasen en estado de abandono.

2. Os concellos, no prazo máximo de tres días, contado desde a emisión da solicitude de declaración do inmovible en estado de abandono, remitirán por medios telemáticos ao Instituto Galego da Vivenda e Solo os seguintes datos:

- a) o enderezo postal do inmovible, a referencia catastral e o valor catastral
- b) a identificación da persoa titular que consta no Rexistro da Propiedade e no Catastro, e
- c) de ser o caso, a data de inicio das obras de rehabilitación.

3. Os concellos serán responsables de comunicar ao Instituto Galego da Vivenda e Solo a variación que se produza nestes datos durante a vixencia da declaración do inmovible en estado de abandono.

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

5. O Instituto Galego da Vivenda e Solo dará de baixa os inmovibles tras a comunicación e a xustificación por parte do concello das seguintes circunstancias:

- a) o inicio das obras de rehabilitación
- b) a transmisión do inmovible por calquera título xurídico que determine un cambio na súa titularidade.

Sección 2ª. Elementos do tributo

Artigo 106. *Feito impoñible*

Constitúe o feito impoñible do canon de inmovibles declarados en estado de abandono ter declarado un inmovible en estado de abandono nunha área de rexeneración urbana de interese autonómico.



Artigo 107. *Suxeitos pasivos*

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

2. Responden solidariamente da cota deste imposto, e en proporción ás súas respectivas participacións, as persoas copartícipes ou cotitulares se figuran inscritas como tales no Catastro Inmobiliario. De non figuraren inscritas, a responsabilidade exíxirase 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 deberase comunicar á Administración tributaria.

Artigo 108. *Base imponible*

1. Constitúe a base imponible o valor catastral dos bens inmovibles en estado de abandono na data da devindicación.

2. Se na data da devindicación do imposto o ben inmovible carece de valor catastral ou este non se lle notificou á persoa titular, tomarase como base imponible o valor polo que se debería computar para os efectos do imposto de patrimonio.

Artigo 109. *Tipo de gravame e cota tributaria*

1. A cota tributaria determinarase pola aplicación dos seguintes tipos de gravame á base imponible:

- o 0,6 por cento para os inmovibles que teñan declaración de ruína e
- o 0,4 por cento para o resto.

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

Artigo 110. *Exención fiscal*

Estarán exentas do imposto as persoas físicas que acrediten, nas condicións que se establezan nas normas de aplicación do tributo a que fai referencia o artigo 112, estar en situación de exclusión social, consonte a lexislación en materia de servizos sociais e inclusión social de Galicia. A exención terá efectos no período impositivo en que se acredite a dita situación por parte da consellaría competente en materia de servizos sociais.

Artigo 111. *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 112. Normas de aplicación

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

Artigo 113. Xestión do canon

1. O canon xestionarase a partir da información contida no censo de inmobles declarados en estado de abandono a 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 estivesen nesta situación o 31 de decembro do ano anterior, por separado para os de cada clase, e será posto á disposición da Administración tributaria no mes de xaneiro de cada ano.

2. A Administración tributaria poñerá á disposición dos suxeitos pasivos o censo na forma, no lugar e nos prazos que estableza a orde da consellaría 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 da notificación colectiva a 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 en que teña efectos a declaración do inmovible en estado de abandono na forma, no lugar e nos prazos que estableza a orde da consellaría competente en materia de facenda.

4. Tras practicarse a primeira liquidación, o canon xestionarase mediante un recibo nos anos sucesivos. Os recibos para facer efectiva a débeda tributaria poñeranse á disposición dos suxeitos pasivos nos prazos, na forma e no lugar que estableza a orde da consellaría 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 114. Prazos, forma e lugar de presentación

1. As liquidacións a que se refire o punto 3 do artigo anterior deberanse facer efectivas nos prazos, na forma e no lugar que estableza a orde da consellaría competente en materia de facenda.

2. Os recibos a que se refire o artigo anterior deberanse facer efectivos nos prazos, na forma e no lugar que estableza a orde da consellaría 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, no lugar e nos prazos que determine a orde da consellaría competente en materia de facenda. Este fraccionamento e aprazamento non precisará de achega e/ou constitución de ningunha garantía nin devindicará xuros de mora.



4. Non será posible aprazar ou fraccionar os pagamentos fraccionados a que se refire o punto anterior. A presentación da solicitude non impedirá o inicio do período executivo nin a devindicación das recargas correspondentes e dos xuros de mora. Esta considerárase un 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 coma, de ser o caso, o fraccionamento do canon terán validez por un tempo indefinido en tanto non sexan anulados pola persoa interesada, rexeitados pola entidade colaboradora autorizada pola consellaría competente en materia de facenda ou a Administración tributaria dispoña expresamente a súa invalidez por razóns xustificadas. Neste último caso, a Administración tributaria notificaralles 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 cobramento, por non haber existencia de saldo na conta de domiciliación.

Artigo 115. *Utilización de tecnoloxías informáticas e electrónicas*

A consellaría 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, se é o caso, se aproben.

Artigo 116. *Liquidacións provisionais*

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

Artigo 117. *Potestade sancionadora*

1. A potestade sancionadora en materia tributaria exercerase conforme os principios reguladores dela en materia administrativa e coas especialidades previstas na Lei xeral tributaria, para o que serán aplicables as disposicións xerais contidas nela.

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

Artigo 118. *Revisión*

1. Os actos e as actuacións de aplicación deste tributo, así como os actos de imposición de sancións tributarias, serán revisables consonte as 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 119. *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 ás unidades administrativas competentes da Administración tributaria da consellaría competente en materia de facenda que determine a súa norma organizativa.

Artigo 120. *Órganos de colaboración*

Sen prexuízo do establecido no artigo anterior, os órganos administrativos competentes na materia de urbanismo, vivenda e servizos sociais auxiliarán os órganos de aplicación deste tributo e colaborarán con eles, no marco das súas respectivas competencias, para a liquidación, a comprobación e a investigación do tributo, mediante, entre outras actuacións, a elaboración de informes por pedimento destes, a expedición de certificados oficiais dos datos necesarios para a liquidación do tributo, o mantemento do censo a que fai referencia o artigo 105 e/ou a cesión informática dos datos sinalados.

CAPÍTULO IV

Medidas de apoio á recuperación de aldeas no rural e dos núcleos rurais en estado de abandono

Artigo 121. *Actuacións impulsadas pola Xunta de Galicia*

1. A Xunta de Galicia impulsará programas de financiamento ou 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 de promoción turística, ocupacional ou con destino á vivenda libre ou protexida.

2. Así mesmo, fomentarase a recuperación destas aldeas e núcleos por parte das persoas propietarias, dos concellos ou das 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. En particular, as actuacións de recuperación destas aldeas e núcleos poderanse financiar con cargo ao fondo de cooperación regulado na sección 2ª do capítulo I do título IV.

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

Disposición adicional primeira. *Adquisición directa de terreos e/ou edificacións por parte do Instituto Galego da Vivenda e Solo*

1. O Instituto Galego da Vivenda e Solo poderá adquirir bens e dereitos por calquera título, e poderá concluír calquera contrato, típico ou atípico.



2. O Instituto Galego da Vivenda e Solo 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 establecese para conceder a opción. No momento do exercicio da opción tramitarase o expediente de gasto correspondente á adquisición do ben ou dereito.

3. A adquisición terá lugar mediante uns procedementos que garantan o respecto dos principios de igualdade, publicidade e concorrencia, agás nos seguintes supostos, en que se pode acudir 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 as limitacións do mercado inmobiliario na localidade onde estean situados, a urxencia extrema da adquisición ou a importancia ou a singularidade do ben para a consecución da recuperación do ámbito que se vai rexenerar.

b) Cando a vendedora sexa 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, agás o prezo e a superficie, que se poderán alterar nun dez por cento.

d) Cando a adquisición se efectúe 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 ou do dereito sexa inferior a 50.000 euros. Neste caso solicitaranse un mínimo de tres ofertas, sempre que as circunstancias o permitan.

Disposición adicional segunda. *Observatorio da Vivenda de Galicia*

O Observatorio da Vivenda de Galicia (OVG), dependente do Instituto Galego da Vivenda e Solo, como ferramenta de participación e transparencia dos diferentes axentes, tanto públicos coma privados, implicados no sector da vivenda, prestará especial atención ao estudo e á análise das actuacións de rehabilitación, rexeneración e renovación urbanas en Galicia, e difundirá a información xeral, estatística ou técnica resultante a través da súa páxina web para o xeral coñecemento.

Disposición adicional terceira. *Aplicación das medidas específicas de fomento e financiamento das áreas de rexeneración urbana de interese autonómico a outros ámbitos*

As medidas específicas de fomento e financiamento das áreas de rexeneración urbana de interese autonómico previstas no capítulo II do título IV poderanse aplicar a calquera outro ámbito delimitado de renovación e rexeneración urbana ou actuación de rehabilitación edificatoria cando así o acorde a consellaría competente en materia de vivenda, nos supostos en que quede acreditada a urxente necesidade de actuación a través dalgún dos instrumentos previstos no citado capítulo e resulte axustada ás dispoñibilidades orzamentarias que estean vixentes nese exercicio.



Disposición adicional cuarta. *Conxuntos históricos e ámbitos obxecto de planeamento especial de protección*

Poderanse aprobar por un regulamento os catálogos de solucións compatibles coa extensión de servizos nos conxuntos históricos e ámbitos obxecto de planeamento especial de protección, nos cales se determinarán o alcance, as características e o ámbito destas solucións e actuacións vinculadas á extensión de redes de servizos.

Disposición adicional quinta. *Comisión Mixta Xunta de Galicia-Igrexa Católica*

No marco da Comisión Mixta Xunta de Galicia-Igrexa Católica prevista no artigo 6 de la Lei 5/2016, do 4 de maio, do patrimonio cultural de Galicia, poderanse establecer uns acordos de colaboración para a aplicación das medidas incluídas nesta lei que afecten o seu patrimonio.

Disposición transitoria primeira. *Homoxeneización dos 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 da Lei 5/2016, do 4 de maio, do patrimonio cultural de Galicia, a homoxeneización dos niveis de protección realizarase mediante unha 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 na data de entrada en vigor desta lei manterán a súa vixencia para os efectos previstos nela.

2. No suposto de que as ditas áreas cumpran os requisitos para seren declaradas áreas de rexeneración urbana de interese autonómico, deberán solicitar a correspondente declaración consonte o establecido nesta lei.

Disposición transitoria terceira. *Oficinas de rehabilitación existentes*

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

2. No suposto de que se declare área de rexeneración urbana de interese autonómico unha área de rehabilitación integral existente, o concello poderá solicitar que a oficina de rehabilitación existente se declare centro de rexeneración urbana de interese autonómico, sempre que se cumpran os requisitos previstos no título III.

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

En tanto manteña a súa vixencia, o Consortio do Casco Vello de Vigo poderá asumir, no seu ámbito de actuación, as funcións dun centro de rexeneración urbana de interese autonómico, para o que deberá dispoñer dos medios e da solvencia técnica que se determinen na normativa prevista no artigo 70.



Disposición derogatoria única. *Derogación normativa*

Quedan derogadas 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*

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

«Artigo 137. *Rexistro de Soares*

1. Os municipios poderán crear un Rexistro de Soares, no que se incluírán 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 municipios en que exista Rexistro de Soares será aplicable o disposto nos artigos 138 e 139 desta lei.»

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

«4. Son infraccións leves:

a) A execución de obras ou instalacións realizadas sen licenza, comunicación previa ou orde de execución, cando sexan legalizables por seren conformes co ordenamento urbanístico.

b) O incumprimento das ordes de execución ou demolición.

c) A inexactitude, a falsidade ou a omisión, de carácter non esencial, en calquera dato ou documento que se achega ou consta na comunicación previa.

d) A realización de pintadas, graffitis, incisións ou outros actos que causen danos ou deterioracións ou menoscaben o ornato da vía pública, do mobiliario urbano, dos espazos publicitarios ou dos paramentos exteriores das edificacións, construcións e instalacións, incluídos os muros e cerramentos de todo tipo, sempre que non teña o carácter de infracción grave.

Non será constitutiva de infracción a realización de murais e graffitis de valor artístico nos espazos públicos que excepcionalmente cedan os concellos para estes efectos, sempre que non prexudiquen o contorno urbano nin a calidade de vida da veciñanza. Estes espazos deberán estar periodicamente sometidos a control e limpeza.



e) O incumprimento do deber de cubrir no tempo e na forma o informe de avaliación dos edificios.

f) As demais vulneracións do ordenamento urbanístico que non teñan o carácter de infraccións graves ou moi graves.»

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

Un. Modifícase o punto 3 do artigo 65 da Lei 5/2016, do 4 de maio, do patrimonio cultural de Galicia, que queda coa seguinte redacción:

«3. A dita habilitación concretarase, en cada caso, nun convenio de colaboración específico entre o concello e a consellaría competente en materia de patrimonio cultural que recolla, como mínimo, os compromisos de asesoramento autonómico e os recursos técnicos de supervisión e seguimento de carácter municipal, para determinar o alcance da habilitación.

Non será necesario este convenio no caso de plans especiais de protección de bens catalogados, polo que os concellos serán competentes para autorizar as intervencións que deles deriven tras a súa aprobación definitiva, nas condicións establecidas no artigo 58.»

Dous. Modifícase o artigo 129, «Infraccións leves», da Lei 5/2016, do 4 de maio, do patrimonio cultural de Galicia, co engadido de dous novos supostos:

«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 consellaría competente en materia de patrimonio cultural, cando esta sexa preceptiva ou contravindo os termos da autorización concedida.»

«z) A realización de pintadas, incisións e outros actos vandálicos que causen danos ou deterioracións en bens sitos no contorno de protección dun ben declarado de interese cultural ou catalogado.»

Tres. Modifícase o artigo 130, «Infraccións graves», da Lei 5/2016, do 4 de maio, do patrimonio cultural de Galicia, co engadido dun novo suposto:

«z bis) A realización de pintadas, incisións e outros actos vandálicos que causen danos ou deterioracións nun ben declarado de interese cultural ou catalogado, agás que o dano ou a deterioración teñan a consideración de infracción moi grave, consonte o establecido no artigo 131, sen prexuízo do recollido na letra a) deste mesmo artigo.»

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

Un. Modifícase o punto 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, a medidas de fomento do alugamento 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.»

Dous. Modifícase 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.»

Tres. 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, e autorízase a consellaría competente en materia de facenda para aprobar as disposicións que sexan precisas para a aplicación do canon de inmobles en estado de abandono.

Disposición derradeira 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 desde o 1 de xaneiro de 2020.

Santiago de Compostela, 9 de abril de 2019
Miguel Ángel Santalices Vieira
Presidente



Ley de rehabilitación y de regeneración y renovación urbanas de Galicia

Exposición de motivos

I

La rehabilitación edificatoria, la regeneración y la renovación urbanas son hoy conceptos fundamentales en el ámbito de la estructuración del territorio y del espacio urbano, basadas las mismas en el sostenimiento social, económico y ambiental.

La situación de deterioro de muchos ámbitos, tanto urbanos como rurales, tiene causas diferentes que han sido analizadas en las actuaciones previas a la elaboración del texto de la presente ley, destacando los condicionantes de carácter normativo, administrativo, económico y, especialmente, los ligados a la habitabilidad y accesibilidad de las viviendas y a los factores sociales y demográficos, entre los cuales se constata, en muchos casos, el envejecimiento de la población residente. Estas dinámicas implicaron el progresivo declive y abandono de estos ámbitos, que en muchos casos, sobre todo en los pueblos pequeños y núcleos rurales, además de suponer la pérdida de un rico patrimonio cultural, se hizo extensivo a todo el núcleo poblacional en el que se insertan. Por ello, es necesario adoptar diferentes medidas que permitan atajar esta situación siempre desde la perspectiva de que la mejor forma de conservar es habitar, ocupar los espacios y generar actividad.

Es de destacar que la rehabilitación y la reutilización de los espacios residenciales abandonados o degradados, ya sea en las ciudades, los pueblos o los núcleos rurales, juegan un papel fundamental en las políticas de vivienda como solución eficiente, sostenible y de futuro a la hora de dar respuesta a las necesidades de vivienda de la población, de conservar el patrimonio construido y de aminorar los impactos en el medio.

A partir del conocimiento del tejido urbano y de su evolución, a través de los procesos de rehabilitación, regeneración y renovación se busca conseguir el objetivo de conservar el rico patrimonio edificatorio, tanto en el ámbito rural como en los pueblos y ciudades gallegas, de mantener sus usos característicos y su población tradicional y, a su vez, conseguir atraer a las nuevas generaciones para que puedan asentarse en los espacios renovados.

Los conjuntos históricos han de desarrollar un papel activo como espacios que doten a la ciudad de un valor añadido, formando parte del conjunto de la vida ciudadana y repercutiendo favorablemente en el desarrollo global de la ciudad o pueblo.

Con la implantación e impulso de los equipamientos culturales, la dinamización de la actividad comercial, la preservación y mejora de los espacios públicos de calidad y las ayudas a la rehabilitación edificatoria, para alcanzar la mejora de la habitabilidad y eficiencia energética de las viviendas y edificios, se pretende el mantenimiento de la población tradicional frente a procesos de gentrificación.

La conservación de los asentamientos en los ámbitos rurales debe ayudar a mantener un mejor equilibrio en el reparto de la población sobre el territorio, a fin de evitar el abandono y la despo-



blación de estas zonas y facilitar el mantenimiento de actividades económicas y de servicios que de otra forma están abocados a desaparecer.

En este sentido, la intervención pública es fundamental para impulsar y fomentar la recuperación de lo construido. La mejora de estos espacios debe surgir del diseño de acciones coordinadas que doten de vitalidad a estas zonas y las hagan atractivas como ámbitos de residencia y actividad.

Por todo lo anterior, se considera necesario contar con una herramienta legal eficaz que facilite las actuaciones de rehabilitación edificatoria y de regeneración y renovación urbanas, especialmente en aquellos espacios más vulnerables y abandonados, con la finalidad de mejorar las edificaciones y los espacios públicos y servir además de instrumento para el desarrollo económico, buscando, en definitiva, la satisfacción del interés general en la preservación de nuestro patrimonio edificado, la dinamización de nuestros pueblos y ciudades y la mejora de la calidad de vida de todos los gallegos y gallegas.

Así, la presente ley, de acuerdo con las líneas estratégicas apuntadas, nace con la vocación de crear un marco estable, integrado y claro que permita impulsar y agilizar las actuaciones en materia de rehabilitación y regeneración urbanas, facilitando las intervenciones de las personas particulares y coordinando las políticas públicas en esta materia. Permitirá, asimismo, dar respuesta a las necesidades de actuación en las viviendas y locales, mejorar los servicios e infraestructuras, integrar las políticas de protección del patrimonio cultural, atender a las necesidades de movilidad de las personas residentes y fomentar la eficiencia energética y el uso de energías renovables en consonancia con las directrices europeas.

Consecuentemente, la ley pone especial incidencia, además de en la rehabilitación de los edificios, en la regeneración urbana de áreas degradadas a través de la realización de planes de viabilidad, diagnóstico e integración, en aras de conseguir la recuperación y accesibilidad de los espacios urbanos y posibilitar el diseño de programas dirigidos al asentamiento de la población.

La ley persigue, en aplicación de los principios de proporcionalidad y eficiencia, simplificar las tramitaciones administrativas necesarias para la realización de las actuaciones de rehabilitación, a fin de impulsar la participación pública y privada en las actuaciones de regeneración y renovación de ámbitos urbanos o rurales en estado de abandono, y conseguir una verdadera transformación de estos espacios, permitiendo la conservación de nuestro patrimonio construido, facilitando el acceso a la vivienda a muchos ciudadanos y ciudadanas y mejorando la calidad de vida de las personas ya residentes.

Desde el punto de vista de la seguridad jurídica, la presente ley tiene pleno encaje en el marco europeo y estatal. Esta ley se enmarca en la Estrategia común europea en las materias de rehabilitación y de desarrollo sostenible, recogida en la Carta de Leipzig sobre ciudades europeas sostenibles de 2007, en la Declaración de Marsella de 25 de noviembre de 2008, en la Declaración de Toledo de 22 de junio de 2010 y en la Estrategia Europa 2020, aprobada por el Consejo Europeo el 17 de junio de 2010. Asimismo, la presente ley guarda coherencia con el resto del ordenamiento jurídico nacional, en el que el Texto refundido de la Ley de suelo y rehabilitación urbana, aprobado por Real decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre, regula, para todo el territorio estatal, las condiciones básicas que garantizan un desarrollo sostenible, competitivo y eficiente del medio urbano, mediante el impulso y fomento de las actuaciones que conducen a la rehabilitación de los edificios y a la re-



generación y renovación de los tejidos urbanos existentes, cuando fueran necesarias para asegurar a los ciudadanos y ciudadanas una adecuada calidad de vida y la efectividad de su derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada.

Por último, cabe señalar que la ley se tramitó con sujeción al principio de transparencia, buscando la participación activa de las potenciales personas destinatarias.

II

La ley se estructura en un título preliminar, cuatro títulos, cinco disposiciones adicionales, cuatro disposiciones transitorias, una disposición derogatoria y seis disposiciones finales.

El título preliminar establece el objeto de la ley y las disposiciones comunes a las diferentes actuaciones que en la misma se contemplan.

Se incluye un glosario de conceptos que tienen una especial relevancia en el texto de la ley. A estos efectos, se recogen las definiciones que figuran en el Real decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de suelo y rehabilitación urbana, así como en el Real decreto 314/2016, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código técnico de la edificación, código al que remite la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de ordenación de la edificación, toda vez que es normativa básica, añadiendo aquellos otros términos que no aparecen definidos en ambos textos.

Se regula también en este título el informe de evaluación de edificios, dando respuesta así a la situación creada tras la Sentencia 143/2017, de 14 de diciembre, del Tribunal Constitucional, y dándole un marco normativo en la Comunidad Autónoma de Galicia.

III

El título I, de acuerdo con el criterio marcado por la normativa básica estatal, regula la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas como actuaciones en el medio urbano. En este sentido, es necesario apoyar las actuaciones de conservación de edificios y viviendas, mejorando las condiciones de habitabilidad, velando por dotarlas de la seguridad estructural que precisan, incentivando la mejora de la eficiencia energética y actuando en el ámbito de la eliminación de barreras arquitectónicas para garantizar la accesibilidad, sin olvidar la especial incidencia que tienen en nuestra comunidad autónoma el medio rural y las viviendas unifamiliares.

Se establecen los requisitos y efectos de la delimitación de un ámbito de actuación, mediante un acuerdo administrativo de identificación de la actuación aislada de rehabilitación o de delimitación de un área de actuación conjunta, ya sea realizada y aprobada por un ayuntamiento o por la Administración autonómica.

Se incluyen medidas que facilitan las actuaciones de rehabilitación, tanto para la realización de obras orientadas a mejorar la accesibilidad y eficiencia energética de las edificaciones como para intervenir en inmuebles que se encuentran en total abandono y deterioro, mediante la regulación de los procedimientos de expropiación, venta y sustitución forzosas, pudiendo aminorar el derecho de propiedad del suelo en un porcentaje no superior al cincuenta por ciento de su valor, de tal manera que estas edificaciones no sean un obstáculo permanente para la recuperación de un ámbito.



En todo caso, se señala la necesidad de arbitrar mecanismos que garanticen los derechos de las personas propietarias u ocupantes que no disponen de recursos para afrontar directamente los gastos de las actuaciones.

Con respecto a estos procedimientos es importante destacar que la regulación busca dotar a la administración actuante de un mecanismo ágil que permita garantizar el cumplimiento de las obligaciones de edificación, conservación y rehabilitación de los inmuebles, ajustado a la normativa básica estatal y completando la regulación de la legislación del suelo de Galicia, prevista exclusivamente para los ayuntamientos en los cuales exista un Registro de Solares, al que se le confiere carácter voluntario en virtud de la disposición final primera.

Se incluyen asimismo medidas orientadas a agilizar la tramitación de las autorizaciones administrativas para las intervenciones de rehabilitación en los caminos de Santiago.

Este título se dedica también a la planificación y gestión de la rehabilitación edificatoria y de la regeneración y renovación urbanas desde una perspectiva urbanística. En este ámbito, cabe señalar la regulación de un procedimiento de tramitación simplificada de los instrumentos de planeamiento para las modificaciones puntuales no sustanciales, de escasa entidad y alcance reducido y local, que afecten a una superficie muy limitada del ámbito y que no modifiquen la clasificación del suelo.

Asimismo, en este título se regulan las consecuencias del incumplimiento del deber de conservación y rehabilitación por las personas propietarias de los inmuebles, así como el procedimiento para declarar dicho incumplimiento.

Se establecen también unas normas de aplicación directa para todos aquellos ámbitos que están, o deberían estar, regulados por un plan especial de protección, al objeto de articular unas normas que sean de inmediata aplicación y que permitan modular las determinaciones del planeamiento general o de los planes especiales, o reducir ciertas barreras a la rehabilitación, manteniendo el criterio básico de la protección de los elementos y edificaciones que así lo merezcan. Así, se incluyen una serie de actuaciones permitidas en función del nivel de protección de la edificación, de tal manera que, sin desatender la debida protección del inmueble ni del ámbito donde se localiza, puedan realizarse intervenciones que permitan disponer de una edificación con los niveles de prestaciones y confort actualmente requeridos y posibilitar su recuperación y ocupación, lo que constituye, sin duda, la mejor forma de conservación.

IV

El título II regula las áreas de intervención en el medio urbano declaradas por la Administración autonómica, con la potenciación de las ya existentes áreas de rehabilitación integral (ARI), para darles un contenido más amplio a las actuaciones a realizar y prever la financiación de las actuaciones dentro de su ámbito.

La declaración de estas áreas de rehabilitación integral afecta a ámbitos urbanos en estado de deterioro y que precisan de un apoyo público para que las personas residentes y personas propietarias puedan acometer actuaciones de mejora en sus viviendas, al tiempo que el ayuntamiento realiza intervenciones en los espacios públicos. Estas áreas serán declaradas por la Presidencia del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo, previos informes que se estimen oportunos.



Aquellos ámbitos especialmente degradados cuya delimitación coincida, total o parcialmente, con un conjunto histórico declarado bien de interés cultural (BIC) podrán ser declarados por el Consejo de la Xunta de Galicia, a propuesta de la consejería competente en materia de vivienda, y previos informes oportunos, como áreas de regeneración urbana de interés autonómico (Rexurbe), de tal modo que puedan realizarse actuaciones de rehabilitación al mismo tiempo que se articulan medidas sociales, urbanísticas, ambientales y económicas, enmarcadas en una estrategia administrativa global y unitaria. En estos ámbitos es necesario disponer de un plan de dinamización como un instrumento estratégico que marcará las actuaciones a realizar tanto en materia de rehabilitación de las viviendas y protección del patrimonio cultural como de todas aquellas medidas que contribuyan a una revitalización integral del ámbito. El plan será aprobado por el Consejo de la Xunta de Galicia y deberá incluir medidas de impulso de las diferentes administraciones participantes.

Singular atención merecen las zonas de especial necesidad de rehabilitación (ZER) que se declaran para edificios específicos o conjuntos de ellos, cuando fuera preciso realizar una intervención urgente debido a su estado de deterioro, a su especial incidencia para la recuperación del ámbito o al interés general de ciertas actuaciones para facilitar la instalación de dotaciones o equipamientos que tengan una especial relevancia o constituyan un importante impulso para la recuperación económica o social del ámbito.

También en este título se presta una especial atención a los núcleos rurales en estado de abandono, proponiendo formas de actuación que posibiliten su rehabilitación, mediante un procedimiento público de venta, registros municipales y una plataforma informática, a nivel autonómico, para la difusión de dichos procedimientos.

V

El título III contiene diferentes medidas orientadas a la coordinación y simplificación administrativa, y así se mantiene la importancia de las oficinas de rehabilitación con la creación de una red de oficinas para mejorar su eficacia y coordinación. A estos efectos, se creará una plataforma informática de rehabilitación, con acceso compartido para todas las oficinas, donde se podrán fijar directrices, realizar consultas, compartir soluciones técnicas y disponer de un sistema de información geográfica, orientado a facilitar la programación de las actuaciones, así como cualquier otra información que se considere oportuna.

Asimismo, se crean los centros Rexurbe, vinculados a las áreas de regeneración urbana de interés autonómico. Estos centros requerirán unos medios materiales y personales y una solvencia técnica que les permita asumir competencias de la Administración local y autonómica en la planificación y ejecución de las actuaciones de regeneración, tanto desde el punto de vista de vivienda y patrimonio cultural como social y económico.

VI

El título IV está dedicado a las medidas de fomento y a la financiación de los procesos de rehabilitación edificatoria y de regeneración y renovación urbanas. Así, se incluyen medidas de apoyo para posibilitar acceder a diferentes tipos de financiación pública: fondos estructurales europeos, estatales, autonómicos y locales, además de buscar otras fórmulas, como instrumentos financieros



o incentivos fiscales. Asimismo, es imprescindible establecer formas de colaboración público-privada para atraer las inversiones de los promotores inmobiliarios y de las personas particulares a las actuaciones en materia de rehabilitación edificatoria.

En las áreas de regeneración urbana de interés autonómico, además de ser de aplicación todas las medidas previstas con carácter general para las áreas de regeneración urbana, podrán realizarse intervenciones directas de la Xunta de Galicia, de tal manera que, en función de sus disponibilidades presupuestarias, adquiera y rehabilite edificios. Estas intervenciones tendrán la finalidad de iniciar la recuperación de la zona, de tal forma que supongan un estímulo para que la iniciativa privada continúe con la rehabilitación de otras unidades edificatorias.

En esta línea, además de las ayudas a las personas particulares, es necesario establecer ayudas a las personas promotoras para que recuperen edificaciones completas, destinando una parte de ellas al alquiler con una renta máxima tasada; favorecer la constitución de cooperativas para la rehabilitación; poner edificaciones en manos de quienes las vayan a rehabilitar mediante derecho de superficie, cesión, permuta de cosa futura, arrendamiento con o sin opción de compra o venta, para reducir la inversión inicial o facilitar la adquisición de los inmuebles, o fomentar la rehabilitación con destino a vivienda de promoción pública concertada; implantar planes de promoción del envejecimiento activo y de la convivencia intergeneracional, y fomentar la implantación de actividades comerciales y de servicios tanto públicos como de profesionales en el ámbito.

Además de este apoyo a la iniciativa privada, la ley es consecuente con los objetivos expuestos y prevé expresamente medidas destinadas a posibilitar el realojo y retorno de las personas habitantes de las áreas de regeneración urbana de interés autonómico, así como ayudas para la rehabilitación con destino a equipamientos de carácter social, cultural o educativo y para la urbanización, reurbanización, acondicionamiento y mejora de la accesibilidad en los espacios públicos.

Merece especial atención el canon de inmuebles declarados en estado de abandono que se crea en la presente ley como tributo propio de la Comunidad Autónoma de Galicia, con naturaleza de impuesto, de carácter real y finalidad extrafiscal, que somete a gravamen a los inmuebles declarados en estado de abandono en los ámbitos en los que esté declarada un área de regeneración urbana de interés autonómico. Este tributo nace con la finalidad de impulsar las actuaciones de rehabilitación en las áreas de regeneración urbana de interés autonómico y evitar el estado de abandono de las edificaciones existentes en estas áreas, reduciendo, consecuentemente, el número de inmuebles en estado de abandono. Los ingresos efectivamente obtenidos por la recaudación de este tributo, deducidos los costes de gestión, se destinarán a financiar las actuaciones y medidas de dinamización y la protección del área de regeneración urbana de interés autonómico en la cual se recauden. Esta afeción nace de la finalidad misma del canon, de forma que las personas propietarias incumplidoras contribuyan efectivamente a la recuperación, impulso y dinamización del área Rexurbe, que, no ha de olvidarse, es un área de interés autonómico.

VII

La ley incluye cinco disposiciones adicionales, cuatro disposiciones transitorias, una disposición derogatoria y seis disposiciones finales.



La disposición adicional primera, dedicada a la adquisición directa de terrenos y/o edificaciones por el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo, contempla la posibilidad de que el Instituto adquiera directamente bienes inmuebles en el marco de las actuaciones previstas en la ley, con el objetivo de agilizar los procesos de rehabilitación edificatoria, regeneración y renovación urbanas. La disposición adicional segunda establece que el Observatorio de la Vivienda de Galicia prestará especial atención al estudio y análisis de las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas en Galicia, y difundirá la información general, estadística o técnica resultante. La disposición adicional tercera posibilita la aplicación de las medidas específicas de fomento y financiación de las áreas de regeneración urbana de interés autonómico a otros ámbitos. La disposición adicional cuarta prevé medidas que faciliten las actuaciones vinculadas a la extensión de redes de servicios en los conjuntos históricos. Y la disposición adicional quinta contempla la posibilidad de que las medidas de la presente ley puedan llevarse a cabo mediante unos acuerdos de colaboración con la Iglesia católica como propietaria de una buena parte del patrimonio cultural de Galicia.

Las disposiciones transitorias se refieren a la homogeneización de los catálogos de protección, al régimen de las áreas de rehabilitación declaradas y al de las oficinas de rehabilitación existentes, así como, la última, al Consorcio del Casco Viejo de Vigo.

Termina la ley con seis disposiciones finales, entre las cuales merecen especial atención las tres primeras, que modifican diferentes textos legales vigentes. Así, la primera disposición final modifica la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia, en lo relativo al Registro de Solares y la tipificación de la infracción por el incumplimiento del deber de cumplimentar en tiempo y forma el informe de evaluación de los edificios; la segunda, la Ley 5/2016, de 4 de mayo, del patrimonio cultural de Galicia, para extender el régimen de autorizaciones previsto en el artículo 58 a los bienes catalogados con planes especiales de protección aprobados definitivamente, y para añadir uno de los dos nuevos supuestos a la regulación de las infracciones leves y otro a las infracciones graves; la tercera, la Ley 8/2012, de 29 de junio, de vivienda de Galicia, en lo referente a las actuaciones del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo. La disposición final cuarta habilita a la Ley de presupuestos para modificar cualquier elemento del canon de inmuebles declarados en estado de abandono, y en la entrada en vigor de la ley se prevé expresamente que dicho canon comenzará a exigirse desde el 1 de enero de 2020.

TÍTULO PRELIMINAR

Disposiciones generales

CAPÍTULO I

Principios generales

Artículo 1. *Objeto y ámbito de aplicación*

La presente ley tiene por objeto regular la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas en la Comunidad Autónoma de Galicia, con especial incidencia en la conservación y mejora de los conjuntos históricos, los núcleos rurales y el patrimonio edificado, en la habitabilidad de las viviendas, en su accesibilidad y la de los espacios públicos, en la modernización tecnológica, en la cuestión social y en la dinamización económica.



Artículo 2. *Definiciones*

A efectos de lo dispuesto en la presente ley, y sin perjuicio de lo señalado en el artículo 40 de la Ley 5/2016, de 4 de mayo, del patrimonio cultural de Galicia, los conceptos incluidos en este artículo serán interpretados y aplicados con el significado y alcance siguientes:

a) Actuaciones edificatorias: las actuaciones de nueva edificación, las de sustitución de la edificación existente y las de rehabilitación edificatoria, siempre que no se trate de las actuaciones de transformación urbanística definidas en el Real decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de suelo y rehabilitación urbana, aunque puedan requerir obras complementarias de urbanización.

b) Obras de nueva edificación: las obras de construcción de un nuevo edificio sobre un solar vacío.

c) Obras de sustitución de una edificación existente: las obras que implican la demolición de un edificio, o de las partes de este que se conserven, y la construcción sobre el solar vacío de un nuevo edificio.

d) Actuaciones de rehabilitación edificatoria: las actuaciones que consisten en la realización de las obras y trabajos de mantenimiento o de intervención en los edificios existentes, sus instalaciones y espacios comunes, en los términos dispuestos por la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de ordenación de la edificación.

e) Actuaciones de mantenimiento: las actuaciones de rehabilitación edificatoria que consisten en el conjunto de trabajos y obras que deben efectuarse periódicamente para prevenir el deterioro de un edificio, o las reparaciones puntuales que se realicen en el mismo, al objeto de mantenerlo en buen estado para que, con una fiabilidad adecuada, cumpla con los requisitos básicos de la edificación.

f) Actuaciones de intervención en los edificios existentes: las actuaciones de rehabilitación edificatoria que consisten en la ampliación, reforma o cambio de uso que se realicen en los edificios existentes que no tengan la consideración de actuaciones de mantenimiento.

g) Obras de ampliación: las obras en las que se incrementa la superficie o el volumen construidos de una edificación existente.

h) Obras de reforma: cualquier trabajo u obra en un edificio existente distinto del que se lleve a cabo para el exclusivo mantenimiento del edificio.

i) Cambio de uso: las actuaciones que, comportando o no la ejecución de obras, tengan por objeto modificar el uso actual o previsto en un edificio, o en una parte del mismo, por otro permitido por la legislación urbanística.

j) Actuaciones sobre el medio urbano: las actuaciones de rehabilitación edificatoria y las de regeneración y renovación urbanas, desarrolladas en suelo urbano o de núcleo rural.



k) Actuaciones aisladas de rehabilitación: las actuaciones identificadas como tales por la administración competente, siguiendo el procedimiento recogido en la presente ley, al objeto de rehabilitar edificaciones existentes cuando existan situaciones de insuficiencia o degradación de los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad de las edificaciones.

l) Actuaciones de regeneración y renovación urbana: las actuaciones que afectan tanto a edificios como a tejidos urbanos, pudiendo llegar a incluir obras de nueva edificación en sustitución de edificios previamente demolidos.

m) Actuaciones de regeneración y renovación urbana de carácter integrado: las actuaciones de regeneración y renovación urbana cuando articulen medidas sociales, ambientales y económicas enmarcadas en una estrategia administrativa global y unitaria.

n) Conjunto histórico: la agrupación de bienes que conforman una unidad de asentamiento de población, continua o dispersa, con una estructura física representativa de la evolución de una comunidad que resulta un testimonio cultural significativo por interés artístico, histórico, arquitectónico, arqueológico, etnológico, industrial o científico y técnico, aunque individualmente los elementos que la conforman no tengan una especial relevancia, y que, con arreglo a lo dispuesto en la legislación del patrimonio cultural de la Comunidad Autónoma de Galicia, tengan la consideración de bien de interés cultural o de bien catalogado.

Artículo 3. Principios y criterios de la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas

1. La Administración de la Comunidad Autónoma de Galicia y las entidades locales de Galicia favorecerán con sus planes, proyectos y programas la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas, aplicando los principios de protección, conservación y reutilización del patrimonio construido, cohesión social, perspectiva de género, desarrollo urbano compacto, sostenibilidad y eficiencia energética.

2. La planificación de las actuaciones de rehabilitación edificatoria y regeneración y renovación urbanas se ajustarán a los criterios siguientes:

a) El fomento de la calidad de vida de la ciudadanía y la habitabilidad de sus viviendas.

b) La protección, conservación y acrecentamiento de los bienes inmuebles que forman parte del patrimonio cultural de Galicia, posibilitando la adecuación de las edificaciones a los usos que garanticen su preservación y la revitalización del ámbito en el que se emplazan de forma coherente con la salvaguarda de sus valores culturales.

c) La dinamización económica de los conjuntos históricos y el mantenimiento de la vitalidad urbana.

d) La promoción de la diversidad, la igualdad y cohesión social, la calidad y la accesibilidad de los espacios públicos.

e) La mezcla de usos, admitiendo la mayor compatibilidad de las actividades productivas y comerciales con el uso residencial.



- f) El desarrollo de las infraestructuras dirigidas a las nuevas tecnologías de la información.
- g) La reducción del consumo energético mediante la utilización de sistemas pasivos, el fomento de la utilización de sistemas centralizados de producción de energía y el uso de energías renovables, tanto a nivel de edificaciones como de conjuntos urbanos.
- h) El ahorro de agua y mejor aprovechamiento de los recursos hídricos.
- i) La perspectiva de género, teniendo en cuenta los aspectos económicos y sociales.
- j) La integración de personas y de colectivos en riesgo de exclusión.
- k) El alcance de la máxima garantía posible para la accesibilidad en condiciones de igualdad de todas las personas, sean cuales sean sus limitaciones y el carácter permanente o transitorio de las mismas, propiciando la supresión o disminución de barreras arquitectónicas, urbanísticas o de comunicación.
- l) El fomento del uso sostenible del patrimonio edificado, propiciando su uso intensivo e incentivando la rehabilitación frente a la obra nueva.

3. La Administración de la Comunidad Autónoma de Galicia promoverá la realización de programas de cara al aumento de la concienciación y sensibilidad respecto a los valores del patrimonio construido, así como a la consecución de espacios dotados con una mayor calidad urbanística, de tal forma que favorezca la concienciación sobre la situación de deterioro de muchos inmuebles o ámbitos, tanto urbanos como rurales, y en la búsqueda de unas soluciones eficientes y sostenibles, en un modelo que se dirigirá preferentemente a las personas en edad escolar.

Artículo 4. *Personas obligadas y sus deberes*

1. No obstante lo dispuesto en la normativa del suelo de Galicia, las personas y comunidades titulares de terrenos y construcciones, instalaciones y edificios tienen el deber de mantenerlos en las debidas condiciones de seguridad, salubridad, eficiencia energética, ornato público y decoro, realizando en ellos los trabajos y las obras precisas para conservarlos o mejorarlos, a fin de mantener las condiciones requeridas para la habitabilidad, la accesibilidad o el uso efectivo correspondiente con un consumo energético responsable. En caso de que los bienes inmuebles de su titularidad formaran parte del patrimonio cultural de Galicia también están obligadas a conservarlos, mantenerlos y custodiarlos debidamente para evitar su pérdida, destrucción o deterioro.

2. En caso de transmisión, las personas adquirentes se subrogarán en los derechos y deberes de las anteriores personas titulares, así como en las obligaciones asumidas por estas frente a la administración competente y que figuren consignadas registralmente, en los términos establecidos por la legislación estatal y la normativa del suelo de Galicia.

3. El incumplimiento de los deberes de conservación, mejora, rehabilitación edificatoria o regeneración y renovación urbanas habilitará a la Administración municipal, y en los casos previstos en la presente ley a la Administración autonómica, para la ejecución subsidiaria de las obras o labores pertinentes, así como para la aplicación del régimen de venta o sustitución forzosas o expropiación



por incumplimiento de la función social de la propiedad, sin perjuicio de otras medidas que se contengan en la legislación sobre ordenación territorial y urbanística.

CAPÍTULO II

Informe de evaluación de los edificios

Artículo 5. *Concepto de informe de evaluación de los edificios*

1. El informe de evaluación del edificio (IEE) es un instrumento que acredita la situación en la cual se encuentra un edificio en relación a su estado de conservación, al cumplimiento de la normativa vigente sobre accesibilidad y a su grado de eficiencia energética.

2. Corresponde a los ayuntamientos velar por el cumplimiento de la obligación de redactar los informes de evaluación de los edificios.

Artículo 6. *Contenido del informe de evaluación de los edificios*

1. El informe de evaluación del edificio identificará al edificio con expresión de la referencia catastral e identificación registral del mismo a través del Código registral único (CRU), al que se refiere el artículo 9 de la Ley hipotecaria, y contendrá, como mínimo, la información siguiente:

a) La evaluación del estado de conservación del edificio, que incluirá su estado general, el de sus elementos estructurales y constructivos y el de las instalaciones que no requieran, por su normativa sectorial, inspecciones técnicas específicas, así como las patologías o deficiencias que puedan apreciarse con la inspección visual. En el caso de las instalaciones que requieran, de acuerdo con su normativa de aplicación, una inspección técnica específica, el personal técnico que efectúe la evaluación del edificio se limitará a requerir a las personas usuarias, propietarias o administradoras la presentación de los correspondientes contratos de mantenimiento, boletines, informes u otros documentos que acrediten el cumplimiento de las exigencias propias de cada instalación.

b) La evaluación de las condiciones básicas de accesibilidad universal y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización del edificio, de acuerdo con la normativa vigente, para establecer si el edificio es susceptible o no de realizar ajustes razonables para satisfacerlas.

c) La certificación de la eficiencia energética del edificio, con el contenido y mediante el procedimiento establecido por la normativa vigente.

d) En edificios catalogados y declarados bienes de interés cultural (BIC), la evaluación del estado de conservación de los elementos merecedores de protección cultural de acuerdo con las determinaciones del catálogo, la declaración del bien como de interés cultural o las normas que determinen su protección.

e) La evaluación de cualesquiera otras condiciones básicas de la edificación que se determinen de forma reglamentaria.



2. Reglamentariamente se determinará el contenido desglosado, estructura, alcance y efectos derivados de los informes de evaluación de los edificios.

Artículo 7. *Obligatoriedad del informe de evaluación de los edificios*

1. Están obligadas a disponer del informe de evaluación del edificio las personas propietarias únicas de edificios, las comunidades de propietarios y propietarias o las agrupaciones de comunidades de propietarios y propietarias de edificios que se encuentren en alguna de las situaciones siguientes:

a) Los edificios de uso residencial de vivienda colectiva con una antigüedad de más de cincuenta años, salvo que la normativa municipal establezca una antigüedad inferior.

b) El resto de los edificios, cuando así lo determine la normativa municipal, que podrá establecer especialidades de aplicación del citado informe en función de su situación, antigüedad, tipología o uso predominante.

2. Si el edificio contara con una inspección técnica de edificios (ITE) en vigor, podrán incorporarse los datos de esta al informe de evaluación del edificio sin necesidad de realizar una nueva inspección, siempre que el contenido de la misma se ajuste a lo dispuesto en el reglamento que lo desarrolle.

3. El informe de evaluación del edificio deberá presentarse en el ayuntamiento en el que está emplazado el inmueble e incorporarse al libro del edificio.

4. El incumplimiento del deber de presentar el informe de evaluación del edificio en tiempo y forma tendrá la consideración de infracción urbanística con el carácter y las consecuencias que atribuya la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia.

Artículo 8. *Vigencia y periodicidad del informe de evaluación de los edificios*

1. El informe de evaluación del edificio tendrá una vigencia de diez años desde la fecha de su elaboración, pudiendo los ayuntamientos establecer una menor mediante ordenanza municipal.

2. En el supuesto previsto en el apartado 2 del artículo anterior, la vigencia del informe de evaluación del edificio será de diez años transcurridos desde la fecha de elaboración de la inspección técnica de edificios.

Artículo 9. *Capacitación para suscribir el informe de evaluación de los edificios*

1. El informe de evaluación del edificio deberá ser suscrito por personal técnico facultativo competente. A tal efecto, se considera personal técnico facultativo competente al que esté en posesión de cualquiera de las titulaciones académicas y profesionales habilitantes para la redacción de proyectos o dirección de obras y dirección de ejecución de obras de edificación, según lo establecido en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de ordenación de la edificación, o tenga acreditada la cualificación necesaria para la realización del informe, según las disposiciones de aplicación en materia de capacitación profesional.



Dicho personal técnico, cuando lo estime necesario, podrá solicitar, en relación con los aspectos relativos a la accesibilidad universal, el criterio experto de las entidades y asociaciones de personas con discapacidad que cuenten con una acreditada trayectoria y tengan entre sus fines sociales la promoción de dicha accesibilidad.

2. Cuando se trate de edificios pertenecientes a las administraciones públicas, podrá suscribir los informes de evaluación de los edificios, en su caso, el personal de los correspondientes servicios técnicos que, por su capacitación profesional, pueda asumir las mismas funciones a las que se refiere el apartado anterior.

3. Las deficiencias que se observen en relación con la evaluación de lo dispuesto en el artículo 6 se justificarán en el informe bajo el criterio y responsabilidad del personal técnico competente que lo suscriba.

Artículo 10. *Registro de Informes de Evaluación de Edificios*

1. La Administración de la Comunidad Autónoma creará un Registro de Informes de Evaluación de Edificios, en el cual los ayuntamientos deberán registrar los informes que se presenten en su término municipal.

2. La consejería competente en materia de vivienda pondrá a disposición gratuita de los ayuntamientos una aplicación informática en la que registrar dichos informes.

TÍTULO I Actuaciones sobre el medio urbano

CAPÍTULO I Disposiciones generales

Artículo 11. *La iniciativa en la ordenación de las actuaciones en el medio urbano*

1. La iniciativa para proponer la ordenación de las actuaciones sobre el medio urbano, en los términos establecidos por la legislación básica estatal, corresponderá a:

- a) las administraciones públicas
- b) las entidades públicas adscritas o dependientes de ellas
- c) las personas físicas y jurídicas propietarias y titulares de derechos reales o de aprovechamiento
- d) las comunidades y agrupaciones de comunidades de personas propietarias
- e) las cooperativas de vivienda constituidas al efecto y
- f) las empresas, entidades o sociedades que intervengan en nombre de cualquiera de los sujetos citados en los apartados c), d) y e).



2. La dirección del proceso, tanto en los supuestos de iniciativa pública como privada, corresponde a las administraciones públicas o a las entidades adscritas a las mismas.

Artículo 12. *Requisitos previos para la ordenación de las actuaciones en el medio urbano*

1. Las actuaciones sobre el medio urbano que precisen una intervención pública requerirán que el ayuntamiento o, en su caso, la Administración autonómica delimite el ámbito de la actuación, mediante un acuerdo administrativo de identificación de la actuación aislada de rehabilitación o de delimitación de un área de actuación conjunta, salvo que la intervención de la administración se limite a la imposición de multas coercitivas u órdenes de ejecución subsidiaria.

Los ámbitos de la actuación conjunta podrán ser continuos o discontinuos.

En caso de que sea preciso proceder al reparto de cargas y beneficios, la identificación de la actuación aislada de rehabilitación o de delimitación del área de actuación conjunta establecerá el sistema de gestión adoptado para el ámbito.

2. La delimitación del ámbito en el que pueden realizarse las actuaciones señaladas en el apartado precedente puede corresponder a:

a) El ayuntamiento, en cuyo caso se aplicará, a los efectos previstos en la presente ley, exclusivamente el régimen establecido en este título, además de su legislación específica.

b) La Xunta de Galicia, en cualquiera de las clases reguladas en el título II, supuesto en el que le será de aplicación el régimen previsto en esta ley.

3. Las intervenciones sobre el medio urbano que precisen la modificación de la ordenación urbanística del ámbito requerirán la previa o simultánea tramitación del nuevo instrumento de planeamiento o la modificación de aquel.

El documento de planeamiento podrá incluir la delimitación de los ámbitos de gestión de acuerdo con la normativa urbanística y contemplar, en su caso, la identificación de las actuaciones aisladas de rehabilitación o de los ámbitos de gestión conjunta de rehabilitación edificatoria o de regeneración o renovación urbanas.

Podrán identificarse actuaciones aisladas de rehabilitación o delimitar ámbitos de actuación conjunta con posterioridad a la aprobación del instrumento de planeamiento que modifique la ordenación del ámbito.

4. El acuerdo administrativo mediante el cual se delimiten los ámbitos de actuación conjunta o se autoricen las actuaciones que hayan de ejecutarse de manera aislada garantizarán, en todo caso, la realización de las notificaciones requeridas por la legislación aplicable y el trámite de información al público, cuando este fuera preceptivo. Dicho acuerdo contendrá, además y como mínimo, los extremos siguientes:

a) La identificación de los inmuebles incluidos en el ámbito a delimitar y la descripción de las actuaciones que es preciso ejecutar.



b) La identificación de los inmuebles incluidos en el ámbito en los que las actuaciones de rehabilitación edificatoria superen el límite del deber legal de conservación.

El deber legal de conservación, que constituirá el límite de las obras que hayan de ejecutarse por cuenta de las personas propietarias cuando la administración las ordene por motivos turísticos o culturales, o para la mejora de la calidad o sostenibilidad del medio urbano, se establece, de acuerdo con la legislación estatal, en la mitad del valor actual de construcción de un inmueble de nueva planta, equivalente al original, en relación con las características constructivas y la superficie útil, realizado con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable o, en su caso, quede en condiciones de ser legalmente destinado al uso que le sea propio. Cuando se supere dicho límite, las obras que lo excedan para obtener mejoras de interés general serán por cuenta de los fondos de la administración que impuso su realización.

c) El avance, en su caso, de la equidistribución que sea precisa, entendiéndose por tal la distribución, entre todas las personas afectadas, de los costes derivados de la ejecución de la correspondiente actuación y de los beneficios imputables a esta, incluyendo entre estos las ayudas públicas y todos los que permitan generar algún tipo de ingreso vinculado a la operación.

La equidistribución podrá afectar tanto a actuaciones de transformación urbanística como a actuaciones edificatorias.

La equidistribución tomará como base las cuotas de participación que correspondan a cada una de las personas propietarias en la comunidad de propietarios y propietarias o en la agrupación de comunidades de propietarios y propietarias, y en las cooperativas de viviendas que pudieran constituirse al efecto, así como la participación que, en su caso, corresponda, de conformidad con el acuerdo al que se llegara, a las empresas, entidades o sociedades que vayan a intervenir en la operación, para retribuir su actuación.

d) Habrá de tener en cuenta la situación socioeconómica de las personas ocupantes de las edificaciones así como la de sus propietarias, para que se garanticen sus derechos y se consideren soluciones alternativas en la gestión cuando por su situación económica, edad u otras circunstancias no puedan afrontar directamente los gastos de la actuación.

e) El sistema de gestión deberá arbitrar mecanismos específicos para garantizar la tutela real y efectiva de la actuación por parte de la administración, así como los derechos de las personas ocupantes y propietarias de las viviendas o edificaciones y las determinaciones del apartado d).

f) Siempre que sea posible deberá garantizarse la permanencia de las personas ocupantes en las viviendas durante la actuación. En todo caso, se asegurará el derecho de realojo y retorno, especialmente cuando aquellas se encuentren en situación de vulnerabilidad económica y social.

Artículo 13. Efectos de la delimitación espacial de un ámbito de rehabilitación edificatoria o de regeneración o renovación urbanas

1. La delimitación espacial del ámbito de actuación sobre el medio urbano, sea conjunta o aislada, una vez firme en vía administrativa, marca el inicio de las actuaciones a realizar, de conformidad con la forma de gestión por la cual haya optado la administración actuante.



Esta delimitación habilita, en su caso, al inicio del procedimiento de equidistribución de beneficios y cargas entre las parcelas afectadas y comporta la declaración de utilidad pública o, en su caso, el interés social, a efectos de la aplicación de los regímenes de expropiación, venta y sustitución forzosa de los bienes y derechos necesarios para su ejecución, y su sujeción a los derechos de tanteo y retracto a favor de la administración actuante, además de aquellos otros que expresamente se deriven de lo dispuesto en la legislación de aplicación. Reglamentariamente se determinará el procedimiento para el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto.

Dicha declaración podrá extenderse a los terrenos precisos para conectar la actuación de urbanización con las redes generales de servicios, cuando fuera necesario.

2. Será posible ocupar las superficies de espacios libres o de dominio público que resulten indispensables para la instalación de ascensores u otros elementos que garanticen la accesibilidad universal, así como las superficies comunes de uso privativo, tales como vestíbulos, descansillos, sobrecubiertas, aleros y soportales, tanto si se sitúan en el suelo como en el subsuelo o en el vuelo, cuando no resulte viable, técnica o económicamente, ninguna otra solución, y siempre que quede asegurada la funcionalidad de los espacios libres, dotaciones y demás elementos del dominio público.

El acuerdo firme en vía administrativa al que se refiere el apartado 1, además de los efectos previstos en el artículo 42.3 del Real decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre, legitima a la ocupación de las superficies de espacios libres o de dominio público que sean de titularidad municipal, siendo la aprobación definitiva causa suficiente para que se establezca una cesión de uso del suelo por el tiempo en el que se mantenga la edificación o, en su caso, su recalificación y desafectación, con enajenación posterior a la comunidad o agrupación de comunidades de personas propietarias correspondiente.

Cuando fuera preciso ocupar bienes de dominio público pertenecientes a otras administraciones, los ayuntamientos podrán solicitar a la persona titular la cesión de su uso o desafectación, la cual procederá, en su caso, de conformidad con lo previsto en la legislación reguladora del bien correspondiente.

3. Lo dispuesto en el apartado anterior será también de aplicación a los espacios que se requieran para la realización de obras que consigan reducir, al menos, en un treinta por ciento la demanda energética anual de calefacción o refrigeración del edificio, y que consistan en:

a) La instalación de aislamiento térmico o fachadas ventiladas por el exterior del edificio, o el cerramiento o acristalamiento de las terrazas ya techadas.

b) La instalación de dispositivos bioclimáticos pegados a las fachadas o cubiertas.

c) La realización de obras y la implantación de las instalaciones necesarias para la centralización o dotación de instalaciones energéticas comunes y de captadores solares u otras fuentes de energía renovables, en las fachadas o cubiertas, cuando consigan reducir el consumo anual de energía primaria no renovable del edificio, al menos, en un treinta por ciento.



d) La realización de obras en zonas comunes o viviendas que logren reducir, al menos, en un treinta por ciento el consumo de agua en el conjunto del edificio.

4. En los edificios, sea cual fuere su uso, protegidos por su valor cultural (bienes de interés cultural y catalogados) en los que resulte necesaria su adaptación a las condiciones mínimas de accesibilidad, habitabilidad o eficiencia energética, y esta entre en contradicción con la normativa de protección del patrimonio cultural, podrán autorizarse soluciones alternativas respecto a las exigencias técnicas en estas materias que resulten sostenibles y respetuosas con las características y los elementos de valor cultural del edificio que permitan la rehabilitación de las viviendas y/o de los edificios, de forma que prevalezca el uso residencial original o característico.

5. Las actuaciones derivadas de las intervenciones de rehabilitación, dirigidas a la mejora de las condiciones de accesibilidad y de la eficiencia energética señaladas en los apartados 2 y 3 de este artículo, no computarán a efectos de edificabilidad, volumen máximo edificable y ocupación de parcela, ni de distancias mínimas a colindantes, otras edificaciones, espacios públicos y vías públicas, o cumplimiento de las alineaciones, siempre que así lo establezca el acuerdo de delimitación del ámbito.

Artículo 14. *Actuaciones de rehabilitación edificatoria en los caminos de Santiago*

1. Las actuaciones de rehabilitación edificatoria en los ámbitos delimitados de los caminos de Santiago deberán ser compatibles con la conservación y protección de sus valores propios, y garantizar las características principales del territorio afectado, manteniendo los núcleos tradicionales y las actividades agropecuarias y forestales. En ningún caso las actuaciones de rehabilitación supondrán un peligro de destrucción, deterioro o menoscabo de sus valores culturales.

2. En los edificios ubicados en el territorio histórico de los caminos de Santiago que no cuenten con protección cultural específica será de aplicación lo contemplado en la sección 1ª del capítulo V del título I de la presente ley.

CAPÍTULO II

La planificación de las actuaciones en el medio urbano

Sección 1ª. Planificación e instrumentos para las actuaciones en el medio urbano

Artículo 15. *Planificación de las actuaciones en el medio urbano*

1. Las actuaciones de rehabilitación edificatoria y las de regeneración y renovación urbanas se planificarán mediante un plan general, un plan especial o cualquier otro de los instrumentos indicados en la presente ley y en la legislación de ordenación del territorio, urbanismo y de protección del patrimonio cultural.

2. La planificación de las actuaciones dará prioridad a las actuaciones de rehabilitación sobre las de sustitución, y dentro de las primeras, a aquellas que permitan el mantenimiento de la población residente en el ámbito.



3. Cuando los procesos de rehabilitación edificatoria y de regeneración y renovación urbanas supongan el incremento de las dotaciones públicas, o cuando las determinaciones de protección del patrimonio cultural hagan inviable la materialización del aprovechamiento al que tengan derecho las personas propietarias del suelo o de las edificaciones, podrá posibilitarse, de acuerdo con el procedimiento que se determine reglamentariamente, la transferencia del aprovechamiento urbanístico a terrenos del suelo urbano no consolidado, con ordenación en detalle aprobada, emplazados fuera del ámbito delimitado para la actuación.

Excepcionalmente, dicha transferencia del aprovechamiento urbanístico podrá establecerse a ámbitos de suelo urbano consolidado en los que la administración disponga de:

a) aprovechamiento obtenido por la reducción del derecho a la propiedad del suelo adquirido a través de actuaciones de sustitución o venta forzosa o de expropiación forzosa por incumplimiento de la función social de la propiedad, o

b) terrenos o edificaciones de su titularidad.

4. No obstante lo dispuesto en los apartados 7 y 8 del artículo 42 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia, en los procesos de rehabilitación edificatoria y de regeneración y renovación urbanas, en los terrenos destinados a dotaciones y equipamientos urbanísticos, el planeamiento podrá establecer una calificación diferente para el subsuelo de los terrenos de titularidad privada que se cedan a los ayuntamientos con destino a nuevos espacios públicos, con la finalidad de permitir la implantación de uso privados con destino a plazas de aparcamiento para cubrir las necesidades de las viviendas integrantes de un ámbito sometido a una actuación de regeneración o renovación urbana, siempre que se garantice la viabilidad del uso previsto sobre rasante, la calidad ambiental y la debida protección del espacio urbano, así como la compensación que, en su caso, corresponda a la administración que haya de recibir la dotación o el equipamiento.

5. Los planes especiales que tengan por objeto actuaciones de rehabilitación edificatoria y de regeneración y renovación urbanas pueden:

a) Excluir, justificando la coherencia y compatibilidad con los valores culturales del conjunto histórico protegido, el criterio de mantenimiento de la trama urbana, de las alineaciones y de las rasantes existentes en los conjuntos históricos.

b) Delimitar ámbitos que deban ser objeto de las actuaciones sobre el medio urbano a las que se refiere el artículo 12, o modificar los que pudieran venir recogidos en el plan general.

6. Los planes especiales que afecten a ámbitos de protección patrimonial podrán modificar las determinaciones y el ámbito definido en el plan general para incluir en el mismo los terrenos o edificaciones destinadas a paliar el déficit de aparcamientos, equipamientos o dotaciones, públicos o privados, existentes en el ámbito, sin sujetarse a los trámites que para la alteración de los planes generales prevé la legislación del suelo de Galicia.



Sección 2ª. Tramitación simplificada de las modificaciones de los instrumentos de planeamiento en el medio urbano

Artículo 16. Tramitación simplificada de las modificaciones de los instrumentos de planeamiento para actuaciones de rehabilitación edificatoria y de regeneración y renovación urbanas

1. Las modificaciones puntuales no sustanciales del plan general, de los planes especiales de reforma interior y de los planes especiales de protección que afecten a ámbitos del suelo urbano para actuaciones de rehabilitación edificatoria y de regeneración y renovación urbanas podrán tramitarse mediante un procedimiento simplificado, siempre que no se aumente el aprovechamiento lucrativo, siguiendo las determinaciones contempladas en los artículos siguientes.

A estos efectos, se consideran modificaciones puntuales no sustanciales del plan aquellas de escasa entidad y de alcance reducido y local que cumplan los requisitos siguientes:

- a) Que la superficie de la modificación no supere los diez mil metros cuadrados.
- b) Que no afecten a una superficie superior al equivalente al uno por ciento del suelo urbano del municipio. En los municipios de menos de cinco mil habitantes este porcentaje será del tres por ciento.
- c) Que no modifique la clasificación del suelo.

2. Se considerarán, asimismo, modificaciones puntuales no sustanciales aquellas que, sin reunir las condiciones indicadas en el apartado 1, modifiquen exclusivamente las ordenanzas con un alcance reducido y de escasa entidad.

3. No podrán considerarse modificaciones puntuales no sustanciales aquellas que tengan una incidencia negativa en el ambiente, la movilidad, las infraestructuras o el patrimonio cultural.

Artículo 17. Tramitación ambiental

1. La tramitación de las modificaciones puntuales indicadas en el artículo anterior estará exenta de la tramitación ambiental siempre que dicha modificación no constituya una variación fundamental de la estrategia, las directrices y las propuestas o de la cronología del planeamiento que se va a modificar, y que además no produzca diferencias en los efectos previstos o en su zona de influencia.

2. Para garantizar que no se producen diferencias en los efectos previstos o en su zona de influencia habrá de solicitarse informe al órgano ambiental de la Comunidad Autónoma, quien deberá pronunciarse, en el plazo máximo de un mes, sobre la necesidad de la tramitación de evaluación ambiental. En caso de que no se emita el informe en dicho plazo, se considerará que no es necesaria la tramitación ambiental.

3. En cualquier caso, si para pronunciarse sobre los aspectos indicados en el apartado 2 el órgano ambiental considera necesario solicitar algún informe sectorial a los organismos compe-



tentes, podrá acordar la ampliación del plazo anterior hasta la recepción del informe indicado. La citada ampliación de plazo no podrá ser superior a un mes, dándose cuenta de la misma al ayuntamiento.

Artículo 18. *Procedimiento de tramitación de las modificaciones puntuales no sustanciales de planeamiento*

1. El procedimiento de las modificaciones puntuales no sustanciales de los planes se tramitará en los términos siguientes:

a) El procedimiento se iniciará a propuesta del ayuntamiento, que aprobará inicialmente la modificación y someterá esta modificación a información pública por el plazo mínimo de un mes.

Simultáneamente, se solicitarán los informes sectoriales necesarios y se trasladará la documentación al órgano competente en materia de urbanismo, el cual solicitará los informes sectoriales autonómicos preceptivos, que habrán de ser emitidos en el plazo de un mes. Transcurrido este, se entenderán emitidos con carácter favorable.

b) A la vista de las alegaciones presentadas e informes recibidos, el ayuntamiento aprobará provisionalmente, en su caso, la propuesta de modificación y acordará la remisión del expediente completo a la consejería competente en materia de urbanismo, quien emitirá el informe preceptivo y vinculante sobre la modificación propuesta en el plazo máximo de un mes.

c) Una vez emitido el informe, será remitido al ayuntamiento para que, en su caso, apruebe definitivamente la modificación.

2. En caso de que la modificación propuesta no cumpliera con las determinaciones previstas en el artículo 16, la persona titular de la dirección general competente en materia de urbanismo devolverá el expediente al ayuntamiento para la posible subsanación de las deficiencias detectadas o para su tramitación por el procedimiento ordinario.

CAPÍTULO III

La gestión de las actuaciones en el medio urbano

Artículo 19. *Las formas de gestión*

1. La gestión de las actuaciones en el medio urbano que impliquen transformación urbanística se ejecutarán a través de cualquiera de los sistemas de actuación previstos en la Ley del suelo de Galicia.

2. La ejecución de las actuaciones en el medio urbano que no impliquen transformación urbanística y requieran equidistribución de beneficios y cargas podrá realizarse a través de los regímenes de expropiación, venta y sustitución forzosa reguladas en la presente ley, así como de las modalidades de gestión, directa o indirecta, incluido el convenio con las personas titulares de bienes inmuebles, que se determinen reglamentariamente.



Artículo 20. *Normas específicas de gestión de la rehabilitación edificatoria en suelo urbano consolidado*

1. Las actuaciones de rehabilitación edificatoria ordenadas por la administración, cuando superen el límite del deber legal de conservación, se realizarán por convenio con las personas titulares afectadas y, en su defecto, en los supuestos de no avenencia por parte de dichas personas o al no comparecer estas, por aplicación del régimen de venta o sustitución forzosas o por expropiación forzosa.

2. En los casos señalados en el apartado anterior, en los supuestos de venta o sustitución forzosas o de expropiación forzosa en los ámbitos delimitados como áreas de regeneración urbana de interés autonómico, el contenido del derecho de propiedad del suelo se aminorará en un cincuenta por ciento de su valor, correspondiendo la diferencia a la administración actuante.

En estos casos, la administración actuante, con base en criterios motivados de dinámica económica, de falta de demanda de vivienda o cualesquiera otros que fundamenten la dificultad de la ejecución de las actuaciones ordenadas en el ámbito, podrá rebajar el porcentaje de aminoración del valor del suelo señalado anteriormente.

Esta aminoración no será de aplicación a aquellas personas propietarias que acrediten que por su situación económica, edad u otras circunstancias no puedan afrontar directamente los costes de la actuación.

3. En caso de que existan personas propietarias que estuvieran de acuerdo con la administración para la celebración del pertinente convenio voluntario de gestión, la administración actuante podrá optar entre la celebración del convenio o la aplicación del régimen de venta o sustitución forzosas o de expropiación forzosa. En este caso, la aminoración señalada en el apartado anterior solo será de aplicación a las personas propietarias disconformes.

4. En todo caso, cuando las personas propietarias del edificio así lo acuerden por unanimidad, podrán ejecutar por sí mismas la actuación, aunque el importe de las obras supere el límite del deber legal de conservación.

Artículo 21. *Normas específicas de gestión de la regeneración y renovación urbanas en suelo urbano consolidado*

En el supuesto de que la actuación de regeneración y renovación urbanas comprenda la rehabilitación de edificios, aunque su importe exceda del límite del deber legal de conservación, las personas propietarias de la edificación, cuando así lo acuerden por unanimidad, tendrán derecho a ejecutar la rehabilitación del edificio por sí mismas, siempre que asuman el porcentaje de los costes de las obras complementarias de urbanización que les corresponda. En todo caso, será condición indispensable que dicha rehabilitación por parte de las personas propietarias no constituya un obstáculo para el desarrollo de la unidad de regeneración y renovación urbana correspondiente.

Artículo 22. *Normas específicas de gestión de la regeneración y renovación urbanas en suelo urbano no consolidado*

La ejecución de las actuaciones de regeneración y renovación urbanas sobre el suelo urbano, en ámbitos de suelo urbano no consolidado, se realizará por polígonos completos.



Artículo 23. *Pago en especie de los justiprecios expropiatorios*

1. El pago del justiprecio expropiatorio, si hay acuerdo con la persona propietaria, podrá satisfacerse en especie. No obstante, cuando se aplique la expropiación en la gestión de las actuaciones sobre el medio urbano, no será preciso el consentimiento de la persona propietaria para pagar el justiprecio expropiatorio en especie, siempre que el mismo se efectúe dentro del propio ámbito de gestión y dentro del plazo temporal establecido para la terminación de las obras correspondientes.

2. La liberación de la expropiación no tendrá carácter excepcional y podrá ser acordada discrecionalmente por la administración actuante. La persona liberada deberá aportar garantías suficientes en relación con el cumplimiento de las obligaciones que le correspondan.

CAPÍTULO IV

Obligaciones relativas a la edificación, conservación y rehabilitación

Sección 1ª. Disposiciones generales

Artículo 24. *Obligaciones relativas a la edificación, conservación y rehabilitación*

1. Las personas propietarias de las edificaciones están obligadas a realizar las obras de edificación, conservación y rehabilitación en los plazos y condiciones previstas en las leyes, especialmente en aquellas que contemplan los derechos de las personas con discapacidad y su inclusión social, en los instrumentos de planeamiento y, en su caso, en los instrumentos de gestión y órdenes de ejecución que los recojan.

2. El incumplimiento de las obligaciones establecidas en el apartado anterior facultará a la administración para la adopción, a su elección y previa audiencia de las personas obligadas, de cualquiera de las medidas siguientes:

- a) ejecución forzosa
- b) expropiación forzosa
- c) venta forzosa
- d) sustitución forzosa.

3. Para la aplicación de las medidas previstas en los apartados b), c) y d) será requisito previo la declaración por el ayuntamiento, de oficio o a solicitud de la persona interesada, del incumplimiento de que se trate por resolución expresa que así lo acredite.

Artículo 25. *Reducción del contenido del derecho de la propiedad del suelo*

1. En los supuestos de expropiación, venta o sustitución forzosa previstos en este capítulo, el contenido del derecho de propiedad del suelo nunca podrá ser aminorado en un porcentaje superior al cincuenta por ciento de su valor, correspondiendo la diferencia a la administración actuante.



2. No será de aplicación la reducción prevista en el apartado anterior a las personas propietarias de las edificaciones que no puedan hacer frente al pago de las actuaciones de edificación, conservación y rehabilitación por caer en riesgo de exclusión social debido a sus limitaciones socioeconómicas.

Artículo 26. Procedimiento para la declaración de incumplimiento de las obligaciones relativas a la edificación, conservación y rehabilitación

1. El procedimiento para la declaración de incumplimiento de las obligaciones relativas a la edificación, conservación y rehabilitación podrá iniciarse de oficio o a solicitud de persona interesada.

2. En el acuerdo de incoación de la declaración de incumplimiento se incluirá el sistema de actuación elegido por la administración, en caso de que el procedimiento se resuelva con la estimación de concurrencia de incumplimiento.

3. Iniciado el procedimiento para la declaración de incumplimiento, se solicitará del Registro de la Propiedad la certificación de dominio y cargas de los terrenos correspondientes, debiendo hacerse constar en nota marginal el inicio del procedimiento para la declaración de incumplimiento. La duración de la nota marginal será la prevista en la legislación hipotecaria o urbanística aplicable.

4. El órgano municipal competente acordará la apertura de un trámite de audiencia de quince días a las personas propietarias y demás titulares de derechos reales afectados que consten en el Registro de la Propiedad y/o en el Catastro. Asimismo, de manera simultánea a este trámite, el ayuntamiento, si así lo considera oportuno, podrá acordar la apertura de un trámite de información pública por plazo de veinte días. El anuncio de información pública se hará en el *Diario Oficial de Galicia* y en la sede electrónica del ayuntamiento.

5. Concluidos los plazos de audiencia y, en su caso, de información pública, el ayuntamiento, previos informes oportunos, deberá dictar resolución sobre la declaración de incumplimiento y notificarla en el plazo máximo de tres meses.

6. El procedimiento podrá terminarse, sin la adopción de alguna otra medida, en el supuesto de que la persona propietaria hubiera solicitado licencia para la realización de las obras de edificación, conservación o rehabilitación con anterioridad a la notificación de la declaración de incumplimiento.

Artículo 27. Requisitos de la resolución de declaración de incumplimiento

La resolución de la declaración de incumplimiento, que pondrá fin a la vía administrativa, deberá cumplir los requisitos siguientes:

a) Será comunicada, mediante certificación administrativa, al Registro de la Propiedad para la práctica de nota marginal a la inscripción del correspondiente inmueble.

b) Incorporará una valoración de los terrenos, de las edificaciones o, en su caso, de otros bienes afectados, conforme a la normativa estatal del suelo y valoraciones.



c) Declarará, según proceda, la aplicación de la ejecución subsidiaria, la expropiación forzosa por incumplimiento de la función social de la propiedad, la venta forzosa o la sustitución forzosa.

d) Advertirá expresamente si habilita o no para que el ayuntamiento inste la declaración del inmueble en estado de abandono prevista en el capítulo III del título IV.

Sección 2ª. De la ejecución forzosa y sus medios

Artículo 28. Medios de ejecución forzosa

La ejecución forzosa por las administraciones públicas, en caso del incumplimiento de las obligaciones previstas en la presente ley, se efectuará, respetando siempre el principio de proporcionalidad, por los siguientes medios:

- a) multas coercitivas
- b) apremio sobre el patrimonio
- c) ejecución subsidiaria.

Sección 3ª. Órdenes de ejecución

Artículo 29. Órdenes de ejecución

1. Los ayuntamientos, de oficio o a solicitud de persona interesada, mediante el correspondiente procedimiento y previa audiencia de las personas interesadas, podrán dictar órdenes de ejecución que obliguen a las personas propietarias de bienes inmuebles a realizar las actuaciones necesarias hasta el límite del deber legal de conservación en los términos establecidos en la legislación urbanística de Galicia.

2. Las órdenes de ejecución podrán, asimismo, determinar las consecuencias de su incumplimiento, tanto a través de la imposición de multas coercitivas como de la aplicación de la ejecución subsidiaria, la expropiación forzosa por incumplimiento de la función social de la propiedad, la venta forzosa o la sustitución forzosa, teniendo en estos últimos supuestos la consideración y los mismos efectos de la declaración de incumplimiento, sin que fuera necesario proceder a tramitar dicha declaración.

3. El ayuntamiento deberá advertir expresamente si el incumplimiento de esta orden lo habilita o no para instar la declaración del inmueble en estado de abandono prevista en el capítulo III del título IV.

Artículo 30. Incumplimiento de las órdenes de ejecución

1. En caso de incumplimiento de la orden de ejecución, la Administración municipal podrá proceder a la ejecución forzosa mediante la imposición de multas coercitivas de 1.000 a 10.000 euros, reiterables trimestralmente, sin que en ningún caso puedan superar individualmente o en su conjunto el setenta y cinco por ciento del coste de reposición de la edificación o de una nueva construcción con características similares, excluido el valor del suelo.



2. La Administración municipal también podrá acudir, en cualquier momento, a la ejecución subsidiaria realizando las actuaciones previstas en las citadas órdenes por cuenta de la persona obligada. El importe de los gastos y daños y perjuicios podrá liquidarse de forma provisional, antes de la ejecución, a cuenta de la liquidación definitiva.

Sección 4ª. Apremio sobre el patrimonio

Artículo 31. Apremio sobre el patrimonio

Si a consecuencia de la tramitación de un expediente de incumplimiento se derivase una deuda líquida, vencida y exigible, se seguirá lo previsto en las normas reguladoras del procedimiento de apremio.

Sección 5ª. De la expropiación forzosa

Artículo 32. Expropiación forzosa por incumplimiento de las obligaciones relativas a la edificación, conservación y rehabilitación

La declaración de incumplimiento habilita a la administración para ejercitar la expropiación de conformidad con la normativa básica estatal, pudiendo ser de aplicación el pago en especie previsto en el capítulo anterior.

Artículo 33. Expropiación en materia de accesibilidad

La expropiación por el incumplimiento de la normativa en materia de accesibilidad se registrará por lo dispuesto en la Ley 8/2012, de 29 de junio, de vivienda de Galicia.

Sección 6ª. De la venta y sustitución forzosas

Artículo 34. Régimen de venta o sustitución forzosas

1. La venta forzosa y la sustitución forzosa tienen por objeto garantizar el cumplimiento del deber de edificación, conservación y rehabilitación, mediante la imposición de su ejercicio, a través de un procedimiento que garantice el cumplimiento de los principios de publicidad y concurrencia.

2. Se entiende por venta forzosa la potestad pública que faculta a la administración para proceder a la venta de un inmueble a través de un procedimiento de subasta pública al objeto de garantizar su rehabilitación o conservación.

3. Se entiende por sustitución forzosa la potestad pública que faculta a la administración para reemplazar a la persona titular de un inmueble por otra persona seleccionada a través de un procedimiento con publicidad y concurrencia, para que realice las actuaciones de edificación, conservación o rehabilitación, pudiendo realizarse en régimen de propiedad horizontal con la persona propietaria actual del suelo.



4. Cuando la administración actuante asuma el importe de las cantidades imputables a aquellas personas propietarias de viviendas que no puedan hacer frente a su pago por caer en riesgo de exclusión social, se celebrará un convenio entre la administración actuante y la persona propietaria, en el que quedará reflejada la fórmula de devolución de las cantidades asumidas en el proceso de sustitución y el tipo de interés aplicable a las cantidades aplazadas, no siendo de aplicación la amonización del derecho de la propiedad previsto en este capítulo.

Artículo 35. *Procedimiento de venta o sustitución forzosas*

1. La resolución de la declaración de incumplimiento determinará, en su caso, la aplicación de la venta o sustitución forzosas.

2. Cuando el procedimiento determine la adjudicación por aplicación de la venta o sustitución forzosas, una vez resuelto, la administración actuante expedirá una certificación de dicha adjudicación, que será título inscribible en el Registro de la Propiedad, en la cual se harán constar las condiciones y plazos a los que queda obligada la persona adquirente, en calidad de resolutorias de la adquisición.

Artículo 36. *Venta forzosa*

1. La administración actuante, en el plazo máximo de seis meses desde la declaración de incumplimiento, sacará los inmuebles o terrenos a subasta pública. El tipo de licitación será el que resulte de la valoración del inmueble. El precio obtenido se entregará a la persona propietaria, una vez deducidos los gastos ocasionados y, en su caso, el importe correspondiente a la reducción del derecho de la propiedad prevista en el artículo 25, así como las sanciones aplicables.

2. Si la subasta se declarase desierta, se convocará de nuevo en el plazo de tres meses, con una rebaja del veinticinco por ciento sobre el tipo de licitación inicial.

3. Si esta última subasta también quedase desierta, la administración actuante, en el plazo de seis meses, podrá adquirirla para el patrimonio público de suelo al setenta y cinco por ciento del tipo de licitación inicial.

4. Transcurridos los anteriores plazos sin que se hubiese producido la venta, quedará sin efecto el procedimiento de venta forzosa, debiendo notificarse al Registro de la Propiedad para la cancelación de la nota marginal extendida.

Artículo 37. *Obligaciones de la persona adquirente*

La persona adquirente de inmuebles por el procedimiento señalado en los apartados 1 y 2 del artículo anterior quedará obligada a iniciar las obras en el plazo de nueve meses a partir de la toma de posesión de la finca y a edificarla en el plazo fijado en la licencia.

Artículo 38. *Sustitución forzosa*

En caso de sustitución forzosa, las bases del procedimiento de adjudicación determinarán los criterios aplicables para su adjudicación, las penalizaciones e indemnizaciones a las que hubiera lugar en caso de incumplimiento, el orden de puntuación que establecerá, en su caso, la posterior



adjudicación y el porcentaje mínimo de techo edificado a atribuir a la persona o personas propietarias del inmueble objeto de la sustitución forzosa.

Artículo 39. *Obligaciones de la persona adjudicataria de la sustitución forzosa*

La persona que resultara adjudicataria en el procedimiento de sustitución forzosa deberá cumplir sus obligaciones en los plazos y términos establecidos en las bases del procedimiento y en la resolución de adjudicación. En caso de incumplimientos que dieran lugar a la resolución de la adjudicación, se realizará una nueva adjudicación a favor de los siguientes licitadores o licitadoras de acuerdo con el orden de puntuación alcanzada.

CAPÍTULO V

Las intervenciones en los edificios incluidos en el ámbito territorial de las categorías de bienes definidos en la Ley del patrimonio cultural de Galicia y ámbitos objeto de planeamiento especial de protección

Sección 1ª. Normas de aplicación directa

Artículo 40. *Ámbitos afectados*

1. Las determinaciones previstas en esta sección serán de aplicación a los edificios incluidos en el ámbito territorial de las categorías de bienes definidos en la Ley 5/2016, de 4 de mayo, del patrimonio cultural de Galicia, o de sus entornos de protección y zonas de amortiguamiento, así como a aquellos otros edificios incluidos en ámbitos sobre los cuales exista la obligación legal de redactar un plan especial de protección del patrimonio cultural, esté o no aprobado. No obstante, no serán de aplicación a los inmuebles individualmente declarados bienes de interés cultural ni a los catalogados que tengan un nivel de protección integral.

2. Estas determinaciones prevalecerán sobre lo que establezcan los planes generales de ordenación municipal, el plan básico autonómico, el planeamiento de desarrollo y los catálogos aprobados con anterioridad a la entrada en vigor de la presente ley, y serán incorporadas en los que se aprueben con posterioridad.

En todo caso, los planes especiales de protección que se tramiten con posterioridad a la entrada en vigor de esta ley, con carácter excepcional, podrán excluir de la aplicación de alguna de estas normas las actuaciones sobre determinados inmuebles, parcelas o manzanas, siempre que se justifique en detalle su necesidad por motivos específicos de protección del patrimonio cultural.

3. En tanto los ayuntamientos no hayan aprobado un catálogo de protección adaptado a las determinaciones de la Ley 5/2016, de 4 de mayo, de los bienes situados en el ámbito, será de aplicación lo previsto en la disposición transitoria primera.

Artículo 41. *Edificios con nivel de protección ambiental o nivel de protección asimilable*

1. En los edificios con nivel de protección ambiental o con otro nivel de protección asimilable estará permitida cualquier actuación en el interior, siempre que se respeten:



a) La imagen exterior del edificio.

b) La posición de los forjados.

No será preciso respetar esta condición cuando la altura libre entre forjados de la edificación sea inferior a 2,40 metros.

c) La estructura del parcelario original.

2. Asimismo, estarán permitidas las demoliciones y reforma de la fachada y los elementos visibles desde la vía pública cuando el proyecto que contemple las actuaciones suponga una adecuada restauración, una fiel reconstrucción o planee una remodelación o construcción alternativa con un diseño que respete el carácter del inmueble y del entorno protegido, y siempre que no afecte a fachadas o elementos singulares específicamente protegidos por la ficha del catálogo o documento de catalogación del bien.

Artículo 42. *Edificios con nivel de protección estructural o nivel de protección asimilable*

1. En los edificios con nivel de protección estructural o con otro nivel de protección asimilable, cuando esta no afecte a los elementos o características singulares del edificio que han de ser conservados o repuestos, y no entre en contradicción con ellos, estarán permitidas las mismas actuaciones que en los edificios con nivel de protección ambiental señaladas en el artículo anterior.

2. En los edificios con protección estructural o con otro nivel de protección asimilable se permitirán los vaciados parciales que no afecten a los elementos que han justificado la necesidad de protección estructural. Cuando estos elementos sean exclusivamente elementos de fachada se permitirán vaciados totales de la edificación.

Artículo 43. *Parcelario*

1. En los edificios con nivel de protección ambiental o estructural o con otros niveles de protección asimilable, respetando los elementos, materiales y características de la edificación singularmente protegidos, y siempre que se mantenga la referencia a la estructura parcelaria original, se permitirá:

a) Utilizar conjuntamente los portales y los núcleos de comunicación vertical, de modo que puedan servir a un máximo de tres edificios.

b) Regularizar parcelas cuando su configuración actual fuera el resultado de una distorsión de la tipología del parcelario del ámbito.

c) Agregar parcelas cuando uno de los edificios tenga una superficie o configuración que hagan inviable resolver adecuadamente los parámetros siguientes:

1º. La accesibilidad universal a las viviendas.

2º. El cumplimiento de las condiciones de las normas de habitabilidad de viviendas de Galicia.



3º. La posibilidad de que la vivienda tenga un mínimo de tres estancias destinadas a salón y dos dormitorios.

4º. El cumplimiento de los estándares establecidos en el Código técnico de la edificación, admitiéndose soluciones alternativas que garanticen los mismos niveles de prestaciones.

d) Permitir unir locales de negocio en plantas bajas de varias edificaciones, manteniendo la lectura de la estructura parcelaria del ámbito.

e) Permitir la redacción de proyectos que afecten a varios edificios que pudieran agrupar, como espacios comunes del conjunto de la promoción, las superficies no ocupadas por las edificaciones.

En estos casos, se permitirá la ocupación de los patios de manzana, sin computar edificabilidad, para garantizar la accesibilidad de varios inmuebles o parcelas a través de un único ascensor accesible, siempre que la actuación no afecte a los elementos de los inmuebles o a sus características que estén específicamente protegidas, ni comprometa la habitabilidad de las viviendas.

Sección 2ª. Licencias directas

Artículo 44. Licencias directas

1. Las actuaciones que no afecten a la envolvente exterior de los edificios incluidos en el ámbito de los bienes de carácter territorial de las categorías definidas en la Ley 5/2016, de 4 de mayo, del patrimonio cultural de Galicia, o en el entorno de protección o zona de amortiguamiento de inmuebles singulares declarados bien de interés cultural o catalogados, exista o no plan especial de protección o con independencia de lo dispuesto en el mismo, podrán ser objeto de licencia directa por parte del ayuntamiento, sin necesidad de autorización de la consejería competente en materia de protección del patrimonio cultural, siempre que no afecten a inmuebles específicamente protegidos por su valor cultural y sin perjuicio, en su caso, del cumplimiento de las exigencias que puedan derivarse de la protección arqueológica a la que pueda estar afecto.

2. No obstante lo señalado en el apartado anterior, podrán ser objeto de licencia directa por parte del ayuntamiento, sin necesidad de autorización de la consejería competente en materia de protección del patrimonio cultural, las intervenciones en el entorno de protección o en la zona de amortiguamiento de inmuebles singulares declarados bien de interés cultural o catalogados, o con protección ambiental o estructural o nivel de protección asimilable, consistentes en actuaciones en el interior, carpinterías exteriores, acabados de fachada o cambios de cubierta, siempre que no afecten a sus valores culturales ni a sus elementos específicamente protegidos.

3. Tampoco precisarán de la autorización previa de la consejería competente en materia de protección del patrimonio cultural, y por tanto podrán ser objeto de licencia directa por parte del ayuntamiento, las actuaciones puntuales de mantenimiento o uso ordinario de muy escasa entidad técnica y constructiva, justificadas por el deterioro material de los elementos sobre los que se propone la intervención, con un alcance muy concreto y parcial, y que requieran una rápida ejecución por la amenaza que pudiera suponer para su conservación o apreciación, siempre que las actuaciones mantengan o respeten los materiales y sistemas constructivos originales.



Sección 3ª. Planes especiales de protección

Artículo 45. Modelo de plan especial de protección

1. Reglamentariamente se aprobará un modelo de plan especial de protección que deberá servir de guía para la redacción de los planes especiales de protección.

2. El modelo de plan especial de protección contendrá las determinaciones básicas que habrán de incluirse en los planes especiales que se redacten, así como las normas de elaboración y redacción de los planes, de modo que se unifiquen para todo el territorio de Galicia los criterios relativos a:

- a) Las definiciones y terminología a emplear.
- b) Las determinaciones para establecer los niveles de protección de los bienes afectados.
- c) Las ordenanzas y normativa básica a aplicar según los distintos niveles de protección.
- d) Un anexo de adaptación de la normativa de habitabilidad que establezca el umbral mínimo de habitabilidad que deberán alcanzar las viviendas objeto de actuaciones de remodelación, rehabilitación o reconstrucción de las edificaciones existentes.
- e) La documentación a incluir y el modo en que dicha documentación deberá ser presentada.

TÍTULO II

Áreas de intervención en el medio urbano declaradas por la Administración autonómica

CAPÍTULO I

Áreas de intervención en el medio urbano declaradas por la Administración autonómica

Artículo 46. Concepto, declaración y contenido

1. Se entiende por área de intervención en el medio urbano declarada por la Administración autonómica al conjunto edificatorio urbano o rural, continuo o discontinuo, que precise de un apoyo público para atender a la rehabilitación o sustitución de los edificios y a la calidad ambiental y urbanística del ámbito.

2. La declaración de estas áreas corresponderá a la Administración autonómica a solicitud del ayuntamiento correspondiente.

3. La intervención en estas áreas podrá comprender actuaciones de renovación y mejora de la urbanización, de los espacios públicos y demás dotaciones urbanísticas o de las infraestructuras y servicios urbanos, así como articular medidas sociales, ambientales y económicas que estén enmarcadas en una estrategia administrativa global, integrada y unitaria.

4. En estas áreas podrán delimitarse, en su caso, uno o más ámbitos de actuación con arreglo a lo dispuesto en el artículo 12.



Artículo 47. *Clases de áreas de intervención en el medio urbano declaradas por la Administración autonómica*

Las áreas de intervención en el medio urbano declaradas por la Administración autonómica, en función del ámbito de actuación y de las características del mismo, podrán ser:

1. Área de rehabilitación integral (ARI).
2. Área de regeneración urbana de interés autonómico (Rexurbe), que podrá incluir en su ámbito una zona de especial necesidad de rehabilitación (ZER).

Artículo 48. *Efectos de la declaración de un área de intervención en el medio urbano declarada por la Administración autonómica*

La declaración por la Administración autonómica de un área de intervención en el medio urbano posibilita, además de la aplicación de las medidas previstas en la presente ley, el acceso a la financiación de los planes y programas de ayudas autonómicas o estatales, siempre que se cumplan los demás requisitos exigidos en cada plan o programa, o mediante la firma de acuerdos específicos de financiación, los cuales podrán referirse a todo el ámbito declarado o a una parte del mismo.

CAPÍTULO II **Áreas de rehabilitación integral**

Sección 1ª. Disposiciones generales

Artículo 49. *Áreas de rehabilitación integral*

1. Las áreas de rehabilitación integral (ARI) se declararán por resolución de la Presidencia del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo, a solicitud de los ayuntamientos interesados. La resolución de declaración del área de rehabilitación integral habrá de publicarse en el *Diario Oficial de Galicia*.

2. Estas áreas podrán afectar a ámbitos clasificados como suelo urbano o de núcleo rural que se encuentren en estado de deterioro y posibilitarán el acceso a la financiación prevista en la presente ley y normativa de desarrollo, para la realización conjunta de obras de rehabilitación en edificios y viviendas, incluidas las unifamiliares, de urbanización y reurbanización de espacios públicos y, en su caso, de edificación de edificios o viviendas en sustitución de otros demolidos.

Artículo 50. *Clases de áreas de rehabilitación integral*

1. Las áreas de rehabilitación integral se clasifican en las categorías siguientes:
 - a) Áreas de rehabilitación integral de conjuntos históricos, cuando su ámbito comprenda un conjunto histórico que tenga declaración de bien de interés cultural o esté integrado como tal en el



Catálogo del patrimonio cultural de Galicia y que cuente con un plan especial de protección. En este supuesto, el ámbito delimitado habrá de tener, como mínimo, cincuenta viviendas.

b) Áreas de rehabilitación integral rurales, cuando su ámbito pertenezca a municipios con menos de cinco mil habitantes y su configuración sea predominantemente rural. En este supuesto, el ámbito delimitado habrá de tener, como mínimo, veinte viviendas.

c) Áreas de rehabilitación integral de ámbitos urbanos, cuando su ámbito no pertenezca a alguna de las categorías consideradas en los apartados anteriores. En este supuesto, el ámbito delimitado habrá de tener, como mínimo, cincuenta viviendas.

2. Por resolución de la Presidencia del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo podrán modificarse los límites mínimos de viviendas de cada clase, siempre que las características del ámbito así lo justifiquen por la tipología de sus edificaciones, el interés arquitectónico específico del conjunto y el grado de deterioro de las edificaciones, unido a bajos niveles de renta de las personas titulares de las viviendas o a la extensión del ámbito catalogado por el planeamiento.

3. En el supuesto de que se pretenda declarar un área de rehabilitación integral para acogerse a la financiación estatal de los planes de vivienda, deberán cumplirse los límites mínimos de viviendas y demás requisitos establecidos en la correspondiente normativa reguladora del plan.

Artículo 51. *Gestión de las áreas de rehabilitación integral*

1. Las áreas de rehabilitación integral se gestionarán a través del ayuntamiento en el que se encuentren, en coordinación y bajo las directrices del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo en cuanto a las actuaciones subvencionables, los procedimientos de calificación de la actuación de rehabilitación y, en su caso, los de concesión de ayudas que fueran de competencia del referido Instituto.

2. En caso de que se acojan a la financiación estatal a través de los planes de vivienda, deberán seguirse, además, las directrices que fije la normativa reguladora del plan correspondiente.

Sección 2ª. Áreas de rehabilitación integral supramunicipal

Artículo 52. *Áreas de rehabilitación integral supramunicipal*

La Presidencia del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo podrá declarar área de rehabilitación integral, de oficio o a solicitud de los ayuntamientos, un ámbito que afecte a diferentes municipios que respondan a criterios de proximidad geográfica, características arquitectónicas y problemáticas similares, siempre que exista un nexo de unión entre dichos ámbitos, ya sea de carácter histórico, geográfico, cultural o medioambiental, que motive que haya de ser tratado como un conjunto.

Artículo 53. *Gestión de las áreas de rehabilitación integral supramunicipales*

1. La gestión de las áreas de rehabilitación integral supramunicipales corresponderá directamente al Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo por sí mismo o a través de encomienda a una entidad del sector público autonómico que tenga la consideración de medio propio.



2. El Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo podrá convenir con las diputaciones provinciales, entidades locales de carácter supramunicipal o entidades locales afectadas por el área de rehabilitación y regeneración declarada la dotación y coordinación de los recursos necesarios para la información, gestión y asesoramiento, en las condiciones de financiación que, en su caso, se determinen mediante el oportuno convenio de colaboración.

CAPÍTULO III

Áreas de regeneración urbana de interés autonómico

Sección 1ª. Delimitación y declaración de las áreas de regeneración urbana de interés autonómico

Artículo 54. Delimitación de las áreas de regeneración urbana de interés autonómico

1. La Xunta de Galicia, a solicitud del ayuntamiento correspondiente, podrá declarar área de regeneración urbana de interés autonómico (Rexurbe) aquellos ámbitos con consideración de conjuntos históricos y con declaración de bien de interés cultural que se encuentren en la situación siguiente:

a) Un proceso de degradación arquitectónica, urbanística o ambiental, motivada, entre otros factores, por la obsolescencia del parque edificado, la inadecuación a las necesidades poblacionales, los déficits notorios y generalizados en la calidad de las viviendas, los equipamientos, dotaciones y servicios públicos del ámbito, la degradación ambiental de la zona y la falta de conservación de bienes y conjuntos edificatorios sujetos a cualquier régimen de protección del patrimonio cultural.

b) Situaciones demográficas delicadas, derivadas de una pérdida sustancial o envejecimiento generalizado de la población, o por un crecimiento excesivo no asumible urbanísticamente.

c) Existencia de graves problemas económicos y sociales, desaceleración constante de la tasa de actividad económica y porcentajes significativos de población que perciba pensiones asistenciales o no contributivas o en riesgo de exclusión social.

2. El ámbito territorial de actuación podrá ser continuo o discontinuo. En todo caso, el ámbito incluirá un mínimo de cincuenta inmuebles con necesidades de intervención.

3. Sin perjuicio de lo señalado en los apartados anteriores, podrá ser declarada área de regeneración urbana de interés autonómico una zona concreta específicamente delimitada y continua, comprendida en un bien de interés cultural e incluida previamente en un área de rehabilitación integral, cuando únicamente en esta zona concurren las circunstancias señaladas en el apartado 1 y sus dimensiones espaciales y económicas sean especialmente significativas en relación con el conjunto, manteniendo el resto del ámbito su declaración originaria.

4. Excepcional y motivadamente, podrán declararse áreas de regeneración urbana de interés autonómico otros ámbitos urbanos que, sin tener la consideración de bien de interés cultural, se encuentren especialmente obsoletos y degradados en las condiciones señaladas en el apartado 1 y que por sus características, especial incidencia en el ámbito urbano y necesidad urgente de actuación así sea acordado por el Consejo de la Xunta de Galicia.



Artículo 55. *Declaración de las áreas de regeneración urbana de interés autonómico*

1. La solicitud de declaración de un área de regeneración urbana de interés autonómico se presentará por parte del ayuntamiento ante el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo con una propuesta que delimitará el ámbito y comprenderá, de manera desglosada, la estrategia social, económica, urbanística y arquitectónica que se pretende llevar a cabo para conseguir la efectiva recuperación y dinamización del ámbito.

2. El Consejo de la Xunta de Galicia, a propuesta de la consejería con competencias en materia de vivienda y previos informes sectoriales oportunos, acordará, en su caso, la declaración del ámbito como área de regeneración urbana de interés autonómico. Esta declaración habrá de publicarse en el *Diario Oficial de Galicia*.

3. Esta declaración permitirá que dentro del ámbito del área pueda optarse a las medidas e instrumentos de financiación previstos en la presente ley y normativa de desarrollo específicamente para las áreas de regeneración urbana de interés autonómico.

Sección 2ª. Zonas de especial necesidad de rehabilitación

Artículo 56. *Declaraciones de zona de especial necesidad de rehabilitación en las áreas de regeneración urbana de interés autonómico*

1. Dentro de un área de regeneración urbana de interés autonómico el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo podrá declarar, de oficio o a solicitud del ayuntamiento, zona de especial necesidad de rehabilitación (ZER) a edificios específicos o conjuntos de ellos cuando sea preciso realizar una intervención urgente debido a su estado de deterioro y a su especial incidencia para la recuperación del ámbito, o venga motivado por el interés general de ciertas actuaciones para facilitar la instalación de dotaciones o equipamientos que tengan una especial relevancia o constituyan un importante impulso para la recuperación económica o social del ámbito.

2. La declaración de una zona de especial necesidad de rehabilitación implicará la identificación aislada o delimitación de los terrenos del área como ámbito de actuación conjunta, segundo proceda, y habrá de ir acompañada de una descripción de la solución técnica y de la valoración económica de cada uno de los inmuebles afectados, para proceder a su rehabilitación.

3. La declaración de una zona de especial necesidad de rehabilitación llevará implícita la declaración de utilidad pública y de necesidad de ocupación de los bienes y derechos precisos, incluyendo la imposición de las servidumbres legales precisas para su ejecución, a efectos de la aplicación por la Administración local o autonómica del régimen de expropiación, venta o sustitución forzosa.

4. En los casos de excepcional interés público o de inminente necesidad de actuación, y siempre que se trate de actuaciones promovidas por órganos de las administraciones públicas o de derecho público, incluidos los pertenecientes a la Administración municipal, la declaración de una zona de especial necesidad de rehabilitación determinará la posibilidad de que puedan ejecutarse proyectos de obras que sean disconformes con el planeamiento urbanístico de aplicación, a través del proce-



dimiento previsto en la Ley 3/2016, de 1 de marzo, de medidas en materia de proyectos públicos de urgencia o de excepcional interés.

Artículo 57. *Gestión anticipada en las zonas de especial necesidad de rehabilitación*

Una vez declarada la zona de especial necesidad de rehabilitación, la administración pública actuante podrá iniciar anticipadamente la preparación de la ejecución de las actuaciones previstas.

Sección 3ª. Plan de dinamización de las áreas de regeneración urbana de interés autonómico

Artículo 58. *Concepto y objeto de los planes de dinamización de las áreas de regeneración urbana de interés autonómico*

1. El plan de dinamización es un instrumento de planificación que, en el marco de un área de regeneración urbana de interés autonómico, planteará un programa plurianual referido a la totalidad del ámbito o a algunas de sus áreas, integrando actuaciones a nivel arquitectónico dirigidas a fomentar políticas de rehabilitación de edificios y viviendas y la mejora del espacio público con otras a nivel económico y social.

2. Los planes de dinamización tienen como objeto coordinar las actuaciones públicas y privadas destinadas a la dinamización y regeneración de estos ámbitos, impulsando la recuperación de la actividad económica, fomentando la mejora de la habitabilidad de las viviendas y de las condiciones de vida de las personas residentes, procurando atraer nuevos habitantes y garantizando la conservación de los valores patrimoniales del conjunto y de sus elementos singulares.

3. La consejería competente en materia de vivienda elaborará un modelo de plan de dinamización que servirá como guía para su redacción.

Artículo 59. *Contenido de los planes de dinamización*

Los planes de dinamización se elaborarán tomando como base la propuesta de actuación presentada para la declaración del ámbito como áreas de regeneración urbana de interés autonómico y contendrán, al menos, las determinaciones siguientes:

a) La delimitación del ámbito objeto de la actuación, el cual podrá ser continuo o discontinuo, de acuerdo con lo establecido en la declaración del área.

b) La descripción de los objetivos que se persiguen en el planteamiento del plan.

c) El análisis del ámbito de actuación y diagnóstico de los problemas existentes que obstaculicen o impidan su regeneración.

Este análisis deberá, como mínimo, abarcar los aspectos siguientes:

1º. Estudio de la edificación existente, en el que se tendrán en cuenta el estado de conservación de las edificaciones y sus condiciones de habitabilidad y capacidad, o carencias, para acoger usos



residenciales; su grado de ocupación; usos y actividades; valores singulares del ámbito en su conjunto y de sus elementos singulares merecedores de protección, y puesta en valor del patrimonio cultural.

2º. Estudio de las dotaciones y equipamientos, en el que se indiquen los valores y deficiencias existentes y se analicen las posibilidades de incluir nuevas dotaciones con el objetivo de potenciar la renovación y regeneración del ámbito.

3º. Estudio de los espacios libres, de carácter público y privado, así como de las características de los servicios urbanísticos existentes, y en el que se analicen los déficits que pudieran existir.

4º. Análisis de la población residente, que deberá contemplar, como mínimo, los aspectos relativos a la edad, ocupación y régimen de tenencia de las viviendas.

5º. Análisis de las actividades económicas que se desarrollan y de las potencialidades que puedan detectarse para generar nuevas actividades.

6º. Estudio del comercio de proximidad, con sus déficits y carencias.

d) La propuesta de intervención, en la cual se especificarán las medidas que el programa propone adoptar en los ámbitos social, económico y de intervención en la edificación y renovación y regeneración urbanas.

La propuesta de intervención deberá contener la relación y ubicación de las obras y actuaciones integradas en el plan, así como la estimación de los costes de dichas obras y actuaciones.

e) La memoria de viabilidad económica, la cual contendrá el planteamiento del programa de inversiones públicas y privadas que prevé el plan.

Este programa deberá reflejar los recursos directos e indirectos con los que se pretenda financiar las obras y actuaciones incluidas en el plan, así como establecer el orden de prioridades para su ejecución y la programación temporal para la iniciación de las obras y actuaciones que incluye.

En este programa de inversiones, la financiación pública habrá de prever necesariamente aportaciones del ayuntamiento que contribuyan a financiar de una forma significativa las actuaciones recogidas en el plan. Las previsiones de aportaciones de fondos de la Comunidad Autónoma que se incluyan en el plan deberán estar amparadas en los diferentes planes o programas de actuación de los que dispongan los diferentes departamentos de la Xunta de Galicia, para la finalidad establecida en cada una de las acciones propuestas, y podrán estar supeditados a la resolución de las oportunas convocatorias públicas.

La inversión privada deberá incluir, al menos, la previsión de las actuaciones a realizar por las personas particulares o entidades como resultado de las medidas de fomento adoptadas y los acuerdos de colaboración que puedan establecerse para actuaciones o medidas singulares.



f) El análisis de la eventual eficacia de las medidas propuestas para conseguir los fines establecidos, indicando la coherencia entre las normas y actuaciones propuestas.

g) El programa de seguimiento y evaluación anual de las actuaciones.

h) Los mecanismos para fomentar la participación social de la población y de las entidades representativas.

Artículo 60. *Procedimiento de planteamiento y aprobación de los planes de dinamización*

1. Los planes de dinamización serán planteados por los ayuntamientos.

2. La tramitación de los planes de dinamización se ajustará al siguiente procedimiento:

a) Tras la declaración del área de regeneración urbana de interés autonómico, el ayuntamiento elaborará el proyecto del plan de dinamización de acuerdo con los objetivos, criterios básicos de la intervención, propuesta de las medidas a adoptar y evaluación económica de las actuaciones públicas y privadas que se prevean en la declaración, indicando el organismo u organismos encargados de su financiación. Asimismo, cuando el documento contemple la posibilidad de que otras administraciones participen en la financiación o la adopción de las medidas propuestas, deberá acreditarse la disponibilidad o posibilidad de su obtención.

b) El Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo será el organismo encargado de la tramitación del plan de dinamización. Recibida la documentación correspondiente enviada por el ayuntamiento, el citado organismo remitirá el documento a los distintos departamentos de la Xunta de Galicia afectados por el plan para la emisión de informe en el plazo de un mes.

Estos informes deberán pronunciarse sobre la viabilidad técnica y la financiación de las actuaciones que les corresponden, propondrán los programas de actuación o actividades y plantearán, en su caso, las propuestas de modificación u observaciones y alternativas que estimen convenientes. En dicho informe se establecerán las condiciones a las que habrán de ajustarse los programas incluidos en el plan de dinamización para garantizar la participación del organismo correspondiente.

c) Recibidos los informes, el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo propondrá, en su caso, al ayuntamiento que elaboró el plan las correcciones que deberán introducirse en el documento. En caso de que no fueran realizadas, el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo procederá al archivo del expediente.

d) Realizadas las correcciones, o en caso de que no hayan sido necesarias, el plan será sometido a aprobación del Consejo de la Xunta de Galicia, a propuesta de la consejería competente en materia de vivienda.

e) En caso de que el Consejo de la Xunta de Galicia acuerde la aprobación del plan, determinará asimismo las consejerías y organismos de la Xunta de Galicia que deberán participar en él.



f) El acuerdo se publicará en el *Diario Oficial de Galicia* y en las páginas web del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo y del ayuntamiento.

Artículo 61. *Modificaciones y revisiones de los planes de dinamización*

Las modificaciones de carácter sustancial y las revisiones de los planes de dinamización requerirán la misma tramitación que la señalada en los artículos precedentes para su aprobación.

CAPÍTULO IV

Núcleos rurales en estado de abandono

Artículo 62. *Declaración de núcleo rural en estado de abandono*

1. Los ayuntamientos podrán declarar núcleo rural en estado de abandono a los núcleos constituidos por la agrupación de varias edificaciones con uso de vivienda junto con el espacio público que las aglutina y les confiere su carácter, o bien estructurados de acuerdo con alguna de las tipologías características de los núcleos rurales tradicionales, y en el que todas o la mayor parte de las edificaciones residenciales están desocupadas y en estado de ruina.

2. Esta declaración tendrá como finalidad facilitar las actuaciones integrales de rehabilitación, por lo cual el ayuntamiento deberá indagar la identidad de las personas propietarias de los inmuebles a efectos de contar con su conformidad para ofertarlos para la venta. La declaración no obstará al necesario cumplimiento de sus deberes legales por parte de las personas propietarias.

Artículo 63. *Registro de Núcleos Rurales Abandonados*

1. Los ayuntamientos podrán crear un registro de núcleos rurales en estado de abandono, en el que se inscribirán las edificaciones residenciales que conforman el núcleo que se declara en estado de abandono.

2. El registro será público y accesible, a fin de que cualquier persona pueda consultarlo y obtener información de los inmuebles incluidos y de las determinaciones urbanísticas que les afecten.

3. Las personas propietarias de los inmuebles podrán solicitar, en cualquier momento, la baja en la inscripción.

4. Los ayuntamientos podrán habilitar una sección en este registro para que las personas propietarias de viviendas abandonadas, que no se encuentren incluidas en un núcleo declarado abandonado, soliciten su inscripción a fin de incluirlas en el procedimiento de venta o alquiler establecido en el artículo siguiente.

Artículo 64. *Procedimiento de venta o alquiler*

1. El ayuntamiento podrá convocar, de oficio o a solicitud de persona interesada, un procedimiento para la venta o alquiler de todos o parte de los inmuebles residenciales inscritos en el registro de forma voluntaria, indicando, al menos, las condiciones siguientes:



a) El precio base de la oferta del inmueble o inmuebles, y, en el supuesto de alquiler, el precio total de la renta, con los servicios accesorios y demás cantidades que, en su caso, hayan de asumir las personas arrendatarias.

b) El plazo máximo para la ejecución de la rehabilitación y, en su caso, de las obras de urbanización.

c) La garantía del cumplimiento del deber de rehabilitar.

2. El procedimiento consistirá en la oferta de los inmuebles, y las personas interesadas en la adquisición o alquiler podrán realizar la oferta que consideren oportuna, la cual, en todo caso, habrá de ser aceptada por la persona propietaria. Como resultado del procedimiento se pondrá en contacto a las personas vendedoras y compradoras, o a las personas arrendadoras y arrendatarias, para que, en su caso, formalicen la venta o alquiler.

3. En estos casos, el ayuntamiento podrá articular medidas específicas de fomento para la rehabilitación de estos núcleos.

Artículo 65. *Difusión a nivel autonómico*

1. El Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo creará una plataforma informática a nivel autonómico que pondrá a disposición de los ayuntamientos para que se incluyan los datos de los registros municipales con el fin de difundir los procedimientos públicos de venta de los inmuebles incluidos en estos registros.

2. El acceso a los datos de la plataforma será público, a fin de que cualquier persona pueda consultarlos y obtener información de los procedimientos incluidos en la misma.

TÍTULO III

Coordinación administrativa para la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 66. *Coordinación administrativa*

A fin de garantizar la coherencia, eficiencia y eficacia de las actuaciones públicas previstas en la presente ley, las diferentes administraciones públicas con competencias en la materia deberán actuar conjunta y coordinadamente para facilitar el cumplimiento y ejecución de las diferentes actuaciones, planes y programas en materia de rehabilitación edificatoria y regeneración y renovación urbanas, especialmente a través de las oficinas de rehabilitación y de los centros de regeneración urbana de interés autonómico.



CAPÍTULO II

Oficinas de rehabilitación

Artículo 67. *Concepto*

1. La oficina de rehabilitación es el punto de información, asesoramiento, apoyo a la gestión, seguimiento y difusión de las áreas de rehabilitación integral para facilitar la ejecución de las actuaciones en las mismas.

2. Cada ayuntamiento deberá contar con una única oficina de rehabilitación con los medios materiales y personales adecuados y proporcionados para desarrollar la actividad, la cual ejercerá sus funciones y competencias en la totalidad de los ámbitos del municipio con área de rehabilitación integral declarada o que se declare.

Los ayuntamientos podrán celebrar convenios entre ellos para la creación de una oficina de rehabilitación que gestione conjuntamente la totalidad de las áreas de rehabilitación declaradas en esos municipios, y la gestión de la misma corresponderá a los ayuntamientos firmantes.

3. En las áreas de ámbito municipal la oficina será creada y gestionada por el ayuntamiento correspondiente, y en las áreas de ámbito supramunicipal la oficina será creada y gestionada por el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo, sin perjuicio de la colaboración de los ayuntamientos implicados.

Artículo 68. *Funciones de las oficinas de rehabilitación*

1. Las oficinas de rehabilitación tendrán las siguientes funciones:

a) Proponer las medidas necesarias para desarrollar las actuaciones derivadas de la declaración de área de rehabilitación integral, así como el seguimiento y control anual de la evolución de los indicadores, y, en su caso, las medidas correctoras o de impulso que mejoren el funcionamiento de dicha área.

b) Prestar una atención directa, personal y especializada a la ciudadanía, facilitando la información y el apoyo técnico-jurídico necesario para poder llevar a cabo las actuaciones de rehabilitación edificatoria y de regeneración y renovación urbanas.

c) Fomentar la rehabilitación urbana mediante:

1º. El impulso y gestión de actuaciones de rehabilitación edificatoria y de regeneración y renovación urbanas.

2º. La asistencia técnica y administrativa para la correcta orientación de los expedientes de rehabilitación de edificios, a fin de lograr la mayor adecuación posible de los edificios a la normativa de accesibilidad, eficiencia energética y habitabilidad.

3º. La tramitación, en su caso, de los expedientes de ayudas públicas a la rehabilitación de edificios y viviendas, así como de cualquier otra asociada al área de rehabilitación integral.



2. Las oficinas de rehabilitación podrán asumir aquellas funciones que, siendo competencia del propio ayuntamiento u otras administraciones, se acuerde que puedan ser desarrolladas por estas oficinas, en aras de simplificar y agilizar la tramitación administrativa y mejorar la atención a la ciudadanía.

En todo caso, estas oficinas deberán contar con los medios humanos y materiales suficientes para asumir estas funciones.

En estos casos, los objetivos, competencias, regulación, composición y funcionamiento de dichas oficinas se concretarán mediante la firma del correspondiente convenio de colaboración.

Artículo 69. *Red de oficinas de rehabilitación*

1. Para mejorar la eficacia y coordinación de las diferentes oficinas de rehabilitación, el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo, en colaboración con los diferentes ayuntamientos, creará una red de oficinas de rehabilitación.

2. A través de esta red se difundirá el material y apoyo para cumplir los objetivos de cada área, se propiciará el acceso a la formación específica en materia de rehabilitación, regeneración y renovación, y se implantará una plataforma informática de rehabilitación (PIR) con acceso compartido para todas las oficinas, en la cual se podrán fijar directrices, realizar consultas, compartir soluciones técnicas, disponer de un sistema de información geográfica que facilite programar las actuaciones, tramitar las ayudas, así como cualquier otra información que se considere oportuna.

CAPÍTULO III

Centros de regeneración urbana de interés autonómico y comisiones de seguimiento de las áreas de regeneración urbana de interés autonómico

Sección 1ª. Centros de regeneración urbana de interés autonómico

Artículo 70. *Concepto*

1. El centro de regeneración urbana de interés autonómico es el punto de información, asesoramiento, gestión, seguimiento y difusión del área de regeneración urbana de interés autonómico, con el objetivo de impulsar las actuaciones de recuperación, regeneración y dinamización del área.

2. Por acuerdo del Consejo de la Xunta, a propuesta de la consejería competente en materia de vivienda, se determinarán los estándares mínimos de los medios materiales y humanos, así como los criterios, requisitos y solvencia técnica que deban cumplir los centros de regeneración urbana de interés autonómico.

Artículo 71. *Ámbito de actuación de los centros de regeneración urbana de interés autonómico*

1. En cada ayuntamiento deberá existir, adscrito a la Administración municipal, un único centro de regeneración urbana de interés autonómico, que ejercerá sus funciones en la totalidad de los ámbitos del municipio con áreas de regeneración urbana de interés autonómico declaradas o que se declaren.



2. El ámbito de actuación y competencias del centro de regeneración urbana de interés autonómico podrá extenderse a las edificaciones catalogadas existentes en el municipio, con independencia de que estas no se encuentren emplazadas en alguna de las zonas indicadas anteriormente.

3. Cuando en un mismo ámbito municipal existan diferentes clases de áreas de intervención en medio urbano declaradas por la Administración autonómica, el centro de regeneración urbana de interés autonómico podrá asumir las funciones y competencias previstas en esta ley para las oficinas de rehabilitación.

4. Los centros de regeneración urbana de interés autonómico podrán integrarse en la red de oficinas de rehabilitación prevista en el artículo 69.

Artículo 72. Procedimiento de creación de los centros de regeneración urbana de interés autonómico

1. Los centros de regeneración urbana de interés autonómico se crearán por el ayuntamiento. Por convenio entre el ayuntamiento y el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo se precisarán los objetivos, la financiación y el funcionamiento de estos centros, así como los mecanismos de actuación conjunta y coordinada para facilitar el cumplimiento y ejecución de las diferentes actuaciones, planes y programas en materia de rehabilitación edificatoria y regeneración y renovación urbanas.

2. En la declaración del área de regeneración urbana de interés autonómico se determinará la composición y los medios personales mínimos de los que han de disponer dichos centros, en los términos y condiciones que, en su caso, se determinen en la normativa prevista en el artículo 70.

Artículo 73. Financiación de los centros de regeneración urbana de interés autonómico

1. El Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo financiará los centros de regeneración urbana de interés autonómico hasta el sesenta por ciento de los gastos de personal de dichos centros. Asimismo, se aportará una cantidad igual, como máximo, del diez por ciento de la cantidad antes indicada, en concepto de financiación de los gastos corrientes. Esta financiación se realizará siempre en las condiciones y con los límites establecidos, en su caso, en la normativa prevista en el artículo 70.

2. Esta aportación podrá modularse en función de los objetivos alcanzados anualmente en el ámbito de actuación.

Artículo 74. Atribuciones de funciones a los centros de regeneración urbana de interés autonómico

1. Las administraciones local o autonómica atribuirán a los centros de regeneración urbana de interés autonómico aquellas funciones que, siendo de competencia de dichas administraciones, se considere conveniente que sean asumidas por estos centros en aras de simplificar y agilizar la tramitación administrativa y mejorar la atención a la ciudadanía.

2. En el ejercicio de sus funciones, los centros de regeneración urbana de interés autonómico procurarán, en todo momento, la coordinación de sus actuaciones con la Administración municipal y los órganos competentes de la Administración autonómica a fin de lograr la mayor coherencia y eficiencia en las actuaciones que lleven a cabo.



Artículo 75. *Funciones de los centros de regeneración urbana de interés autonómico*

Los centros de regeneración urbana de interés autonómico deberán asumir, al menos, las siguientes funciones:

1. La elaboración o dirección de los estudios que se pretenden realizar para el conocimiento de la situación real del parque edificado en su ámbito de actuación y en las distintas áreas de regeneración urbana del municipio y la actualización de estos datos.

2. El análisis de los problemas y vulnerabilidades del área o áreas urbanas que constituyen su ámbito de actuación y la propuesta de las medidas a adoptar.

3. La prestación de una atención directa, personal y especializada a la ciudadanía, facilitando la información y el apoyo técnico-jurídico necesario para poder llevar a cabo las actuaciones de regeneración y de renovación urbanas.

4. La asistencia técnica, jurídica y administrativa para la correcta orientación de los expedientes de rehabilitación de edificios, en orden a lograr la mayor adecuación posible de los edificios a la normativa de accesibilidad, eficiencia energética y habitabilidad y proteger los elementos constructivos con protección patrimonial.

5. La tramitación y gestión de los distintos programas y expedientes de ayudas a la rehabilitación de acuerdo con los planes de impulso a la rehabilitación de la Administración municipal, autonómica y estatal.

6. El impulso y gestión de medidas y actuaciones que atraigan la inversión privada para facilitar la rehabilitación, regeneración y renovación urbanas con criterios de eficiencia energética, accesibilidad y mejora de la imagen urbana, incluso a través de la tramitación de convenios con personas particulares afectadas, fomentando la dinamización del ámbito y la diversidad de usos y actividades.

7. La elaboración de las propuestas o informes técnicos relativos a la protección del patrimonio cultural en asunción de las funciones que pudiera encomendar la consejería competente en materia de patrimonio cultural.

8. El desarrollo de la labor de intervención administrativa en la edificación y usos del suelo en su ámbito de actuación mediante:

a) La tramitación e informe de las licencias de obra, las autorizaciones administrativas que procedan y, en su caso, la realización de las actuaciones y trámites oportunos en el supuesto de obras sometidas al régimen de intervención municipal de comunicación previa.

b) El asesoramiento, la resolución de consultas y la propuesta de modificaciones sobre el plan de desarrollo vigente en las áreas.

c) La tramitación de las declaraciones de incumplimiento y las órdenes de ejecución, las cuales incluirán la supervisión del estado de los inmuebles y, en su caso, la tramitación de los re-



querimientos a las personas propietarias de inmuebles con el propósito de que realicen las obras necesarias para el cumplimiento de los deberes de edificación, conservación y rehabilitación.

d) La tramitación de las declaraciones de ruinas, el análisis del estado de las edificaciones y la propuesta, en su caso, de la ruina estructural, funcional o económica de los inmuebles para su sustitución o rehabilitación conforme a las previsiones urbanísticas.

e) El impulso y tramitación de los expedientes de venta forzosa, sustitución forzosa o expropiación forzosa necesarios para llevar a cabo las actuaciones de rehabilitación edificatoria y de regeneración y renovación urbanas.

f) La elaboración y tramitación de planes especiales que tengan por objeto la mejora de la accesibilidad, para facilitar la instalación de ascensores en edificios de viviendas y la accesibilidad de los espacios urbanos.

9. La propuesta de las medidas necesarias para la protección del patrimonio cultural.

10. La elaboración de las propuestas e informes que se someten a la Comisión de Seguimiento del Área de Regeneración Urbana de Interés Autonómico.

11. La elaboración de las propuestas o informes relativos a la mejora de la accesibilidad.

12. La elaboración de las propuestas o informes relativos a la mejora de la sostenibilidad y de la eficiencia energética.

13. La elaboración de las propuestas o informes relativos a la aplicación de la perspectiva de género.

14. La elaboración de las propuestas o informes relativos a la aplicación de criterios sociales y ambientales.

15. Cualesquiera otras funciones que las administraciones local o autonómica puedan encomendar al centro de regeneración urbana de interés autonómico para la mejor consecución de los objetivos fijados.

Sección 2ª. Comisiones de seguimiento de las áreas de regeneración urbana de interés autonómico

Artículo 76. Comisiones técnicas de seguimiento

1. Se creará una comisión paritaria de seguimiento para cada área de regeneración urbana de interés autonómico con el objetivo de elaborar los planes y programas de actuación en las citadas áreas, coordinar los criterios de las funciones de otras administraciones atribuidas a los centros de regeneración urbana de interés autonómico y realizar el seguimiento y coordinación de los planes de financiación para el impulso de la rehabilitación, regeneración y renovación de las áreas afectadas.



2. En dichas comisiones participarán un mínimo de dos personas representantes por cada administración implicada. Aquellas estarán presididas por una persona representante de la Administración autonómica.

3. A las reuniones de estas comisiones podrán asistir las personas que, aunque no presten servicios en alguna de las administraciones afectadas, puedan ser propuestas por estas en virtud de sus conocimientos técnicos o experiencia profesional. Asimismo, podrán asistir personas representantes de los colegios profesionales, asociaciones o instituciones cuya participación se considere oportuna.

4. En la designación de las personas representantes de las comisiones técnicas de seguimiento se respetará el principio de presencia equilibrada de mujeres y hombres.

Artículo 77. *Funciones de las comisiones técnicas de seguimiento*

1. La comisión técnica de seguimiento ejercerá las funciones siguientes:

a) Velar por el funcionamiento del centro de regeneración urbana de interés autonómico con arreglo a criterios de eficacia y eficiencia que impulsen la consecución de los fines del área de regeneración urbana de interés autonómico.

b) Proponer a la autoridad competente del ayuntamiento el nombramiento y la solicitud de cese de la persona responsable del centro de regeneración urbana de interés autonómico, y realizar el seguimiento y evaluación de su actividad.

c) Proponer la aceptación de las funciones encomendadas al centro de regeneración urbana de interés autonómico por parte de las diferentes administraciones públicas.

d) Aprobar los planes y programas de actuación, así como la inversión prevista anualmente en aplicación del plan de dinamización.

e) Proponer a las administraciones implicadas las modificaciones en el plan de dinamización que se considere oportuno realizar para la mejor obtención de la finalidad perseguida, aprobando, en su caso, las modificaciones no sustanciales en la forma y con los límites que se prevean en el indicado plan.

f) El seguimiento, valoración y control de la actividad del centro de regeneración urbana de interés autonómico y del cumplimiento de los compromisos adoptados, realizando, al menos, las siguientes actuaciones:

1ª. Seguimiento de la evolución de los indicadores fijados en el plan de dinamización.

2ª. Memoria y auditoría anual para comprobar total o parcialmente el grado de cumplimiento de los compromisos, el seguimiento de los indicadores y la gestión de las acciones definidas a lo largo del año por las personas responsables.



2. Los informes señalados en el apartado f) anterior serán públicos y estarán disponibles en la página web correspondiente.

TÍTULO IV

Financiación de las actuaciones de rehabilitación edificatoria y de regeneración y renovación urbanas

CAPÍTULO I

Medidas de fomento de la rehabilitación edificatoria y de la regeneración y renovación urbanas

Sección 1ª. Disposiciones generales

Artículo 78. Programas de financiación

1. Por orden de la persona titular de la consejería competente en materia de vivienda podrán aprobarse programas de financiación para las personas físicas, jurídicas o administraciones públicas promotoras de las actuaciones de rehabilitación edificatoria y de regeneración y renovación urbanas previstas en la presente ley, así como las bases reguladoras de dichas ayudas con arreglo a lo previsto en la normativa de subvenciones.

2. La Xunta de Galicia establecerá programas de ayudas que faciliten el cumplimiento de las obligaciones de rehabilitación y conservación previstas en esta ley, así como para fomentar la participación en las actuaciones de rehabilitación de las personas propietarias de los inmuebles que superen el límite del deber de conservación y estén incluidos en un ámbito previamente delimitado.

3. Los programas de ayudas autonómicos serán compatibles con cualquier otra ayuda pública, siempre que la suma de todas ellas no supere el coste total de la actuación concreta y que la normativa reguladora de esas ayudas no establezca la incompatibilidad.

Artículo 79. Acuerdos para la financiación de las actuaciones de rehabilitación edificatoria y de regeneración y renovación urbanas

El Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo, para facilitar la gestión y ejecución de las actuaciones de rehabilitación edificatoria y de regeneración y renovación urbanas, podrá firmar los contratos siguientes:

a) Contrato de cesión de inmuebles para su rehabilitación por el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo, con la facultad de arrendamiento u otorgamiento de derecho de explotación a terceras personas, por un tiempo determinado, transcurrido el cual el inmueble revertirá a la persona propietaria, pudiendo establecerse opciones de compra a favor del organismo.

b) Contrato de permuta o cesión de terrenos o de parte de la edificación sujeta a rehabilitación por determinada edificación futura, o de venta con pago aplazado del precio del suelo y/o la edificación.



c) Contrato de arrendamiento o cesión de uso de local, vivienda o cualquier otro elemento de un edificio por plazo determinado a cambio del pago por la persona arrendataria o cesionaria de todos o de alguno de los siguientes conceptos: impuestos, tasas, cuotas a la comunidad o agrupación de comunidades de propietarios y propietarias o de la cooperativa, gastos de conservación y obras de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

d) Convenio de explotación conjunta o de parte del inmueble.

Artículo 80. *Convenios para la implantación de programas específicos de financiación de las actuaciones*

1. El Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo podrá firmar convenios de colaboración con otras administraciones públicas, otras entidades del sector público autonómico y fundaciones y entidades sin ánimo de lucro para la implantación conjunta de programas de financiación de las actuaciones de reforma, mejora o rehabilitación de edificios, viviendas y locales.

2. Asimismo, el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo podrá firmar convenios con las entidades financieras al objeto de incentivar la concesión de financiación para las actuaciones de rehabilitación.

Artículo 81. *Ayudas para la elaboración y tramitación del planeamiento urbanístico*

La Xunta de Galicia fomentará la elaboración y tramitación del planeamiento urbanístico necesario para ejecutar las actuaciones de rehabilitación edificatoria y de regeneración y renovación urbanas previstas en la presente ley mediante la aprobación de programas de ayudas propios, o bien garantizando un acceso preferente de estas actuaciones en los programas existentes que sean financiados con fondos propios de la Comunidad Autónoma de Galicia.

Sección 2ª. Fondo de cooperación

Artículo 82. *Fondo de cooperación para el apoyo a la financiación de actuaciones de rehabilitación y conservación del patrimonio construido en municipios de menos de cincuenta mil habitantes*

1. El fondo de cooperación para el apoyo a la financiación de actuaciones de rehabilitación y conservación del patrimonio construido es un fondo sin personalidad jurídica propia para la gestión del instrumento financiero de préstamo a los municipios con población inferior a cincuenta mil habitantes.

2. Podrán acogerse a la financiación del fondo los ayuntamientos que reúnan el requisito de población señalado en el apartado 1, al objeto de financiar, mediante préstamo sin intereses concedido por resolución de la Presidencia del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo, las actuaciones siguientes:

a) Actuaciones promovidas por los ayuntamientos en desarrollo de las competencias que les atribuye la presente ley o la legislación urbanística, en relación con los deberes de conservación y rehabilitación.



b) Actuaciones de rehabilitación y regeneración urbanas realizadas por el ayuntamiento dentro de las propias políticas municipales en materia de conservación y recuperación del patrimonio construido.

c) Adquisición de inmuebles para su posterior rehabilitación.

d) Elaboración de planes especiales de protección.

e) Cualesquiera otras actuaciones de rehabilitación y regeneración urbana que se acuerden por resolución de la Presidencia del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo.

3. El fondo se dotará con el importe que, previa autorización por la consejería competente en materia de hacienda, se establezca por resolución de la Presidencia del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo, siendo publicado para su conocimiento público en el *Diario Oficial de Galicia*.

4. Dicho fondo será gestionado por el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo y contará con una contabilidad separada de la del ente instrumental, con la que presentará sus estados presupuestarios y contables de manera consolidada.

5. Los recursos asignados al fondo y sus rendimientos deberán estar vinculados a una cuenta operativa propia y separada de las del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo.

6. Mediante orden de la consejería competente en materia de hacienda se desarrollará su operativa presupuestaria, contable y de rendición de cuentas. En todo caso, estará sometido al régimen de auditoría, control y rendición de cuentas que le resulte de aplicación al Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo.

Artículo 83. Disposición y funcionamiento del fondo de cooperación para el apoyo a la financiación de actuaciones de los ayuntamientos en la rehabilitación y conservación del patrimonio construido

1. La dotación inicial procederá de los depósitos procedentes de las fianzas de arrendamiento con el importe máximo que establezca la resolución de la Presidencia del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo a la que se refiere el artículo anterior.

2. Las devoluciones efectuadas por los ayuntamientos pasarán nuevamente a formar parte del fondo de cooperación para que pueda ser reutilizado en nuevas disposiciones por parte de los ayuntamientos.

3. Teniendo en cuenta la procedencia y afectación de las cantidades que dotan al fondo de cooperación, los ayuntamientos no podrán compensar las amortizaciones pendientes con las cuantías que, por cualquier otro concepto, pudieran adeudarles la Administración general de la Comunidad Autónoma de Galicia u otras entidades públicas instrumentales pertenecientes al sector público autonómico.

4. Las cantidades dispuestas y no reintegradas al Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo, llegada la fecha de vencimiento parcial o total del préstamo, se considerarán vencidas, líquidas y exigibles, a efectos de su compensación con cargo al Fondo de Cooperación Local.



CAPÍTULO II

Medidas específicas de fomento y financiación de las áreas de regeneración urbana de interés autonómico*Sección 1ª. Programas de financiación de las áreas de regeneración urbana de interés autonómico**Artículo 84. Actuaciones de protección en las áreas de regeneración urbana de interés autonómico*

1. Los proyectos de intervención en las áreas de regeneración urbana de interés autonómico podrán recibir financiación para actuaciones en algunos de los ámbitos siguientes:

- a) ámbito urbanístico
- b) ámbito arquitectónico y de vivienda
- c) ámbito económico
- d) ámbito social.

2. Son actuaciones de protección en las áreas de regeneración urbana de interés autonómico las siguientes:

- a) La rehabilitación de edificios y viviendas.
- b) El fomento de la accesibilidad y sustentación del desarrollo urbano, especialmente en lo referente a eficiencia energética, ahorro en el consumo de agua y reciclaje de residuos.
- c) La urbanización o reurbanización para la mejora de las zonas urbanas públicas, de su accesibilidad y de la dotación de los espacios libres y equipamientos públicos.
- d) La instalación de redes y servicios y la implantación, renovación y mejora de las infraestructuras básicas, con especial atención al soterramiento de las redes de servicios de telefonía y electricidad, así como la introducción de las tecnologías de la información en los edificios y espacios urbanos.
- e) El realojo y retorno de las personas habitantes de las áreas de regeneración urbana de interés autonómico.
- f) La implantación de actividades económicas estables, así como el acceso a infraestructuras de formación ocupacional y educación permanente para conseguir la inserción laboral de personas en situación de desempleo.
- g) El fomento de la participación de la iniciativa privada en la recuperación de estos ámbitos, con especial incidencia en la conservación y potenciación de la implantación de la pequeña empresa de proximidad integrada en la trama urbana.



h) La implantación de programas de fomento del envejecimiento activo y de la convivencia intergeneracional.

i) Las actuaciones de promoción social que beneficien a los colectivos desfavorecidos de la zona.

j) Las iniciativas y actuaciones urbanas que tengan en cuenta la perspectiva de género.

k) El fomento del acceso a la vivienda por parte de población joven (menores de treinta y cinco años).

l) Las iniciativas de fomento del empleo en el ámbito de los servicios culturales y de la innovación tecnológica.

m) Las iniciativas de fomento del empleo por parte de población joven (menores de treinta y cinco años).

n) Las iniciativas de fomento del empleo por parte de mujeres.

ñ) Las iniciativas de integración sociolaboral de personas con discapacidad.

o) Cualesquiera otras medidas o programas que se aprueben por el Consejo de la Xunta de Galicia, a iniciativa propia o a propuesta de un ayuntamiento.

Artículo 85. *Medidas de financiación en las áreas de regeneración urbana de interés autonómico*

1. Además de las medidas previstas en el capítulo anterior, las actuaciones en las áreas de regeneración urbana de interés autonómico que contarán con financiación cualificada podrán consistir en:

a) actuaciones directas por el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo

b) financiación de las actuaciones de iniciativa privada

c) ayudas para la adquisición y alquiler de viviendas en las áreas de regeneración urbana de interés autonómico

d) medidas de fomento del realojo y retorno de las personas habitantes de las áreas de regeneración urbana de interés autonómico

e) programas para implantar planes de promoción del envejecimiento activo y de la convivencia intergeneracional

f) ayudas para la rehabilitación de edificios destinados a equipamiento de carácter social, cultural o educativo

g) destino de los locales del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo para el fomento de iniciativas empresariales, sociales y dinamizadoras del ámbito



h) ayudas para la instalación de redes y servicios, mejora de espacios públicos y realización de excavaciones arqueológicas

i) bonificaciones fiscales

j) financiación mediante el fondo de regeneración urbana de interés autonómico

k) cualesquiera otras medidas que se determinen motivadamente por la Presidencia del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo o se aprueben por el Consejo de la Xunta de Galicia.

2. En todo caso, las actuaciones que se realicen dentro de un área de regeneración urbana de interés autonómico tendrán la consideración de preferentes en los programas financiados con fondos propios de la Comunidad Autónoma de Galicia y acceso prioritario a los fondos estatales y europeos en el marco de los respectivos programas, siempre que dichos programas no establezcan otras prioridades como requisito de acceso a dichos fondos.

3. Las actuaciones en las áreas de regeneración urbana de interés autonómico podrán financiarse con los ingresos derivados de la recaudación del canon de inmuebles declarados en estado de abandono.

Artículo 86. *Actuaciones directas por el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo*

1. El Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo podrá adquirir terrenos y/o edificaciones en el ámbito de las áreas de regeneración urbana de interés autonómico para su edificación y/o rehabilitación directa por el organismo.

2. El Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo podrá aprobar programas de financiación por los que el organismo adquiera terrenos y/o edificaciones en el ámbito de las áreas de regeneración urbana de interés autonómico y los ponga a disposición de empresas promotoras, cooperativas o personas particulares para su edificación y/o rehabilitación en régimen de derecho de superficie, cesión, permuta de cosa futura, arrendamiento con o sin opción de compra, o venta. Las condiciones de acceso y financiación se establecerán en los respectivos programas.

3. El Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo podrá también concertar con personas promotoras, públicas o privadas, la ejecución de las obras de construcción y/o rehabilitación de los inmuebles adquiridos para ser destinados a vivienda de promoción pública concertada.

Artículo 87. *Financiación de las actuaciones de iniciativa privada*

1. El Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo aprobará programas de financiación para fomentar la participación de la iniciativa privada en el ámbito de las áreas de regeneración urbana de interés autonómico, con destino a la promoción inmobiliaria, las cooperativas de viviendas y otros tipos de alojamientos.

2. La financiación podrá consistir en ayudas directas a la rehabilitación o edificación, la adquisición o alquiler de una parte de las viviendas rehabilitadas con destino a viviendas protegidas, o la



subvención para que un porcentaje de las viviendas rehabilitadas sea destinado a la venta o alquiler a precios tasados. Las condiciones de acceso, importe, porcentajes y precios de adquisición y renta se establecerán en los respectivos programas.

Artículo 88. Ayudas para la adquisición y alquiler de viviendas en las áreas de regeneración urbana de interés autonómico

El Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo podrá establecer ayudas para la adquisición o alquiler de viviendas previamente rehabilitadas, al objeto de impulsar las actuaciones de regeneración y renovación urbanas y de facilitar el acceso a la vivienda a aquellas personas que más lo necesitan.

Artículo 89. Medidas de fomento del realojo y retorno de las personas habitantes de las áreas de regeneración urbana de interés autonómico

1. Para facilitar el realojo de las personas que habitan en los edificios de las áreas de regeneración urbana de interés autonómico, el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo podrá aprobar programas de ayudas al alquiler para estas personas.

2. Asimismo, podrán también aprobarse programas destinados a facilitar el retorno de las personas arrendatarias residentes en estas áreas.

Artículo 90. Programas para implantar planes de promoción del envejecimiento activo y de la convivencia intergeneracional

1. El Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo podrá aprobar programas que tengan por objeto la dinamización de las áreas de regeneración urbana de interés autonómico mediante acciones dirigidas a implantar planes de promoción del envejecimiento activo y de la convivencia intergeneracional en el ámbito.

2. Estos programas podrán consistir en medidas de fomento a través de la cesión de uso, derecho de superficie, compraventa con pago aplazado o arrendamiento de un conjunto de viviendas, ya sea en un inmueble único o separadamente en distintos edificios, para su rehabilitación. Asimismo, podrán consistir en líneas de ayudas o programas de préstamos a través de entidades financieras, con la posibilidad de subsidiar los intereses, así como la puesta a disposición o financiación del acondicionamiento de locales destinados a actividades dirigidas a las personas mayores y la convivencia intergeneracional.

Artículo 91. Ayudas para la rehabilitación de edificios destinados a equipamiento de carácter social, cultural o educativo

1. Podrán establecerse ayudas para las actuaciones relativas a la rehabilitación de edificios públicos o privados con destino a equipamiento de carácter social, cultural o educativo dentro de las áreas de regeneración urbana de interés autonómico.

2. Los programas de ayudas para la adecuación de edificios de equipamientos tendrán en cuenta el emplazamiento urbano dentro del área de regeneración, su contribución a la mejora de esta área, las características arquitectónicas del edificio a rehabilitar, la coherencia técnica de la intervención y la potenciación de las actividades que implique dicho equipamiento.



Artículo 92. *Gestión de los locales del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo en el ámbito*

1. El Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo apoyará la implantación de actividades dinamizadoras del ámbito en los locales de su propiedad, prestando especial atención al impulso de las iniciativas sociales o empresariales, el apoyo a personas emprendedoras o para uso de los mismos como viveros de empresa, así como para proyectos que promuevan el desarrollo económico y/o cultural del área.

2. La misma consideración tendrán aquellas iniciativas sociales o empresariales en las cuales se acredite la contratación o permanencia en su puesto de trabajo de mujeres embarazadas, aquellas que garanticen la conciliación de la vida familiar y laboral y las iniciativas de fomento del empleo e inserción laboral de las mujeres, con especial atención a las víctimas de violencia de género. Dichas circunstancias se tendrán en cuenta como preferentes para la adjudicación.

Artículo 93. *Ayudas para la instalación de redes y servicios*

1. La Xunta de Galicia fomentará la instalación de redes y servicios en las actuaciones que se realicen dentro de un área de regeneración urbana de interés autonómico mediante la aprobación de programas de ayudas propios o garantizando un acceso preferente de estas actuaciones en los programas existentes que sean financiados con fondos propios de la Comunidad Autónoma de Galicia o, en el caso de redes o servicios para los que exista normativa sectorial específica que regule la concesión de ayudas a su instalación, mediante los instrumentos que contemple dicha normativa sectorial.

2. Estas actuaciones tendrán también acceso prioritario a los fondos estatales y europeos en el marco de los respectivos programas, siempre que no establezcan otras prioridades como requisito de acceso a dichos fondos.

Artículo 94. *Ayudas para espacios públicos*

Los programas de ayudas en las áreas de regeneración urbana de interés autonómico podrán contemplar también ayudas específicas para la urbanización, reurbanización, acondicionamiento y mejora de la accesibilidad en los espacios públicos.

Artículo 95. *Ayudas para actuaciones arqueológicas*

Las intervenciones de investigación, documentación, protección o puesta en valor del patrimonio arqueológico que puedan establecerse como exigencia previa a la obtención de la licencia para la rehabilitación o renovación de edificios de viviendas podrán ser objeto de ayudas o subvenciones en las condiciones que se establezcan en el respectivo programa subvencionador.

Artículo 96. *Bonificaciones fiscales municipales y recaudación de multas coercitivas*

1. Los ayuntamientos, con sujeción a su normativa reguladora, podrán establecer bonificaciones fiscales específicas para fomentar las actuaciones de rehabilitación edificatoria y de regeneración y renovación urbanas previstas en la presente ley, así como la ocupación de los inmuebles y locales en los ámbitos delimitados.



2. Asimismo, los ayuntamientos en los que se declare un área de regeneración urbana de interés autonómico podrán, con sujeción a su normativa reguladora, destinar todo o parte de la recaudación de las multas coercitivas impuestas en el ámbito declarado de regeneración urbana de interés autonómico para financiar actuaciones de rehabilitación y regeneración urbana en estas áreas.

Sección 2ª. Fondo de regeneración urbana de interés autonómico (Rexurbe)

Artículo 97. Fondo Rexurbe para el apoyo a la financiación de proyectos de intervención integral en las áreas de regeneración urbana de interés autonómico

1. Se crea el fondo Rexurbe para el apoyo a la financiación de proyectos de intervención integral en las áreas de regeneración urbana de interés autonómico como un fondo sin personalidad jurídica propia, para la gestión de instrumentos financieros de préstamos sin intereses a los ayuntamientos que tengan delimitada el área de regeneración urbana de interés autonómico.

2. Podrán acogerse al fondo los ayuntamientos en los que se delimite un área de regeneración urbana de interés autonómico, al objeto de financiar, mediante préstamo concedido por resolución de la Presidencia del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo, la mejora de estas áreas desde el punto de vista urbanístico, social, económico y ambiental, incluyendo la elaboración del plan de dinamización y los planes urbanísticos para el desarrollo del área.

3. El fondo se dotará con el importe que, previa autorización por la consejería competente en materia de hacienda, se establezca por resolución de la Presidencia del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo.

4. Dicho fondo será gestionado por el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo y contará con una contabilidad separada de la del ente instrumental, con la que presentará sus estados presupuestarios y contables de manera consolidada, siendo publicado para su conocimiento público en el *Diario Oficial de Galicia*.

5. Los recursos asignados al fondo y sus rendimientos deberán estar vinculados a una cuenta operativa propia y separada de las del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo.

6. Mediante orden de la consejería competente en materia de hacienda se desarrollará su operativa presupuestaria, contable y de rendición de cuentas.

En todo caso, estará sometido al régimen de auditoría, control y rendición de cuentas que le resulte de aplicación al Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo.

Artículo 98. Disposición y funcionamiento del fondo Rexurbe para el apoyo a la financiación de proyectos de intervención integral en las áreas de regeneración urbana de interés autonómico

1. La dotación inicial se creará a partir de los depósitos procedentes de las fianzas de arrendamiento con el importe máximo que establezca la resolución de la Presidencia del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo a la que se refiere el artículo anterior.



2. Las devoluciones efectuadas por los ayuntamientos pasarán nuevamente a formar parte del fondo de regeneración urbana de interés autonómico para que pueda ser reutilizado en nuevas disposiciones por parte de los ayuntamientos.

3. Teniendo en cuenta la procedencia y afectación de las cantidades que dotan al fondo de regeneración urbana de interés autonómico, los ayuntamientos no podrán compensar las amortizaciones pendientes con las cuantías que, por cualquier otro concepto, pudieran adeudarles la Administración general de la Comunidad Autónoma de Galicia u otras entidades públicas instrumentales pertenecientes al sector público autonómico.

4. Las cantidades dispuestas y no reintegradas al Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo, llegada la fecha de vencimiento parcial o total del préstamo, se considerarán vencidas, líquidas y exigibles, a efectos de su compensación con cargo al Fondo de Cooperación Local.

CAPÍTULO III

Canon de inmuebles en estado de abandono

Sección 1ª. Disposiciones generales

Artículo 99. Creación, naturaleza y objeto del canon de inmuebles declarados en estado de abandono

Se crea el canon de inmuebles declarados en estado de abandono como tributo propio de la Comunidad Autónoma de Galicia, con naturaleza de impuesto, de carácter real y finalidad extrafiscal, que somete a gravamen a los inmuebles declarados en estado de abandono en los ámbitos en los que esté declarada un área de regeneración urbana de interés autonómico.

Artículo 100. Finalidad del canon

El canon de inmuebles en estado de abandono tiene como finalidad impulsar las actuaciones de rehabilitación en las áreas de regeneración urbana de interés autonómico y evitar el estado de abandono de las edificaciones existentes en estas áreas, reduciendo consecuentemente el número de inmuebles en estado de abandono.

Artículo 101. Ámbito de aplicación

El canon de inmuebles declarados en estado de abandono se aplicará en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma de Galicia en el que esté declarada un área de regeneración urbana de interés autonómico.

Artículo 102. Afectación de la recaudación

1. Los ingresos efectivamente obtenidos por la recaudación de este tributo, deducidos los costes de gestión, se destinarán a financiar las actuaciones y medidas de dinamización y protección del área de regeneración urbana de interés autonómico en la que se recauden.

2. Las leyes de presupuestos de la Comunidad Autónoma de Galicia podrán establecer los criterios de afectación de los ingresos recaudados por este impuesto.



Artículo 103. *Normativa de aplicación*

El canon se regirá por las disposiciones de la presente ley y las normas reglamentarias dictadas en su desarrollo y, en lo no previsto en ellas, por lo dispuesto en las disposiciones generales en materia tributaria.

Artículo 104. *Inmueble declarado en estado de abandono*

1. Se entenderá por inmueble declarado en estado de abandono aquel bien inmueble que estuviera en estado ruinoso o aquel cuyas personas propietarias hubieran desatendido la obligación de conservación y de rehabilitación del mismo.

2. El Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo declarará, a solicitud del ayuntamiento, la situación de inmueble en estado de abandono cuando concurriese cualquiera de las siguientes circunstancias:

a) Que el inmueble estuviera declarado en estado de ruina por el ayuntamiento en el que se emplaza.

b) Que la persona propietaria del inmueble hubiese incumplido una orden de ejecución dictada por el ayuntamiento en el que se emplaza.

c) Que mediara la declaración de incumplimiento regulada en el capítulo IV del título I.

3. La declaración de la situación en estado de abandono tendrá efectos desde la fecha de notificación a la persona propietaria y hasta el momento en el que se inicien las obras de rehabilitación o se produzca la transmisión del bien inmueble.

4. A efectos de lo dispuesto en el apartado anterior, los ayuntamientos en los que exista un área de regeneración urbana de interés autonómico remitirán al Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo la solicitud de declaración del inmueble en estado de abandono, junto con la declaración de ruina, la orden de ejecución incumplida o la declaración de incumplimiento, en el plazo de tres meses, a contar desde la fecha de la notificación a la persona propietaria de la declaración de ruina o de incumplimiento, o de la fecha en la cual se produjo el incumplimiento de la orden de ejecución.

Artículo 105. *Censo de inmuebles declarados en estado de abandono*

1. El Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo mantendrá un censo de inmuebles declarados en estado de abandono, el cual estará a disposición de los órganos a los que se refiere el artículo 115 para la gestión de este tributo. El Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo incluirá, de oficio, en el censo los inmuebles que se hayan declarado en estado de abandono.

2. Los ayuntamientos, en el plazo máximo de tres días, a contar desde la emisión de la solicitud de declaración del inmueble en estado de abandono, remitirán por medios telemáticos al Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo los datos siguientes:



- a) la dirección postal del inmueble, referencia catastral y valor catastral
- b) la identificación de la persona titular que consta en el Registro de la Propiedad y el Catastro, y
- c) en su caso, la fecha de inicio de las obras de rehabilitación.

3. Los ayuntamientos serán responsables de comunicar al Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo la variación que se produzca en estos datos durante la vigencia de la declaración del inmueble en estado de abandono.

4. En el censo, además de los datos reflejados anteriormente, figurará la causa que motiva la declaración de bien inmueble en estado de abandono, la fecha de la citada declaración y la de sus efectos, así como la fecha en la que cesen en el supuesto de que se comunique el inicio de las obras o la transmisión del inmueble.

5. El Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo dará de baja los inmuebles tras la comunicación y justificación por el ayuntamiento de las circunstancias siguientes:

- a) el inicio de las obras de rehabilitación
- b) la transmisión del inmueble por cualquier título jurídico que determine un cambio en su titularidad.

Sección 2ª. Elementos del tributo

Artículo 106. Hecho imponible

Constituye el hecho imponible del canon de inmuebles declarados en estado de abandono haber declarado un inmueble en estado de abandono en un área de regeneración urbana de interés autonómico.

Artículo 107. Sujetos pasivos

1. Son sujetos pasivos a título de contribuyentes las personas físicas, jurídicas o las entidades del artículo 35.4 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, general tributaria, que sean propietarias de un inmueble declarado en estado de abandono.

2. Responden solidariamente de la cuota de este impuesto, y en proporción a sus respectivas participaciones, las personas copartícipes o cotitulares si figuran inscritas como tales en el Catastro Inmobiliario. Si no figurasen inscritas, la responsabilidad se exigirá por partes iguales en todo caso.

3. Los sujetos pasivos no residentes en territorio español estarán obligados a nombrar a una persona física o jurídica con domicilio en España para que los represente ante la Administración tributaria de la Comunidad Autónoma de Galicia en relación con sus obligaciones por este tributo. El nombramiento deberá comunicarse a la Administración tributaria.



Artículo 108. *Base imponible*

1. Constituye la base imponible el valor catastral de los bienes inmuebles en estado de abandono en la fecha de devengo.

2. Si a la fecha de devengo del impuesto el bien inmueble careciese de valor catastral o este no se le hubiese notificado a la persona titular, se tomará como base imponible el valor por el cual debería computarse a efectos del impuesto de patrimonio.

Artículo 109. *Tipo de gravamen y cuota tributaria*

1. La cuota tributaria se determinará por la aplicación de los siguientes tipos de gravamen a la base imponible:

- el 0,6 por ciento para los inmuebles que tengan declaración de ruina y
- el 0,4 por ciento para el resto.

2. La cuota tributaria se incrementará en un diez por ciento por año de permanencia en la situación de estado de abandono, sin que pueda superar dos veces el importe inicial.

Artículo 110. *Exención fiscal*

Estarán exentas del impuesto las personas físicas que acrediten, en las condiciones que se establezcan en las normas de aplicación del tributo a las que hace referencia el artículo 112, estar en situación de exclusión social, de conformidad con la legislación en materia de servicios sociales e inclusión social de Galicia. La exención tendrá efectos en el periodo impositivo en el que se acredite dicha situación por la consejería competente en materia de servicios sociales.

Artículo 111. *Periodo impositivo y devengo*

1. El periodo impositivo coincidirá con el año natural.
2. El devengo se producirá el último día del periodo impositivo.

Sección 3ª. Aplicación del canon

Artículo 112. *Normas de aplicación*

La consejería competente en materia de hacienda aprobará las normas de aplicación del tributo.

Artículo 113. *Gestión del canon*

1. El canon se gestionará a partir de la información contenida en el censo de inmuebles declarados en estado de abandono al que se refiere el artículo 106. El censo, que se formará anualmente, contendrá la información relativa a los bienes inmuebles declarados en estado de abandono que estuvieran en esta situación a 31 de diciembre del año anterior, separadamente



para los de cada clase, y será puesto a disposición de la Administración tributaria en el mes de enero de cada año.

2. La Administración tributaria pondrá a disposición de los sujetos pasivos el censo en la forma, lugar y plazos que establezca la orden de la consejería competente en materia de hacienda. Dicha exposición al público se comunicará mediante la inserción de anuncios en el *Diario Oficial de Galicia* y en la sede electrónica de la Administración tributaria, surtiendo los efectos de notificación colectiva a que se refiere el artículo 102.3 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, general tributaria.

3. La Administración tributaria practicará y notificará la liquidación del canon correspondiente al primer año natural en el que tenga efectos la declaración del inmueble en estado de abandono en la forma, lugar y plazos que establezca la orden de la consejería competente en materia de hacienda.

4. Practicada la primera liquidación, el canon se gestionará mediante recibo en los años sucesivos. Los recibos para hacer efectiva la deuda tributaria se pondrán a disposición de los sujetos pasivos en los plazos, forma y lugar que establezca la orden de la consejería competente en materia de hacienda.

5. La Administración tributaria podrá acumular las cuantías del canon correspondientes a cada uno de los inmuebles que estén declarados en situación de estado de abandono de un mismo sujeto pasivo en un único recibo.

Artículo 114. *Plazos, forma y lugar de presentación*

1. Las liquidaciones a las que se refiere el apartado 3 del artículo anterior deberán hacerse efectivas en los plazos, forma y lugar que establezca la orden de la consejería competente en materia de hacienda.

2. Los recibos a los que se refiere el artículo anterior deberán hacerse efectivos en los plazos, forma y lugar que establezca la orden de la consejería competente en materia de hacienda.

3. Los sujetos que domicilien el pago de las liquidaciones o recibos podrán optar por hacer efectivo el canon de forma fraccionada en la forma, lugar y plazos que determine la orden de la consejería competente en materia de hacienda. Este fraccionamiento y aplazamiento no precisará de aportación y/o constitución de garantía alguna ni devengará intereses de demora.

4. No será posible aplazar o fraccionar los pagos fraccionados a los que se refiere el apartado anterior. La presentación de la solicitud no impedirá el inicio del periodo ejecutivo ni el devengo de los recargos correspondientes e intereses de demora, considerándose incumplimiento de las obligaciones tributarias a todos los efectos. El incumplimiento del pago de cualquier pago fraccionado tendrá los efectos señalados en la normativa general tributaria.

5. Tanto la domiciliación como, en su caso, el fraccionamiento del canon tendrán validez por tiempo indefinido en tanto no sean anulados por la persona interesada, rechazados por la entidad colaboradora autorizada por la consejería competente en materia de hacienda o la Administración tributaria disponga expresamente su invalidez por razones justificadas. En este último caso, la Ad-



ministración tributaria notificará a los contribuyentes el acuerdo de invalidez de la domiciliación. Será razón suficiente para que la Administración tributaria declare la invalidez de la domiciliación la no atención por la entidad financiera de los recibos domiciliados y enviados a cobro, por inexistencia de saldo en la cuenta de domiciliación.

Artículo 115. *Utilización de tecnologías informáticas y electrónicas*

La consejería competente en materia de hacienda podrá disponer que el cumplimiento de las obligaciones tributarias referidas al impuesto se efectúe mediante los programas informáticos de ayuda que, en su caso, se aprueben.

Artículo 116. *Liquidaciones provisionales*

Los órganos de la Administración tributaria podrán dictar la liquidación provisional que proceda de conformidad con lo dispuesto en la Ley general tributaria.

Artículo 117. *Potestad sancionadora*

1. La potestad sancionadora en materia tributaria se ejercerá conforme a los principios reguladores de la misma en materia administrativa y con las especialidades contempladas en la Ley general tributaria, siendo de aplicación las disposiciones generales contenidas en ella.

2. La clasificación de las infracciones y sanciones tributarias y el procedimiento sancionador tributario se regirán por lo establecido en la Ley general tributaria y demás disposiciones que la desarrollen y complementen.

Artículo 118. *Revisión*

1. Los actos y actuaciones de aplicación de este tributo, así como los actos de imposición de sanciones tributarias, serán revisables de acuerdo con las disposiciones contenidas en la Ley general tributaria.

2. El conocimiento de las reclamaciones económico-administrativas corresponderá con exclusividad a los órganos económico-administrativos de la Comunidad Autónoma, sin perjuicio de la vía contencioso-administrativa.

Artículo 119. *Órganos competentes*

El ejercicio de las funciones de aplicación y de revisión del impuesto así como el ejercicio de la potestad sancionadora en materia tributaria corresponderán a los órganos o unidades administrativas competentes de la Administración tributaria de la consejería competente en materia de hacienda que determine su norma organizativa.

Artículo 120. *Órganos de colaboración*

Sin perjuicio de lo establecido en el artículo anterior, los órganos administrativos competentes en materia de urbanismo, vivienda y servicios sociales auxiliarán a los órganos de aplicación de



este tributo y colaborarán con ellos, en el marco de sus respectivas competencias, para la liquidación, comprobación e investigación del tributo, mediante, entre otras actuaciones, la elaboración de informes a petición de estos, la expedición de certificados oficiales de los datos necesarios para la liquidación del tributo, el mantenimiento del censo al que hace referencia el artículo 105 y/o la cesión informática de los datos señalados.

CAPÍTULO IV

Medidas de apoyo a la recuperación de aldeas en el rural y de los núcleos rurales en estado de abandono

Artículo 121. Actuaciones impulsadas por la Xunta de Galicia

1. La Xunta de Galicia impulsará programas de financiación o actuaciones integradas y conjuntas de varios de sus departamentos para impulsar la recuperación de aldeas en el rural y de núcleos rurales en estado de abandono, tales como programas de incentivos y promoción turística, ocupacional o con destino a vivienda libre o protegida.

2. Asimismo, se fomentará la recuperación de estas aldeas y núcleos por parte de las personas propietarias, ayuntamientos o entidades públicas y privadas, mediante la aprobación de programas de ayudas propios o garantizando un acceso preferente de estas actuaciones en los programas existentes que sean financiados con fondos propios de la Comunidad Autónoma de Galicia. En particular, las actuaciones de recuperación de estas aldeas y núcleos podrán financiarse con cargo al fondo de cooperación regulado en la sección 2ª del capítulo I del título IV.

3. Estas actuaciones tendrán también acceso prioritario a los fondos estatales y europeos en el marco de los respectivos programas, siempre que en los mismos no se establezcan otras prioridades como requisito de acceso a dichos fondos.

Disposición adicional primera. Adquisición directa de terrenos y/o edificaciones por el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo

1. El Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo podrá adquirir bienes y derechos por cualquier título, pudiendo concluir cualquier contrato, típico o atípico.

2. El Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo podrá asimismo concertar negocios jurídicos que tengan por objeto la constitución a su favor de un derecho a la adquisición de bienes o derechos. En estos casos, el expediente de gasto se tramitará únicamente por el importe correspondiente a la prima que, en su caso, se hubiese establecido para conceder la opción. En el momento del ejercicio de la opción se tramitará el expediente de gasto correspondiente a la adquisición del bien o derecho.

3. La adquisición tendrá lugar mediante procedimientos que garanticen el respeto de los principios de igualdad, publicidad y concurrencia, salvo en los siguientes supuestos, en los que puede acudir a la adquisición directa sin publicidad:

a) Cuando así lo requieran las peculiaridades de los bienes, las necesidades del servicio o función que se vaya a satisfacer, la afectación o limitaciones del mercado inmobiliario en la localidad donde



estén ubicados, la urgencia extrema de la adquisición o la importancia o singularidad del bien para la consecución de la recuperación del ámbito a regenerar.

b) Cuando la vendedora fuera otra administración pública o, en general, cualquier persona jurídica perteneciente al sector público.

c) Cuando haya sido declarado desierto el procedimiento promovido con publicidad para la adquisición, y siempre que no se hubieran modificado las condiciones originales del contrato, salvo el precio y la superficie, que podrán alterarse en un diez por ciento.

d) Cuando la adquisición se efectuara en virtud del ejercicio de un derecho de adquisición preferente.

e) Cuando se adquiriera a un copropietario una cuota de un bien, en caso de condominio.

f) Cuando el valor de tasación del bien o derecho fuese inferior a 50.000 euros. En este caso se solicitarán un mínimo de tres ofertas, siempre que las circunstancias lo permitan.

Disposición adicional segunda. *Observatorio de la Vivienda de Galicia*

El Observatorio de la Vivienda de Galicia (OVG), dependiente del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo, como herramienta de participación y transparencia de los diferentes agentes, tanto públicos como privados, implicados en el sector de la vivienda, prestará especial atención al estudio y análisis de las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas en Galicia, y difundirá la información general, estadística o técnica resultante a través de su página web para el general conocimiento.

Disposición adicional tercera. *Aplicación de las medidas específicas de fomento y financiación de las áreas de regeneración urbana de interés autonómico a otros ámbitos*

Las medidas específicas de fomento y financiación de las áreas de regeneración urbana de interés autonómico previstas en el capítulo II del título IV podrán aplicarse a cualquier otro ámbito delimitado de renovación y regeneración urbana o actuación de rehabilitación edificatoria cuando así se acuerde por la consejería competente en materia de vivienda, en los supuestos en los que quede acreditada la urgente necesidad de actuación a través de alguno de los instrumentos contemplados en el citado capítulo y resulte ajustada a las disponibilidades presupuestarias que estuvieran vigentes en ese ejercicio.

Disposición adicional cuarta. *Conjuntos históricos y ámbitos objeto de planeamiento especial de protección*

Podrán aprobarse por reglamento los catálogos de soluciones compatibles con la extensión de servicios en los conjuntos históricos y ámbitos objeto de planeamiento especial de protección, en los cuales se determinará el alcance, características y ámbito de estas soluciones y actuaciones vinculadas a la extensión de redes de servicios.



Disposición adicional quinta. *Comisión Mixta Xunta de Galicia-Iglesia Católica*

En el marco de la Comisión Mixta Xunta de Galicia-Iglesia Católica prevista en el artículo 6 de la Ley 5/2016, de 4 de mayo, del patrimonio cultural de Galicia, podrán establecerse acuerdos de colaboración para la aplicación de las medidas incluidas en la presente ley que afecten a su patrimonio.

Disposición transitoria primera. *Homogeneización de los catálogos de protección*

Para la aplicación de lo establecido en la sección 1ª del capítulo V del título I, en tanto los ayuntamientos no hayan aprobado un catálogo de protección adaptado a las determinaciones de la Ley 5/2016, de 4 de mayo, del patrimonio cultural de Galicia, la homogeneización de los niveles de protección se realizará mediante resolución de la dirección general competente en materia de patrimonio cultural, a solicitud del ayuntamiento correspondiente.

Disposición transitoria segunda. *Áreas de rehabilitación declaradas*

1. Las áreas de rehabilitación declaradas a la fecha de entrada en vigor de la presente ley mantendrán su vigencia a los efectos previstos en la misma.

2. En el supuesto de que dichas áreas cumplan los requisitos para ser declaradas áreas de regeneración urbana de interés autonómico, deberán solicitar la correspondiente declaración conforme a lo establecido en esta ley.

Disposición transitoria tercera. *Oficinas de rehabilitación existentes*

1. Las oficinas de las áreas de rehabilitación declaradas a la fecha de entrada en vigor de la presente ley quedarán asimiladas a las oficinas de rehabilitación previstas en la misma, previa solicitud del ayuntamiento.

2. En el supuesto de que se declare área de regeneración urbana de interés autonómico a un área de rehabilitación integral existente, el ayuntamiento podrá solicitar que la oficina de rehabilitación existente se declare centro de regeneración urbana de interés autonómico, siempre que se cumplan los requisitos previstos en el título III.

Disposición transitoria cuarta. *Consortio del Casco Viejo de Vigo*

En tanto mantenga su vigencia, el Consorcio del Casco Viejo de Vigo podrá asumir, en su ámbito de actuación, las funciones de un centro de regeneración urbana de interés autonómico, debiendo disponer de los medios y solvencia técnica que se determinen en la normativa prevista en el artículo 70.

Disposición derogatoria única. *Derogación normativa*

Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo dispuesto en la presente ley.



Disposición final primera. *Modificación de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia*

Uno. Se modifica el artículo 137 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia, el cual queda redactado en los siguientes términos:

«Artículo 137. *Registro de Solares*

1. Los municipios podrán crear un Registro de Solares, en el cual se incluirán los solares y las construcciones en ruina o aquellas sobre las que no se hubieran realizado las obligaciones contempladas en los artículos anteriores, una vez que se haya constatado que las medidas de ejecución forzosa resultan ineficaces para su cumplimiento.

2. La inscripción en el Registro de Solares será comunicada por la administración actuante al Registro de la Propiedad.

3. En los municipios en los que exista Registro de Solares será de aplicación lo dispuesto en los artículos 138 y 139 de la presente ley.»

Dos. Se modifica el apartado 4 del artículo 158 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia, el cual queda redactado en los siguientes términos:

«4. Son infracciones leves:

a) La ejecución de obras o instalaciones realizadas sin licencia, comunicación previa u orden de ejecución, cuando fueran legalizables por ser conformes con el ordenamiento urbanístico.

b) El incumplimiento de las órdenes de ejecución o demolición.

c) La inexactitud, falsedad u omisión, de carácter no esencial, en cualquier dato o documento que se aporta o consta en la comunicación previa.

d) La realización de pintadas, grafitis, incisiones u otros actos que causen daños o deterioros o menoscaben el ornato de la vía pública, el mobiliario urbano, los espacios publicitarios o los paramentos exteriores de las edificaciones, construcciones e instalaciones, incluidos los muros y cierres de todo tipo, siempre que no tuviera el carácter de infracción grave.

No será constitutiva de infracción la realización de murales y grafitis de valor artístico en los espacios públicos que excepcionalmente cedan los ayuntamientos a estos efectos, siempre que no perjudiquen el entorno urbano ni la calidad de vida de la vecindad. Estos espacios deberán estar periódicamente sometidos a control y limpieza.

e) El incumplimiento del deber de cubrir en tiempo y forma el informe de evaluación de los edificios.

f) Las demás vulneraciones del ordenamiento urbanístico que no tuvieran el carácter de infracciones graves o muy graves.»



Disposición final segunda. *Modificación de la Ley 5/2016, de 4 de mayo, del patrimonio cultural de Galicia*

Uno. Se modifica el apartado 3 del artículo 65 de la Ley 5/2016, de 4 de mayo, del patrimonio cultural de Galicia, el cual queda con la siguiente redacción:

«3. Dicha habilitación se concretará, en cada caso, en un convenio de colaboración específico entre el ayuntamiento y la consejería competente en materia de patrimonio cultural que recoja, como mínimo, los compromisos de asesoramiento autonómico y los recursos técnicos de supervisión y seguimiento de carácter municipal, para determinar el alcance de la habilitación.

No será necesario este convenio en el caso de planes especiales de protección de bienes catalogados, por lo que los ayuntamientos serán competentes para autorizar las intervenciones que de los mismos se deriven tras su aprobación definitiva, en las condiciones establecidas en el artículo 58.»

Dos. Se modifica el artículo 129, «Infracciones leves», de la Ley 5/2016, de 4 de mayo, del patrimonio cultural de Galicia, añadiendo dos nuevos supuestos:

«y) La realización de cualquier intervención en un bien declarado de interés cultural o catalogado, o en su entorno de protección, o en su zona de amortiguamiento, sin la autorización previa de la consejería competente en materia de patrimonio cultural, cuando esta fuera preceptiva o contraviniendo los términos de la autorización concedida.»

«z) La realización de pintadas, incisiones y otros actos vandálicos que causen daños o deterioros en bienes sitos en el entorno de protección de un bien declarado de interés cultural o catalogado.»

Tres. Se modifica el artículo 130, «Infracciones graves», de la Ley 5/2016, de 4 de mayo, del patrimonio cultural de Galicia, añadiendo un nuevo supuesto:

«z bis) La realización de pintadas, incisiones y otros actos vandálicos que causen daños o deterioros en un bien declarado de interés cultural o catalogado, excepto que el daño o deterioro tenga la consideración de infracción muy grave, con arreglo a lo establecido en el artículo 131, sin perjuicio de lo contemplado en el apartado a) de este mismo artículo.»

Disposición final tercera. *Modificación de la Ley 8/2012, de 29 de junio, de vivienda de Galicia*

Uno. Se modifica el apartado 3 del artículo 33 de la Ley 8/2012, de 29 de junio, de vivienda de Galicia, el cual tendrá la siguiente redacción:

«3. El importe de las fianzas depositadas podrá ser destinado a inversiones para la promoción, construcción y rehabilitación de viviendas protegidas de promoción pública, a actuaciones directas en núcleos antiguos o sujetos a un proceso de renovación urbana, a dotación de fondos de cooperación con los ayuntamientos para el impulso de actuaciones de rehabilitación, regeneración o renovación urbana, a medidas de fomento del alquiler y a políticas de fomento del derecho a la vivienda previstas en la presente ley, siempre que quede garantizada la devolución de las fianzas que sean reclamadas en el tiempo y forma que proceda.»



Dos. Se modifica el artículo 96 de la Ley 8/2012, de 29 de junio, de vivienda de Galicia, el cual tendrá la siguiente redacción:

«Sin perjuicio de las ayudas y subvenciones que se establezcan en cada programa específico, las actuaciones de rehabilitación, regeneración o renovación podrán llevarse a cabo directamente por el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo, y las viviendas resultantes podrán ser tanto libres como protegidas.»

Tres. El artículo 100 de la Ley 8/2012, de 29 de junio, de vivienda de Galicia, queda sin contenido.

Disposición final cuarta. *Habilitación para la Ley de presupuestos generales de la Comunidad Autónoma de Galicia*

La Ley de presupuestos generales de la Comunidad Autónoma de Galicia podrá modificar cualquier elemento del canon de inmuebles en estado de abandono.

Disposición final quinta. *Desarrollo reglamentario*

Se habilita al Consejo de la Xunta de Galicia para desarrollar reglamentariamente el contenido de la presente ley, autorizándose a la consejería competente en materia de hacienda para aprobar las disposiciones que sean precisas para la aplicación del canon de inmuebles en estado de abandono.

Disposición final sexta. *Entrada en vigor*

La presente ley entrará en vigor a los veinte días de su publicación en el *Diario Oficial de Galicia* y el canon de inmuebles en estado de abandono comenzará a exigirse desde el 1 de enero de 2020.

Santiago de Compostela, 9 de abril de 2019
Miguel Ángel Santalices Vieira
Presidente



3. Administración do Parlamento de Galicia

3.2. Recursos humanos

Acordo da Mesa do Parlamento de Galicia, do 8 de abril de 2019, polo que se anuncia a convocatoria de probas selectivas para ingresar por promoción interna nunha praza do corpo superior do Parlamento de Galicia.

Entre as medidas de planificación dos recursos humanos para os anos 2018 acordadas en Mesa de Negociación e aprobadas pola Mesa do Parlamento de Galicia na súa reunión do 28 de xaneiro de 2019, inclúese a provisión dunha praza do corpo superior do Parlamento de Galicia.

En cumprimento deste obxectivo, a Mesa do Parlamento de Galicia acorda:

— Convocar un proceso selectivo para ingresar por promoción interna no corpo superior do Parlamento de Galicia para cubrir a dita praza.

— Aprobar as bases que rexerán esta convocatoria, ao abeiro do disposto nos artigos 30.1.2 e 60.3 do Regulamento do Parlamento de Galicia e no artigo 16 do seu Estatuto de persoal.

BASES DA CONVOCATORIA

Primeira. Normas xerais

1.1. O obxecto desta convocatoria é a selección dunha persoa para ingresar no corpo superior do Parlamento de Galicia e cubrir unha praza do grupo A, mediante promoción interna. O sistema selectivo será o de concurso-oposición.

1.2. Ao proceso selectivo seralle aplicable o Estatuto de persoal do Parlamento de Galicia (DOG nº 248, do 26 de decembro de 2007), así como o disposto nesta convocatoria.

1.3. Incompatibilidades. A praza está sometida ao réxime xeral de incompatibilidades establecido no Estatuto de persoal do Parlamento de Galicia.

Segunda. Requisitos das persoas aspirantes

Para seren admitidas á realización das probas selectivas, as persoas aspirantes deberán reunir os seguintes requisitos:

- a) Pertencer ao corpo de xestión do Parlamento de Galicia e ter unha antigüidade neste corpo de, polo menos, dous anos.
- b) Estar en posesión —ou en condición de obtelos— da licenciatura ou grao nunha titulación de calquera rama.
- c) Non exceder a idade de xubilación forzosa.



d) Non padecer enfermidade ou discapacidade que impida o desempeño das funcións correspondentes.

e) Non ter sido obxecto dunha separación de servizo mediante un expediente disciplinario nin dunha inhabilitación con carácter firme para o exercicio de funcións públicas.

Os requisitos establecidos deberán cumprirse no último día de prazo de presentación de solicitudes e manterse ata o momento do nomeamento como funcionario ou funcionaria de carreira do corpo a que pertence a praza resultante deste proceso.

Terceira. Solicitudes

3.1. Solicitantes. As persoas que desexen tomar parte nas probas selectivas deberán formular a súa solicitude segundo o modelo que figura como anexo II destas bases, que tamén estará dispoñible na páxina web do Parlamento de Galicia.

Xunto coa solicitude presentarase a seguinte documentación:

a) Un xustificante de ter pagados os dereitos de exame ou, no seu defecto, a documentación acreditativa de se encontrar nalgunha das situacións a que fai referencia esta convocatoria, susceptibles da exención do pagamento.

b) A declaración de que non se atopa separada, a través de expediente disciplinario, do servizo de ningunha administración pública nin de estar inhabilitada para o exercicio de funcións públicas, así como de non padecer enfermidade ou discapacidade que impida o desempeño das correspondentes funcións (anexo III).

c) O documento xustificativo orixinal ou a fotocopia debidamente compulsada de estar en posesión do curso de Celga 4 ou de perfeccionamento de coñecemento da lingua galega, ou equivalente debidamente homologado polo órgano competente en materia de política lingüística da Xunta de Galicia, para os efectos da exención prevista no terceiro exercicio.

d) A documentación acreditativa dos méritos alegados na fase de concurso.

As solicitudes dirixiranse á Presidencia do Parlamento de Galicia. O prazo de presentación será de vinte días naturais, que se contarán a partir do seguinte ao da publicación desta convocatoria no Diario Oficial de Galicia (DOG).

A presentación de solicitudes farase no Rexistro Xeral do Parlamento de Galicia, situado na rúa do Hórreo, en Santiago de Compostela, ou por calquera dos medios establecidos no artigo 16 da Lei 39/2015, do 1 de outubro, do procedemento administrativo común das administracións públicas.

3.2. Dereitos de exame

O seu importe, de 42,24 euros, acreditarase xuntando á solicitude para participar nas probas selectivas o xustificante do ingreso realizado mediante transferencia bancaria na conta corrente de



Abanca ES 50 2080 0388 21 3110000502, no cal se indicará: «Taxas selección CSP» e o nome e apelidos e DNI da persoa aspirante.

As persoas aspirantes excluídas devolveráselles o importe ingresado, sempre que o soliciten no prazo dun mes, contado desde a publicación da relación definitiva de admitidos e excluídos no Boletín Oficial do Parlamento de Galicia (BOPG).

Non obstante, estará exento do pagamento da taxa dos dereitos de exame quen estea incurso nalgunha das situacións ás que fai referencia a normativa vixente en materia de taxas da Comunidade Autónoma de Galicia.

3.3. Discapacidades

As persoas aspirantes cun grao de discapacidade igual ou superior ao 33 % deberán indicalo na solicitud, especificando claramente o tanto por cento de discapacidade recoñecida polo órgano competente, e deberán solicitar as posibles adaptacións de tempo e medios para a realización dos exercicios en que esta adaptación sexa necesaria.

Cuarta. Admisión de aspirantes

Logo de rematar o prazo de presentación de solicitudes, a Presidencia ditará unha resolución na que declarará aprobada a relación provisional de persoas admitidas e excluídas inicialmente, xunto coa motivación da exclusión, se for o caso. Esta resolución publicárase no BOPG, así como na páxina web do Parlamento de Galicia (www.parlamentodegalicia.es).

As persoas aspirantes excluídas inicialmente dispoñerán dun prazo de dez días, contados a partir do seguinte ao da publicación da resolución no BOPG, para poderen alegar ou emendar, de ser o caso, o defecto que motiva a exclusión.

Quen, no prazo sinalado, non repare a causa de exclusión ou alegue a omisión será definitivamente excluído da participación no proceso selectivo.

Ao transcorrer o antedito prazo, a Presidencia ditará unha resolución pola que determinará a relación definitiva de persoas admitidas e excluídas, que se publicará no BOPG e na páxina web corporativa. A estimación ou desestimación das emendas achegadas entenderase implícita nesta resolución definitiva e a súa publicación servirá de notificación a quen presentase alegacións.

Contra esta resolución poderase interpoñer recurso potestativo de reposición ante este órgano no prazo dun mes, ou ben poderá interpoñerse directamente recurso contencioso-administrativo ante a Sala do Contencioso-Administrativo do Tribunal Superior de Xustiza de Galicia, no prazo de dous meses, contados ambos os dous desde o día seguinte ao da súa publicación no BOPG, de acordo cos artigos 123 e 124 da Lei 39/2015, do 1 de outubro, do procedemento administrativo común das administracións públicas.

O feito de figurar na relación de persoas admitidas non prexulga que se lles recoñeza ás persoas interesadas a posesión dos requisitos exixidos nestas bases. Cando da documentación que deba presentarse, no caso de superar o proceso selectivo, se desprenda que non posúe algún dos requisitos, a



persoas interesada decaerá en todos os dereitos que poidan derivar da súa participación neste procedemento.

Quinta. Tribunal cualificador

5.1. Composición

O tribunal cualificador das probas selectivas será designado pola Presidencia da Cámara de acordo coa normativa reguladora da función pública aplicable nesta materia. Non poderá estar composto maioritariamente por persoal do corpo ou escala de que se trate. Ningunha persoa integrante terá titulación inferior á exigida para a admisión ás probas. Na súa composición débese atender aos principios de imparcialidade e profesionalidade e ás normas de igualdade de mulleres e homes.

Correspóndenlle ao tribunal cualificador as funcións relativas á determinación concreta do contido dos exercicios e a cualificación das persoas aspirantes, así como, en xeral, a adopción de cantas medidas sexan precisas para o correcto desenvolvemento do proceso selectivo. O tribunal queda facultado para resolver todas as dúbidas que xurdan na interpretación e aplicación das normas contidas nas bases da presente convocatoria, e para determinar a actuación procedente nos casos non previstos.

O tribunal adoptará as medidas oportunas que permitan que as persoas aspirantes con algunha discapacidade que así o indicasen na solicitude poidan participar nas probas en igualdade de condicións que o resto das persoas participantes.

O tribunal poderá acordar solicitarlle á Oficialía Maior a incorporación de asesores e asesoras especialistas para as probas correspondentes aos exercicios que coide necesario, que se limitarán a prestar a súa colaboración nas súas especialidades técnicas. A designación de tales persoas asesoras deberáselle comunicar á Presidencia do Parlamento de Galicia.

5.2. Abstención e recusación

Os membros do tribunal deberán absterse ou poderán ser recusados por calquera persoa interesada, e particularmente polas persoas aspirantes, cando concorra algún dos supostos previstos nos artigos 23 e 24 da Lei 40/2015, de réxime xurídico do sector público, ou se realízen tarefas de preparación de aspirantes relativas a procesos selectivos de acceso ao corpo e escala a que corresponde a praza obxecto desta convocatoria, nos cinco anos anteriores ao da súa publicación. Neste caso, deberanllo comunicar á Presidencia do Parlamento. Cando se produza esta situación, e consecuentemente a vacante dun membro do tribunal titular, o seu suplente cubrirá o devandito posto e a Presidencia designará un novo ou nova suplente.

A presidenta ou presidente do tribunal, na sesión de constitución prestará e solicitará dos membros do tribunal unha declaración expresa de non se encontraren incursos nas circunstancias previstas no artigo 23 da Lei 40/2015, do 1 de outubro, de réxime xurídico do sector público, ou na prevista nestas bases.

5.3. Constitución e actuación

O tribunal non poderá constituírse nin actuar sen a asistencia da maioría dos seus membros e será necesaria, en todo caso, a presenza do presidente ou da presidenta e do secretario ou da secretaria.



As decisións adoptaranse por maioría dos presentes.

O primeiro exercicio realizarase no prazo máximo de corenta días hábiles desde a constitución do tribunal que xulgue as probas.

A convocatoria da realización dos sucesivos exercicios será efectuada polo tribunal, e publicarase na páxina web do Parlamento de Galicia, polo menos corenta e oito horas (48 h) antes da data e hora sinaladas para o seu inicio.

Por cada sesión do tribunal redactarase a acta coa sinatura do secretario ou da secretaria e o visto e prace do presidente ou da presidenta.

En ningún caso o tribunal poderá aprobar nin declarar que superou o proceso selectivo un número superior de aspirantes ao da praza convocada. Será nula de pleno dereito calquera proposta de selección que o contraveña.

Para efectos de comunicacións e posibles incidencias, o tribunal cualificador terá a súa sede no domicilio oficial do Parlamento de Galicia, rúa do Hórreo nº 63, 15701, Santiago de Compostela.

Sexta. Proceso de selección

O sistema de selección será o de concurso-oposición.

6.1. FASE DE OPOSICIÓN

A fase de oposición da proba selectiva constará de tres exercicios obrigatorios, salvo a excepción sinalada mais adiante para o terceiro exercicio. Os temas que rexerán as probas selectivas serán os publicados como anexo I a estas bases.

Teranse en conta as normas de dereito positivo relacionadas co contido do programa que, na data de publicación no BOPG do nomeamento do tribunal, estean publicadas oficialmente no boletín ou diario correspondente, aínda que a súa entrada en vigor estea diferida a un momento posterior. As normas de dereito positivo relacionadas co contido do programa que fosen derogadas parcial ou totalmente, nas condicións temporais do parágrafo anterior, serán automaticamente substituídas por aquelas que procedan á súa derogación parcial ou total.

6.1.1.Exercicios

— Primeiro exercicio. Consistirá en contestar por escrito un cuestionario de cincuenta (50) preguntas referido ao temario que se inclúe nesta convocatoria. O cuestionario estará composto por preguntas con tres respostas alternativas, das cales só unha delas será correcta.

No test poderán poñerse ata cinco preguntas máis de reserva para o caso de que se anule algunha das mencionadas anteriormente. Por cada pregunta incorrecta non se descontará puntuación. O tempo máximo de duración desta proba será dunha hora e valorarase de 0 a 20 puntos.



— Segundo exercicio. Terá dúas partes diferenciadas:

Primeira parte. Consistirá en desenvolver por escrito autógrafo, durante un tempo máximo de tres horas, dous temas que elixirán as persoas aspirantes entre catro temas sacados por sorteo, un deles entre todos os temas do temario do anexo I e o outro entre os temas comprendidos entre o tema 21 e o tema 76.

Esta proba valorarase de 0 a 20 puntos. Correspóndelle ao tribunal determinar a súa puntuación atendendo aos coñecementos, á claridade, á orde de ideas e á calidade da expresión escrita.

Segunda parte. Consistirá na resolución dun suposto práctico, que elixirán as persoas aspirantes entre dous propostos do tribunal, e no que se suscitarán cuestións diversas relacionadas cos distintos contidos do programa, durante un tempo máximo de tres horas.

Neste suposto práctico as persoas aspirantes poderán levar e consultar os textos legais que estimen oportuno, e que non vaian acompañados de comentarios, opinións nin xurisprudencia.

Esta proba valorarase de 0 a 20 puntos.

As persoas aspirantes, se o tribunal o considera oportuno, deberán realizar a lectura dos exercicios na data e hora que se anunciará polos mesmos medios que as convocatorias dos exercicios, con 24 horas de antelación.

O tribunal poderá determinar a realización dos dous exercicios na mesma sesión, sen prexuízo de que poida dispoñer a realización dunha pausa entre un e outro exercicio.

— Terceiro exercicio. Consistirá na realización de dúas traducións, unha do castelán para o galego e outra do galego para o castelán, durante o prazo máximo dunha hora.

Este exercicio cualificarase como apto ou non apto.

Están exentos da realización deste terceiro exercicio os e as aspirantes que acrediten a posesión do Celga 4 ou curso de perfeccionamento de coñecemento da lingua galega, ou a correspondente validación expedida polo órgano competente en materia de política lingüística da Xunta de Galicia.

6.1.2. Desenvolvemento dos exercicios

O primeiro exercicio deberá realizarse no prazo máximo de corenta (40) días hábiles contados desde o día seguinte ao da constitución do tribunal.

Entre a realización dun exercicio e o seguinte deberán transcorrer un mínimo de 5 días hábiles. A publicación do anuncio de realización dos sucesivos exercicios será efectuada polo tribunal, e anunciarase no BOPG e na páxina web do Parlamento de Galicia, polo menos corenta e oito (48) horas antes da data e hora sinalada para o seu inicio.



As persoas aspirantes deberán presentarse, para a realización de cada exercicio, provistas do documento nacional de identidade ou dun documento fidedigno acreditativo da súa identidade, a xuízo do tribunal. Así mesmo, deberán levar bolígrafo azul ou negro.

As persoas aspirantes serán convocadas para cada exercicio nun único chamamento, e será excluído da oposición quen non compareza.

Os exercicios realizaranse a porta pechada sen outra asistencia ca a das persoas aspirantes, os membros do tribunal e os colaboradores e colaboradoras designados por este, se for o caso.

Os exercicios distribuiranse en galego. Porén, tamén se lles distribuirán en castelán ás persoas aspirantes que así o soliciten.

En calquera momento os/as aspirantes poderán ser requiridos polo tribunal coa finalidade de acreditar a súa identidade.

En calquera momento do proceso selectivo, se o tribunal ten coñecemento de que algún ou algunha aspirante non cumpre algún dos requisitos exixidos pola convocatoria, logo da audiencia da persoa interesada, deberá acordar proceder á súa exclusión.

Os exercicios realizados non levarán ningunha marca ou sinal que permita identificar o seu autor ou autora. O tribunal facilitará a cada persoa aspirante dous sobres para introducir de xeito independente o exercicio realizado e a identificación do seu autor ou autora. Os sobres pecharanse e gramparanse conxuntamente, diante do/da interesado/a.

Os/as aspirantes non poderán acudir ao recinto do exame provistos/as de teléfono móbil, obxectos ou demais dispositivos de carácter electrónico.

Ao remate das probas que consistan na contestación dun cuestionario, cada persoa aspirante poderá anotar e levar a relación das súas respostas.

6.1.3 Cualificacións

No prazo das vinte e catro horas seguintes á realización de cada exercicio tipo test publicarase o seu contido e as respostas correctas no portal web corporativo.

As cualificacións de cada un dos exercicios publicaranse na páxina web do Parlamento de Galicia e no taboleiro de anuncios da Administración parlamentaria.

A cualificación final da oposición virá determinada pola suma das puntuacións obtidas nos diferentes exercicios e para superar a fase da oposición será preciso acadar, polo menos, 30 puntos nos exercicios obrigatorios e ter a cualificación de apto no terceiro exercicio, se for o caso.

Unha vez rematada a corrección da totalidade dos exercicios, a puntuación da fase de oposición publicarase no BOPG e na páxina web do Parlamento de Galicia (www.parlamentodegalicia.es). Concederase, a partir dese momento, un prazo de dez días para que as persoas aspirantes fagan as alegacións que xulguen oportunas ante o tribunal.



6.2. FASE DE CONCURSO

6.2.1. A fase de concurso consistirá en valorarlles aos e ás aspirantes que superen a fase de oposición os seguintes méritos:

a) Antigüidade, ata un máximo de 6 puntos:

— Polos servizos prestados como funcionario ou funcionaria de carreira do grupo B da Administración parlamentaria: 0,019 puntos/mes. Para estes efectos, considéranse servizos prestados o tempo de gozo da excedencia para o coidado de fillos e fillas e familiares.

— Polos servizos prestados como funcionario ou funcionaria de carreira do grupo B doutras administracións públicas: 0,010 puntos/mes. Para estes efectos, considéranse servizos prestados o tempo de gozo da excedencia por coidado de fillos e fillas e familiares.

— Traballo desenvolvido na Administración parlamentaria en anteriores postos en materias relacionadas co posto a que optan, ata un máximo de 2 puntos: 0,010 puntos por mes.

— Grao persoal consolidado, ata un máximo de 2 puntos, do seguinte xeito:

Nivel 20: 0,80 puntos.

Por cada unidade máis: 0,20 puntos.

b) Exercicio de dereitos de conciliación nos cinco anos anteriores á data de publicación desta convocatoria no Diario Oficial de Galicia, ata un máximo de 0,5 puntos:

— Licenza de maternidade: 0,20 puntos/licenza.

— Permiso de paternidade: 0,20 puntos/permiso.

— Redución de xornada prevista no artigo 59.1.f) do Estatuto de persoal do Parlamento de Galicia: 0,20 puntos. Para estes efectos, só se computará unha redución por ano.

— Excedencia para coidado de fillos e fillas e familiares: 0,04 puntos/mes.

c) Formación, ata un máximo de 2,5 puntos:

Pola realización de cursos de formación impartidos por instancia da Administración parlamentaria, impartidos por outras administracións públicas, escolas oficiais de formación das comunidades autónomas e universidades, ou por outras entidades, sempre que, neste último caso, os cursos contengan homologación oficial.

Para estes efectos, valoraranse os cursos realizados sobre dereito constitucional, dereito autonómico, biblioteconomía, documentación, arquivos, procedemento administrativo, contratación administrativa, xestión administrativa, persoal, igualdade, dereito sancionador, responsabilidade patrimonial, linguaxe administrativa, informática, lingua galega, idiomas oficiais da Unión Europea e calquera outra materia relacionada coas funcións propias destes postos de traballo.



A valoración dos cursos farase de acordo cos seguintes criterios:

- Por cada curso igual ou superior a 12 horas lectivas e ata 39 horas lectivas: 0,30 puntos por curso.
- Por cada curso igual ou superior a 40 horas lectivas e ata 74 horas lectivas: 0,50 puntos por curso.
- Por cada curso igual ou superior a 75 horas lectivas: 1 punto por curso.

Non se valorarán os cursos que non acrediten as horas de duración, nin os cursos inferiores a 12 horas lectivas, nin os diplomas relativos a xornadas, seminarios, simposios e similares.

6.2.2. A puntuación máxima da fase de concurso será de 12 puntos.

En ningún caso a puntuación obtida na fase de concurso poderá aplicarse para superar a fase da oposición.

6.2.3. A documentación acreditativa dos méritos alegada nos puntos anteriores deberase referir á data de publicación da convocatoria no Diario Oficial de Galicia.

6.2.4. As puntuacións obtidas na fase de concurso faranse públicas no Boletín Oficial do Parlamento de Galicia, na páxina web do Parlamento de Galicia e no taboleiro de anuncios do Parlamento de Galicia, con posterioridade á publicación das cualificacións do último exercicio da fase de oposición, no caso de ter que se realizar este.

6.2.5. Os méritos a que se refire o punto 6.2.1, de non constaren en poder da Administración parlamentaria, deberán manifestarse na instancia e acreditarse coa seguinte documentación:

— Os servizos prestados noutras administracións públicas, así como os dereitos de conciliación exercidos nese período, mediante unha certificación da unidade de persoal do organismo correspondente. Xunto co certificado achegarase a documentación acreditativa debidamente compulsada dos méritos nel reflectidos, entre a cal se atopará o nomeamento como persoal funcionario, como interino ou como contratado administrativo, ou o contrato laboral.

— Os cursos de formación, mediante a presentación do orixinal ou copia compulsada do documento acreditativo de telo realizado e onde debe figurar o número de horas de duración do curso.

Non se terán en conta as certificacións que non se axusten ao establecido neste punto ou as que, en calquera caso, non xunten a documentación acreditativa dos méritos reflectidos na certificación.

A puntuación obtida na fase de concurso publicarase no BOPG e na web corporativa. Os/as aspirantes dispoñerán dun prazo de dez días hábiles, contados a partir do seguinte ao da publicación, para efectuar ante o tribunal as alegacións que coiden oportunas respecto da puntuación outorgada na fase de concurso.

Sétima. Listaxe de cualificacións finais



Rematadas as probas, o tribunal sumará os resultados obtidos por cada aspirante nas fases de concurso e oposición e publicaraos no BOPG e mais na páxina web corporativa. Só superará as probas a persoa aspirante que obteña a maior puntuación e na mesma resolución o tribunal elevará á Mesa do Parlamento unha proposta no seu favor.

No suposto de empate nas puntuacións de dúas ou máis persoas aspirantes, resolverase a favor do ou da aspirante que obtivese a puntuación máis alta no segundo exercicio, suma das dúas probas realizadas. De continuar o empate, resolverase acudindo ao resultado obtido no primeiro exercicio. E de persistir o empate, resolverase acudindo á puntuación obtida na fase de concurso.

Oitava. Presentación de documentos

8.1. A persoa aspirante que supere o proceso selectivo deberá presentar ante a Presidencia do Parlamento, sempre que non conste en poder da Administración parlamentaria, no prazo de vinte días naturais desde que se faga público o acordo de aprobación pola Mesa do Parlamento de Galicia, a seguinte documentación: a fotocopia compulsada do título exixido na base segunda, apartado b) ou a certificación académica co xustificante do aboamento dos dereitos de expedición do título.

8.2. Se dentro do prazo fixado, e agás os casos de forza maior libremente apreciados polo letrado oficial maior, non presenta a documentación, ou se do exame dela se deduce que carece dalgún dos requisitos sinalados na base segunda, aquela non poderá ser promovida e quedarán anuladas as súas actuacións, sen prexuízo da responsabilidade en que poida incurrir por falsidade na solicitude inicial.

Novena. Nomeamento

Unha vez presentados os documentos, de ser o caso, aos que fai referencia a base anterior, a Presidencia procederá ao nomeamento do ou da aspirante que superase o proceso selectivo como persoal funcionario do corpo superior do Parlamento de Galicia, que se publicará no BOPG e no DOG.

Posteriormente, deberá tomar posesión do posto que se lle asigne dentro do prazo dun mes desde a notificación do nomeamento.

ANEXO I

TEMARIO DO CORPO SUPERIOR DO PARLAMENTO DE GALICIA

TEORÍA XERAL DO DEREITO. DEREITO CONSTITUCIONAL

1. As fontes do dereito. A lei. O seu procedemento de elaboración. As leis orgánicas. As disposicións do Goberno con forza de lei: decretos lei e decretos lexislativos.

2. A Constitución española de 1978. Estrutura e principios básicos. O Estado Español como estado social e democrático de dereito. O Estado autonómico. A reforma da Constitución.



3. Dereitos fundamentais e liberdades públicas. Dereitos e deberes dos cidadáns. Sistemas de protección dos dereitos e liberdades.

4. As institucións básicas do Estado (1). A Coroa. As Cortes Xerais: elección, composición e funcións do Congreso dos Deputados e do Senado. O Goberno: organización, estrutura e funcións.

5. As institucións básicas do Estado (2). O poder xudicial: configuración constitucional; o Consello Xeral do Poder Xudicial, o Tribunal Supremo, o Ministerio Fiscal, os Tribunais Superiores de Xustiza. O Tribunal Superior de Xustiza de Galicia. A Fiscalía Superior da Comunidade Autónoma de Galicia.

6. As institucións básicas do Estado (3). O Tribunal Constitucional, composición, competencias, organización e funcións. O control de constitucionalidade das normas con forza de lei. O recurso de inconstitucionalidade e a cuestión de inconstitucionalidade. O recurso de amparo. Os conflitos de competencias. A participación da Comunidade Autónoma na composición do Tribunal Constitucional.

7. A organización territorial do Estado. Os estatutos de autonomía. A organización institucional das comunidades autónomas. A delimitación de competencias entre o Estado e as comunidades autónomas. Relacións de cooperación e de coordinación e sistema de resolución de conflitos.

8. A Administración local. O municipio. A provincia. A organización municipal e provincial. Distribución de competencias. Outras entidades locais.

DEREITO COMUNITARIO E INSTITUCIÓNS EUROPEAS

9. Fontes do dereito comunitario. Regulamentos, directivas e decisións. As recomendacións e os ditames. Sistema de atribución de competencias á Unión Europea e as competencias dos Estados membros. Especial referencia ás relacións entre o Estado e comunidades autónomas na aplicación do dereito comunitario.

10. As institucións da Unión Europea. O Parlamento Europeo. O Consello Europeo. A Comisión Europea. O alto representante da Unión para Asuntos Exteriores e Política de Seguridade. O Tribunal de Xustiza. O Tribunal de Contas. O Comité Económico e Social. O Comité das Rexións. Outras institucións e órganos.

11. Os parlamentos nacionais e autonómicos na Unión Europea. Funcións no proceso de toma de decisións da Unión. Control da adecuación das propostas lexislativas aos principios de subsidiariedade e proporcionalidade. A Comisión Mixta para a Unión Europea das Cortes Xerais. A participación do Parlamento de Galicia no proceso e o seu procedemento.

DEREITO AUTONÓMICO E INSTITUCIÓNS PÚBLICAS DE GALICIA

12. A autonomía galega. O Estatuto de autonomía de Galicia: estrutura, contido e natureza xurídica.

O Estatuto como norma autonómica e como norma do Estado. A reforma do Estatuto.



13. Ordenamento xurídico de Galicia. Leis de Galicia. Decretos legislativos. Regulamentos. O réxime xurídico do exercicio das competencias autonómicas. Aplicación do dereito galego.

14. Bases fundamentais da autonomía galega. O territorio. Os símbolos. O recoñecemento da galegitude. A condición de galego. Os dereitos dos cidadáns galegos e as súas garantías. Os dereitos lingüísticos dos cidadáns galegos.

15. Organización política da Comunidade Autónoma de Galicia. As institucións de auto-goberno de Galicia.

16. A presidencia da Xunta. Estatuto, mandato e competencias. A Xunta de Galicia. Composición, estrutura e funcionamento. Os conselleiros e as conselleiras: competencias, designación, estatuto, mandato, responsabilidade e cesamento.

17. A organización administrativa da Comunidade Autónoma. Principios estatutarios e legais de organización administrativa. A organización da Administración xeral da Comunidade Autónoma: órganos directivos, órganos territoriais e unidades administrativas. As corporacións de dereito público de Galicia. As entidades instrumentais do sector público autonómico. O exercicio da potestade regulamentaria pola Administración e do Goberno de Galicia. A acción exterior da Xunta de Galicia. Lei 16/ 2010, do 17 de decembro, de organización e funcionamento da Administración xeral e do sector público autonómico de Galicia.

18. Outras institucións e órganos e a súa relación co Parlamento de Galicia (1). O Consello de Contas: composición, competencias e funcións. O Valedor do Pobo: competencias e funcións. Regulamento de organización e funcionamento. Informes do Valedor do Pobo. Resolucións do Valedor do Pobo

19. Outras institucións e órganos e a súa relación co Parlamento de Galicia (2). Procedementos de elección, designación e propostas de nomeamento. Valedor do Pobo. Conselleiros do Consello de Contas. Senadores representantes da Comunidade Autónoma no Senado. Consello Galego de Universidades. Corporación Radio e Televisión de Galicia. Consello Económico e Social. Consello Consultivo de Galicia

20. As competencias da Comunidade Autónoma de Galicia no Estatuto de autonomía: exclusivas, concorrentes e de execución da lexislación do Estado. A Comisión Mixta de Traspasos.

DEREITO PARLAMENTARIO

21. As fontes do dereito parlamentario. A Constitución. O Estatuto de autonomía de Galicia. Regulamento do Parlamento de Galicia: estrutura e interpretación. Acordos interpretativos e normas complementarias. Outras fontes. Normas de réxime interior relativas á organización e ao funcionamento do Parlamento. Os precedentes, os usos e os costumes parlamentarios.

22. A sesión constitutiva do Parlamento de Galicia. A convocatoria e o desenvolvemento da sesión constitutiva. A Mesa de Idade. A elección da Mesa do Parlamento. A sesión solemne de apertura da lexislatura. A disolución do Parlamento.



23. Estatuto dos deputados e das deputadas (1). Adquisición da condición plena. A presentación da credencial. A declaración de incompatibilidades. O xuramento ou a promesa. Dereitos e deberes. A inviolabilidade e a inmunidade.

24. O Estatuto dos deputados e das deputadas (2). O Rexistro de Intereses da Cámara. A salvagarda dos dereitos pola Presidencia da Cámara. A disciplina parlamentaria. Obrigas e sancións. Suspensión e perda da condición.

25. Os grupos parlamentarios. Constitución, composición e funcionamento. O grupo parlamentario mixto. Singularidades na composición dos grupos parlamentarios. Os medios materiais postos á disposición dos grupos. O financiamento dos grupos e a súa publicidade. O control externo das subvencións e a rendición de contas.

26. Os órganos de goberno do Parlamento. A Presidencia: funcións. Réxime de suplencia. A Mesa. Composición e funcións. A Xunta de Portavoces, composición e funcións. Réxime de funcionamento.

27. Os órganos funcionais (1). O Pleno. Composición. Convocatoria. A execución dos acordos. A Deputación Permanente: funcións. Composición. Réxime de funcionamento. As ponencias e os grupos de traballo.

28. Os órganos funcionais (2). As comisións. Composición. Competencias e réxime de funcionamento. Tipoloxías. As comisións permanentes lexislativas e non lexislativas. Especificidades. As comisións especiais.

29. Os procedementos parlamentarios de natureza normativa. Os procedementos lexislativos ordinarios e especiais. A iniciativa lexislativa. A tramitación dos proxectos de lei e das proposicións de lei. O proxecto de lei de orzamentos anual. Marco de tramitación. Debate e aprobación. 30. A Xunta como destinataria da confianza parlamentaria. A investidura. A moción de censura. A cuestión de confianza. A delegación lexislativa na Comunidade Autónoma de Galicia. As comunicacións da Xunta de Galicia. O debate de política xeral.

31. Os procedementos de control e impulso. As proposicións non de lei e as mocións. Emendas. Debate. Os procedementos de control económico e orzamentario. A conta xeral da Administración da Comunidade Autónoma. As modificacións orzamentarias. O límite de gasto non financeiro da Comunidade Autónoma.

32. Os procedementos relativos ás relacións do Parlamento con outras institucións e órganos: Memoria do Tribunal Superior de Xustiza de Galicia. Memoria anual da Fiscalía Superior da Comunidade Autónoma de Galicia. Tribunal Constitucional: recursos de inconstitucionalidade; cuestións de inconstitucionalidade; recursos de amparo. Unión Europea: control da aplicación do principio de subsidiariedade nas iniciativas lexislativas europeas; rede de seguimento da subsidiariedade do Comité das Rexións.

33. A autonomía administrativa do Parlamento de Galicia. O Regulamento de organización e funcionamento da Administración do Parlamento de Galicia. A estrutura orgánica da Administración parlamentaria. As unidades administrativas. Os órganos da Administración parlamentaria. O réxime



xurídico administrativo. Réxime xurídico das disposicións. O procedemento administrativo na Administración parlamentaria.

34. A xestión económica e financeira na Administración parlamentaria. O orzamento do Parlamento de Galicia: contido, elaboración, aprobación e prórroga. Os créditos e as súas modificacións. A execución e liquidación do orzamento. Os principios de actuación contable e a conta xeral do Parlamento de Galicia. O control e a fiscalización da xestión económica e financeira.

35. A aplicación do principio de transparencia na xestión orzamentaria. A xestión dos gastos de persoal: retribucións, devindicacións e liquidación. A xestión e o control dos gastos contractuais: autorización e compromiso de gastos, recoñecemento do deber, pagamento. A xestión dos gastos de transferencias. Regulamento de réxime orzamentario e contable do Parlamento de Galicia e do Valedor do Pobo, BOPG nº 362, do 27 de maio de 2003.

DEREITO ADMINISTRATIVO XERAL

36. A Lei 39/2015, do 1 de outubro, do procedemento administrativo común das administracións públicas (1). Principios xerais. A capacidade de obrar ante as administracións públicas. O interesado, representación, identificación e sinatura.

37. A Lei 39/2015, do 1 de outubro, do procedemento administrativo común das administracións públicas (2). A actividade das administracións públicas. Normas xerais de actuación. Os prazos. Os actos administrativos, requisitos e eficacia. Obriga de resolver e silencio administrativo. As notificacións e as publicacións. Nulidade e anulabilidade.

38. A Lei 39/2015, do 1 de outubro, do procedemento administrativo común das administracións públicas (3). O procedemento administrativo común: concepto e natureza. Fases e regulamento. O expediente administrativo. A instrución do procedemento. A tramitación simplificada. A execución das resolucións.

39. A Lei 39/2015, do 1 de outubro, do procedemento administrativo común das administracións públicas (4) A revisión de oficio. Os recursos administrativos: concepto, clases e principios xerais de regulación. Outros procedementos de impugnación. A iniciativa lexislativa e a potestade normativa das administracións. Xerarquía, publicidade e principios de regulamento. A participación cidadá no procedemento de elaboración de normas. O plan anual normativo.

40. A Lei 40/2015, do 1 de outubro, de réxime xurídico do sector público (1). A organización administrativa do sector público. Disposicións xerais, principios de actuación e funcionamento. Os órganos administrativos. A competencia. Os órganos colexiados. A potestade sancionadora e a responsabilidade patrimonial das administracións públicas.

41. A Lei 40/2015, do 1 de outubro, de réxime xurídico do sector público (2). Os convenios. Marco legal e tipoloxías. Requisitos de validez, contido, duración e extinción. Control polo Tribunal de Contas. As relacións interadministrativas. O deber de colaborar. A cooperación entre administracións públicas. Órganos, funcións e principios de actuación.



42. A Lei 40/2015, do 1 de outubro, de réxime xurídico do sector público (3). A Administración xeral do Estado. Organización e estrutura. Órganos superiores e directivos. Organización territorial da Administración xeral do Estado. O sector público institucional, organización e funcionamento. Os órganos públicos e os órganos autónomos. As entidades públicas empresariais de ámbito estatal.

43. A Lei 40/2015, do 1 de outubro, de réxime xurídico do sector público (4). As autoridades administrativas independentes de ámbito estatal. Definición e réxime xurídico. As sociedades mercantís estatais e os consorcios, definición e réxime xurídico. As fundacións do sector público estatal. Os fondos carentes de personalidade xurídica do sector público español.

44. Os principios da contratación pública no marco da Lei 9/2017, de 8 de novembro, de contratos do sector público, pola que se traspoñen ao ordenamento xurídico español as Directivas do Parlamento Europeo e do Consello 2014/23/UE e 2014/24/UE, do 26 de febreiro de 2014. A contratación pública en España. Réxime xurídico e principios.

45. Cualificación dos contratos do sector público: obxecto, marco de actuación e limiares. Contratos administrativos e contratos privados. Xurisdición competente.

46. Necesidade e idoneidade dos contratos. Eficiencia. Prazo. Requisitos e contido mínimo dos contratos. Perfeccionamento dos contratos. Réxime de invalidez: causas de nulidade, de anulabilidade e revisión de oficio dos contratos. Efectos.

47. O recurso especial, procedementos e prazos. Efectos da interposición do recurso. Tramitación, resolución e o seus efectos. A competencia para contratar. Aptitude para contratar co sector público: acreditación. Capacidade e solvencia do empresario. Clasificación das empresas. Prohibición para contratar.

48. Obxecto do contrato. O orzamento base de licitación. Valor estimado e prezo. Garantías exixibles aos contratos celebrados coas administracións públicas.

49. Preparación dos contratos. O expediente de contratación. Tramitación. Os pregos de cláusulas administrativas e de prescricións técnicas. Condicións de subrogación nos contratos de traballo. Responsable do contrato.

50. A adxudicación dos contratos. Procedementos e modalidades. Características, tramitación e adxudicación. Anuncios, prazos e presentación de proposicións. Criterios de adxudicación. Clasificación das ofertas e adxudicación dos contratos. Adxudicación e formalización dos contratos.

51. Efectos e cumprimento dos contratos administrativos. Ampliación de prazos. Pago do prezo. Obrigas. Modificación dos contratos. Modificacións previstas e non previstas nos pregos de cláusulas administrativas. Suspensión e extinción. Causas de resolución e os seus efectos. Subcontratación.

52. A racionalización da contratación. Acordos marco: procedemento e adxudicación. Sistema dinámico de adquisición. Incorporación de empresas. Adxudicación.



53. O contrato de obras. O proxecto de obras, contido e supervisión. A implantación (replanteo). A execución das obras. Certificacións e abonos a conta. A modificación do contrato de obras. Recepción e garantía. Responsabilidade do contratista. Resolución.

54. O contrato de subministración. Entrega e recepción. Pago do prezo. Garantía. Resolución.

55. O contrato de servizos. Determinación do prezo. Execución do contrato. Causas de resolución.

56. Os órganos de contratación. As mesas de contratación. Os órganos consultivos en materia de contratación.

57. As sociedades mercantís: concepto. Criterios de clasificación. Causas de disolución das sociedades. O Rexistro Mercantil. Os rexistros oficiais de licitadores e empresas clasificadas. Rexistro de contratistas do sector público. Plataformas de contratación do sector público. Normas para a utilización dos medios electrónicos, informáticos e telemáticos nos procedementos de contratación. Normas relativas aos medios de comunicación que se empreguen nos procedementos de contratación.

58. A Lei 38/2003, do 17 de novembro, xeral de subvencións, e o seu regulamento de desenvolvemento: ámbito de aplicación. Concepto de subvencións. A concorrència competitiva e a concesión directa. Negocios incluídos e excluídos da Lei xeral de subvencións. A Lei 9/2007, do 13 de xuño, de subvencións de Galicia. Bases reguladoras das subvencións. Tramitación e resolución. A regulación das subvencións no Regulamento de organización e funcionamento do Parlamento de Galicia.

59. A Lei 5/2011, do 30 de setembro, de patrimonio da Comunidade Autónoma de Galicia. Concepto de patrimonio de Galicia. Clasificación de bens. Incorporación de bens e dereitos. Cambio de titularidade. Xestión patrimonial: adquisición, competencia e procedemento. Doazóns e comodatos.

60. Normativa reguladora en materia de igualdade. Lei orgánica 3/2007, do 22 de marzo, para a igualdade efectiva de mulleres e homes e a súa incidencia na Administración pública. Decreto lexislativo 2/2015, do 12 de febreiro, polo que se aproba o texto refundido das disposicións legais da Comunidade Autónoma de Galicia en materia de igualdade.

EMPREGO PÚBLICO E SEGURIDADE SOCIAL

61. A función pública. Concepto. Natureza e contido da relación xurídica entre a Administración e os empregados/as públicos. Normas constitucionais. Distribución de competencias entre o Estado e as comunidades autónomas.

62. Real decreto lexislativo 5/2015, do 30 de outubro, texto refundido da Lei do estatuto básico do empregado público. O persoal ao servizo das administracións públicas. Dereitos e deberes. Código de conduta. Adquisición e perda da relación de servizo. Ordenación da actividade profesional. Situacións administrativas. Réxime disciplinario. Cooperación entre as administracións públicas.

63. A Lei 2/2015, do 29 de abril, do emprego público de Galicia (1). Principios informadores e ámbito de aplicación. Competencias en materia de persoal. Clases de persoal, concepto, funcións e requisitos. A estrutura do emprego público. Planificación. A oferta de emprego público.



64. A Lei 2/2015, do 29 de abril, do emprego público de Galicia (2). A selección dos empregados públicos, principios xerais. Requisitos de acceso e procesos selectivos. Adquisición da relación de servizo. Perda e renuncia. Dereitos e deberes individuais dos empregados públicos. Dereitos económicos e protección social. As situacións administrativas.

65. A Lei 2/2015, do 29 de abril, do emprego público de Galicia (3). A promoción profesional. A mobilidade. Dereitos colectivos dos empregados públicos. Negociación colectiva. Representación e participación. Órganos e procedementos. Réxime disciplinario, sancións e procedementos.

66. O Estatuto de persoal da Administración parlamentaria (1). Obxecto e ámbito de aplicación. Órganos de persoal. Clasificación do persoal da Administración do Parlamento de Galicia e rexistro de persoal. Comezo e extinción da relación de servizo. Planificación e ordenación do persoal da Administración do Parlamento de Galicia. Provisión de postos e mobilidade. Acceso ao emprego público. Carreira e promoción profesional. Avaliación do desempeño. Formación e perfeccionamento.

67. O Estatuto de persoal da Administración parlamentaria (2). Situacións administrativas. Sistema retributivo. Vacacións, licenzas e permisos. Representación, participación, negociación colectiva e dereito de reunión. Incompatibilidades. A protección social do persoal. O réxime disciplinario do persoal da Administración parlamentaria.

68. Normas reguladoras da xornada laboral semanal e do horario do persoal e de funcionamento da Administración do Parlamento de Galicia (BOPG núm. 267, 4/4/14; BOPG núm. 674, 11/7/16, e BOPG núm.151, fasc. 1º, 24/7/17). Normas reguladoras da flexibilización de xornada do persoal da Administración parlamentaria por motivos de conciliación da vida persoal e laboral (BOPG núm. 674, 11/6/16). Normas reguladoras do teletraballo na Administración do Parlamento de Galicia. (BOPG núm. 324, 30/9/2010). Normas básicas reguladoras da carreira profesional do persoal ao servizo da Administración do Parlamento de Galicia (BOPG núm. 401, 19/12/18). Normas reguladoras das eleccións á Xunta de Persoal da Administración do Parlamento de Galicia (BOPG núm. 156, 8/6/06).

69. A Seguridade Social. Réxime xeral e réximes especiais. A acción protectora da Seguridade Social. Tipos e características das prestacións. Réxime de incompatibilidades. A incapacidade temporal. O dereito ao subsidio. A incapacidade permanente. A pensión de xubilación.

70. O Dereito do traballo: natureza e caracteres. Modalidades do contrato de traballo. Modificación, suspensión e extinción do contrato de traballo. Relacións laborais especiais. Os convenios colectivos: concepto e réxime xurídico.

71. Seguridade, saúde e benestar laboral. A Lei 31/1995, do 8 de novembro, de prevención de riscos laborais: competencias. Dereitos e obrigas dos traballadores e empresarios en materia de prevención. Participación dos traballadores. A Lei 54/2003, do 12 de decembro, de reforma do marco normativo da prevención de riscos laborais. RD 171/2004, do 30 de xaneiro, polo que se desenvolve o artigo 24 da Lei de prevención de riscos laborais en materia de coordinación de actividades empresariais O comité de seguridade, saúde e benestar laboral do Parlamento de Galicia. O procedemento para a prevención do acoso laboral e doutras discriminacións no traballo, no Parlamento de Galicia (BOPG 138 de 30 de xuño de 2017).



72. RD 39/1997, do 17 de xaneiro, polo que se aproba o Regulamento dos servizos de prevención. RD 604/2006, do 19 de maio, polo que se modifica o RD 39/1997. A avaliación dos riscos laborais na actividade administrativa e de mantemento de edificios; métodos de avaliación. O risco de accidente, o risco de fatiga e insatisfacción e o risco ergonómico; criterios de avaliación. A planificación das medidas de control do risco. Os RD 486/1997, 487/1997 e 488/1997, do 14 de abril, sobre disposicións mínimas nos lugares de traballo. O Documento Básico SI (seguridade contra incendios) do Código técnico da edificación (RD 314/2006). O RD 485/1997 sobre disposicións mínimas en materia de sinalización de seguridade e saúde no traballo.

TRANSPARENCIA, PROTECCIÓN DE DATOS E ADMINISTRACIÓN ELECTRÓNICA

73. Lei 19/2013, do 9 decembro, de transparencia, acceso á información pública e bo goberno. Lei 1/2016, do 18 de xaneiro, de transparencia e bo goberno. Normativa en materia de transparencia no Regulamento do Parlamento de Galicia. O Portal de transparencia do Parlamento de Galicia.

74. O Regulamento (UE) 2016/679 do Parlamento Europeo e do Consello, do 27 de abril de 2016, sobre protección de datos. Principios xerais. Conceptos e mecanismos de protección de datos persoais. O principio de responsabilidade proactiva. O enfoque do risco. A base de lexitimación para o tratamento de datos persoais.

75. A Lei orgánica 3/2018, do 5 de decembro, de protección de datos de carácter persoal. Principios da protección de datos das persoas e a súa execución. Transparencia. O responsable e o encargado de protección de datos. O delegado de protección de datos. A Axencia Española de Protección de Datos. Procedementos en caso de vulneración de dereitos. Réxime sancionador. Dereitos dixitais. Identificación das persoas interesadas nas notificacións, anuncios e publicacións de actos administrativos. A regulación sobre protección de datos de carácter persoal no Parlamento de Galicia (Acordo da Mesa do 21 de marzo de 2012; Acordo da Mesa do 11 de abril de 2014). O rexistro de actividades de tratamento no Parlamento de Galicia.

76. A administración electrónica (1). Conceptos básicos. Acceso electrónico dos cidadáns aos servizos públicos. Ámbito de aplicación e principios xerais. A relación por medios electrónicos dos cidadáns coas administracións públicas. Réxime xurídico da Administración electrónica. A xestión electrónica dos procedementos. Cooperación entre administracións para o impulso da Administración electrónica. Lei 39/2015, do 1 de outubro, do procedemento administrativo común das administracións públicas, e Lei 40/2015, do 1 de outubro, de réxime xurídico do sector público.

77. A administración electrónica (2). O rexistro electrónico. Arquivo electrónico único e custodia dos documentos electrónicos. Sinatura electrónica e certificados. Documentos: concepto e clases. Documentos electrónicos. O arquivo de xestión. Transferencia e eliminación de documentos.

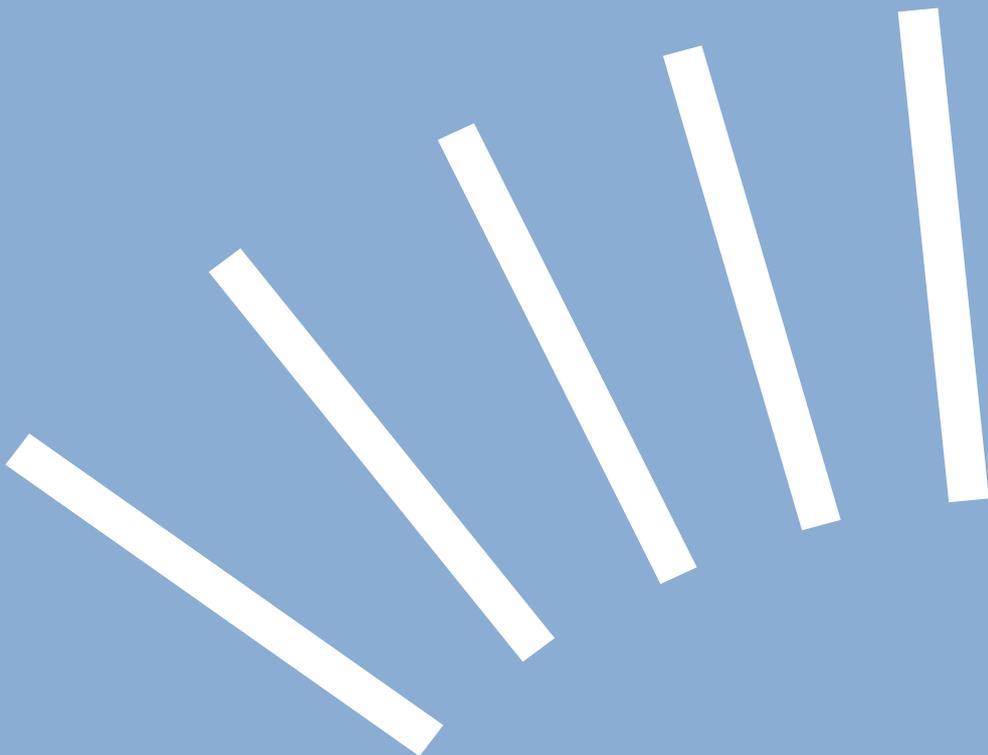
78. Administración electrónica (3). Aplicación no Parlamento de Galicia. Regulamento da Cámara para a utilización de técnicas electrónicas, informáticas e telemáticas na actividade parlamentaria (Acordo da Mesa do Parlamento de Galicia, do 8 de maio de 2006, polo que se aproban as Normas de desenvolvemento do Regulamento da Cámara para a utilización de técnicas electrónicas, infor-



máticas e telemáticas na actividade parlamentaria, BOPG nº 139, do 13 de maio de 2006). Sede electrónica. Normas de creación da sede electrónica e de regulación da xestión electrónica no Parlamento (Acordo da Mesa do Parlamento de Galicia, do 20 de marzo de 2017, polo que se aproban as normas de creación da sede electrónica e de regulación da xestión electrónica no Parlamento de Galicia, BOPG nº 89, do 24 de marzo de 2017). Política de seguridade. A aplicación do Esquema Nacional de Seguridade no ámbito da Administración parlamentaria (Acordo da Mesa do Parlamento de Galicia, do 23 de xaneiro de 2017, polo que se aproban as Normas sobre a política de seguridade da información do Parlamento de Galicia, BOPG nº 52, fascículo 1º, do 25 de xaneiro de 2017. Acordo da Mesa do Parlamento de Galicia, do 13 de decembro de 2017, polo que se regula a política de seguridade da información do Parlamento de Galicia, BOPG nº 228, do 18 de decembro de 2017).

Santiago de Compostela, 10 de abril de 2019
Miguel Ángel Santalices Vieira
Presidente





PARLAMENTO
DE GALICIA

BOLETÍN OFICIAL DO
PARLAMENTO DE GALICIA

Edición e subscricións:

Servizo de Publicacións do Parlamento de Galicia. Hórreo, 63. 15702. Santiago de Compostela.

Telf. 981 55 13 00. Fax. 981 55 14 25

Dep. Leg. C-155-1982. ISSN 1133-2727

CSV: BOPGDSPGdrnXMcXC03
Verificación:
<https://sede.parlamentodegalicia.gal/tramites/csv/>

