Lei 1/2019, do 22 abril, de rehabilitación e de rexeneración e renovación urbanas de Galicia

Versión de '22-04-2019' a '23-12-2019'

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 edificatorio, 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.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

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 espazos, 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.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

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 lexislativo 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 derrogatoria 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 lexislativo 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.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

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 intervir 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 inmoble 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.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

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 directrices, 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.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

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, adquira 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

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

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 incumpridoras 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 derrogatoria 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.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

Por todo o exposto o Parlamento de Galicia aprobou e eu, de conformidade co artigo 13.2 do Estatuto de Autonomía de Galicia e co artigo 24 da Lei 1/1983, do 22 de febreiro, de normas reguladoras da Xunta e da súa Presidencia, promulgo en nome de El-Rei a Lei de rehabilitación e de rexeneración e renovación urbanas de Galicia.

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 lexislativo 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

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

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

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

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

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

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 custodialos 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 rexeneración 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:

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

a) A avaliación do estado de conservación do edificio, que incluirá 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 requirirlles 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.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

3. O informe de avaliación do edificio deberá presentarse no concello en que está situado o inmoble 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 subscrito 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 conten 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.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

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.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

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.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

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, asegurarase 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 tenteo e retracto a favor da administración actuante, ademais daqueloutros que expresamente deriven do disposto na lexislación aplicable. Regulamentariamente, determinarase o procedemento para o exercicio dos dereitos de tenteo e retracto.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

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

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

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 conten 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 planificaranse 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

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

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) Excluír, 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 poidan 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 me

Artigo 16. Tramitación simplificada das modificacións dos instrumentos de planeamento para actuacións de rehabilitación edificatoria e de rexeneración e renovación urbanas

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

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. Considerararanse, así mesmo, modificacións puntuais non substanciais aquelas que, sen reuniren 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

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

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 executaranse 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-avinza por parte das ditas persoas ou por

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

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

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

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

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

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 incluirase 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 solicitase 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

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

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 inmoble.

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 inmoble 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

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

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 inmoble 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 rexerase polo disposto na Lei 8/2012, do 29 de xuño, de vivenda de Galicia.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

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 inmoble 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 inmoble 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, subscribirase 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 adxudicación, 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 adquirinte, 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 inmoble. O prezo obtido entregarase 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.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

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 adquirila 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 inmoble 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

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

patrimonio cultural de Galicia, ou dos seus contornos de protección e zonas de amortecemento, así como a aqueloutros 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 inmobles 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 inmobles, parcelas ou rueiros, 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 determinacións da Lei 5/2016, do 4 de maio, dos bens situados no ámbito, será aplicable o previsto na disposición 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 restauración, 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

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

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 rueiro, 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.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

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:

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

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 descontinuo, 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

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

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 autonómicos ou estatais, sempre que se cumpran os demais requisitos exixidos 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.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

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.

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 nexo 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

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

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 descontinuo. En todo caso, o ámbito incluirá 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

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

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.

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 presentarase 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

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

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.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

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.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

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.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

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

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

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 inmoble 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.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

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 neses municipios. A xestión dela corresponderá aos concellos asinantes.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

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.

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.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

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, propiciarase 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 nalgunha das zonas indicadas anteriormente.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

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 crearaos o concello. Mediante un convenio entre o concello e o Instituto Galego da Vivenda e Solo precisaranse os obxectivos, o financiamento 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.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

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.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

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 incluirán 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 Autonómico.

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 autonómico para a mellor consecución dos obxectivos fixados.

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

Artigo 76. Comisións técnicas de seguimento

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

1. Crearase unha comisión paritaria de seguimento para cada área de rexeneración urbana de interese autonómico 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 autonómico 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 autonómico de acordo con criterios de eficacia e eficiencia que impulsen a consecución dos fins da área de rexeneración urbana de interese autonómico.

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:

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

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 autonómicos 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:

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

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 inmoble 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 inmoble.

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

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

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

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

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.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

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

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

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

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

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.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

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.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

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 exixencia 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

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

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.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

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 consecuente 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 rexerase 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.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

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 inmoble 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 inmobles declarados en estado de abandono

1. O Instituto Galego da Vivenda e Solo manterá un censo de inmobles 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 incluirá, de oficio, no censo os inmobles que se declarasen en estado de abandono.

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

a) O enderezo postal do inmoble, 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 inmoble en estado de abandono.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

4. No censo, ademais dos datos reflectidos anteriormente, figurará a causa que motiva a declaración de ben inmoble 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 inmoble.

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

a) O inicio das obras de rehabilitación.

b) A transmisión do inmoble 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 inmobles declarados en estado de abandono ter declarado un inmoble 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 inmoble 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 exixirase 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 impoñible

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

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

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

Artigo 109. Tipo de gravame e cota tributaria

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

– O 0,6 por cento para os inmobles 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

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

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 inmoble 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 considerarase 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.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

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.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

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.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

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 ámbito

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

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

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. Consorcio do Casco Vello de Vigo

En tanto manteña a súa vixencia, o Consorcio 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 derrogatoria única. Derrogación normativa

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

Quedan derrogadas 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 incluirán 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.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

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:

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

«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, vinte e dous de abril de dous mil dezanove

Alberto Núñez Feijóo

Presidente

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.