

## NOVEDADES DE LA LEY 1/2019, DE 22 DE ABRIL, DE REHABILITACIÓN, Y DE REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANAS DE GALICIA

En el DOG núm. 83, de 2 de Mayo de 2019, -páginas 21174 a 21256 (82 págs.)- se publicó la nueva Ley 1/2019, de 22 de mayo, relativa a la rehabilitación, y de regeneración y renovación urbanas de Galicia.

### 1. PRINCIPALES NOVEDADES:

- Basa su redacción en que la REHABILITACIÓN EDIFICATORIA, LA REGENERACIÓN Y LA RENOVACIÓN URBANAS son conceptos fundamentales en el ámbito de la estructuración del territorio y del espacio urbano, basados en el sostenimiento social, económico y ambiental, así como la puesta en valor del rico patrimonio cultural, con el fin de paliar debido la situación de deterioro de ciertos ámbitos urbanos como rurales gallegos.
- Pretende establecer una SIMPLIFICACIÓN ADMINISTRATIVA, ligada a la mejora de la HABITABILIDAD Y ACCESIBILIDAD de las viviendas y la MEJORA EFICIENCIA ENERGÉTICA de las viviendas y edificios, así como el uso de ENERGÍAS RENOVABLES en consonancia con las directrices europeas dentro del marco europeo y estatal vigente.
- Adopta diferentes medidas que permitan atajar desde la perspectiva de QUE LA MEJOR FORMA DE CONSERVAR ES HABITAR, ocupar los espacios y generar actividad.
- Incluye un GLOSARIO DE CONCEPTOS que tiene una especial relevancia en el texto de la Ley.
- Regula el INFORME DE EVALUACIÓN DE EDIFICIOS (IEE), dando respuesta así a la situación creada tras la Sentencia 143/2017, de 14 de diciembre, del Tribunal Constitucional, y dándole un marco normativo en la Comunidad Autónoma de Galicia.
- Regula la PLANIFICACIÓN Y GESTIÓN DE LA REHABILITACIÓN edificatoria y de la regeneración y renovación urbanas desde una perspectiva urbanística
- Regula las CONSECUENCIAS DEL INCUMPLIMIENTO del deber de conservación y rehabilitación por las personas propietarias de los inmuebles, así como el procedimiento para declarar dicho incumplimiento.
- Establece NORMAS DE APLICACIÓN DIRECTA para todos aquellos ámbitos que están, o deberían estar, regulados por un plan especial de protección, al objeto de articular unas normas que sean de inmediata aplicación y que permitan modular las determinaciones del planeamiento general o de los planes especiales, o reducir ciertas barreras a la rehabilitación, manteniendo el criterio básico de la protección de los elementos y edificaciones que así lo merezcan.
- Regula las áreas de intervención en el medio urbano declaradas por la Administración autonómica, con la potenciación de las ya existentes ÁREAS DE REHABILITACIÓN INTEGRAL (ARI), para darles un contenido más amplio a las actuaciones a realizar y prever la financiación de las actuaciones dentro de su ámbito.
- Merece especial atención las ZONAS DE ESPECIAL NECESIDAD DE REHABILITACIÓN (ZER), para cuando fuera preciso realizar una intervención urgente debido a su estado de deterioro.
- Presta una especial atención a los NÚCLEOS RURALES EN ESTADO DE ABANDONO, proponiendo formas de actuación que posibiliten su rehabilitación, mediante un procedimiento público de venta, registros municipales y una plataforma informática, a nivel autonómico, para la difusión de dichos procedimientos.
- Tipifica como SANCIONABLE, LA REALIZACIÓN DE PINTADAS, GRAFITIS, incisiones u otros actos que causen daños o deterioros o menoscaben el ornato de la vía pública.

### 2. CONTENIDO DEL ARTICULADO:

- Objeto y ámbito de aplicación (artº 1).
- Glosario de definiciones (artº 2). De interés para encuadrar diferentes tipo de actuaciones técnicas.
- Principales criterios de la Ley (artº 3).
- Personas obligadas y deberes (artº 4).
- Informe Evaluación de los edificios (artº 5 a 10). IEE: concepto, contenido, obligatoriedad, vigencia, capacitación y registro.
- Planificación en actuaciones de rehabilitación (artº 11 a 14, y artº 45).
- Procedimiento de gestión (artº 15 a 23).
- Obligaciones por incumplimiento (artº 24 a 39).
- Normas de aplicación directa. Intervenciones en edificios catalogados (artº 40 a 43). De especial interés pues establece criterios técnicos de aplicación directa y de flexibilización en edificios catalogados.
- Licencias (artº 44). Contiene medidas de agilización.
- Areas de Rehabilitación Integral (ARI) y Zonas de especial de rehabilitación (ZER) (artº 46 a 57). Concepto, declaración, contenido y clases.
- Planes de Dinamización de ARIs (artº 58 a 61).
- Gestión de núcleos rurales abandonados (artº 62 a 65).
- Oficinas de rehabilitación y centros de regeneración (artº 66 a 77). Concepto y regulación.
- Medidas de financiación y ayudas (artº 78 a 98).
- Canon de inmuebles en estado de abandono (artº 99 a 120).
- Medidas de apoyo a la recuperación de aldeas en el rural y de los núcleos rurales en estado de abandono de Galicia (artº 121).



### 3. MODIFICA (D.F. Primera a Cuarta):

- Modifica la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia, en lo referente al:
  - Artículo 137. Registro de Solares.
  - Artículo 158. Apartado 4 sobre infracciones leves.
- Modifica la Ley 5/2016, de 4 de mayo, del patrimonio cultural de Galicia, en lo referente al:
  - Artículo 65 Apartado 3, sobre convenio de colaboración específico entre el ayuntamiento y la consejería competente en materia de patrimonio cultural.
  - Artículo 129 sobre infracciones leves.
  - Artículo 130 sobre infracciones graves.
- Modifica la Ley 8/2012, de 29 de junio, de vivienda de Galicia:
  - Artículo 33 Apartado 3, sobre el depósito de fianzas.
  - Artículo 96, sobre ayudas y subvenciones del IGVS.
  - Artículo 100, queda sin contenido.
- Establece una habilitación en la Ley de presupuestos generales de la Comunidad Autónoma de Galicia,
  - Para poder modificar cualquier elemento del canon de inmuebles en estado de abandono.

### 4. DESARROLLO (D.F. Quinta)

- Se habilita el futuro desarrollo reglamentario de la presente Ley.
- Se autoriza aprobar las disposiciones que sean precisas para la aplicación del canon de inmuebles en estado de abandono.

### 5. DISPOSICIÓN DEROGATORIA (D.D. Única):

- Deroga cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo dispuesto en la presente Ley.

### 6. ENTRADA EN VIGOR (D.F. Sexta):

- La presente ley entrará en vigor a los veinte días de su publicación en el Diario Oficial de Galicia (es decir el 31 de mayo de 2019)
- El canon de inmuebles en estado de abandono comenzará a exigirse desde el 1 de enero de 2020

### 7. ENLACE AL TEXTO PUBLICADO EN EL DOG

- En castellano: [https://www.xunta.gal/dog/Publicados/2019/20190502/AnuncioC3B0-250419-0001\\_es.pdf](https://www.xunta.gal/dog/Publicados/2019/20190502/AnuncioC3B0-250419-0001_es.pdf)
- En gallego: [https://www.xunta.gal/dog/Publicados/2019/20190502/AnuncioC3B0-250419-0001\\_gl.pdf](https://www.xunta.gal/dog/Publicados/2019/20190502/AnuncioC3B0-250419-0001_gl.pdf)
- En portugués: [https://www.xunta.gal/dog/Publicados/2019/20190502/AnuncioC3B0-250419-0001\\_pt.html](https://www.xunta.gal/dog/Publicados/2019/20190502/AnuncioC3B0-250419-0001_pt.html)

Santiago de Compostela,  
Colexio de Arquitectos de Galicia. Mayo 2019