



NUEVA LEY DE REHABILITACIÓN, REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANA

Nace la nueva Ley de 27 de junio de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas, con el objetivo de ejecutar intervenciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, que materialicen el derecho constitucional de una vivienda digna y adecuada, junto con la obligación del deber de sus propietarios, de mantener los inmuebles en adecuadas condiciones de conservación.

Según datos del Gobierno, más del 58 % del parque edificado es anterior a 1980, y de 25 millones de viviendas, más de la mitad tienen una antigüedad superior a 30 años y 6 millones poseen más de 50 años.

La regulación de la norma surge en medio de crisis económica, cuya salida depende, debido a la influencia del sector inmobiliario, de la recuperación del empleo en el sector de la construcción, de forma que la generación de la ciudad y de las viviendas, es únicamente posible actuando en el patrimonio inmobiliario y sobre la edificación que ya existe.

Persigue además la ley, promover la eficiencia energética y atender a los desafíos provocados por el cambio climático, dirigidos a parámetros de sostenibilidad ambiental, social y económica, junto con la producción de empleos ligados al

medio ambiente, los relacionados con energías renovables, rehabilitación y ahorro de energía.

También pretende actuar en el patrimonio inmobiliario existente, con la finalidad de contribuir al **ahorro energético**, fomentando el relanzamiento del sector de la industria de materiales, y las restantes industrias de instalaciones y dotaciones de edificación y tecnologías de **energías renovables**, ello para afrontar retos energéticos de nuestra economía, y para adaptarnos a los compromisos adquiridos respecto a objetivos energéticos en la Unión Europea en la lucha contra el cambio climático para el año 2020.

Los objetivos perseguidos por esta Ley, se alinean con la Directiva 2010/31/UE, que son los siguientes:

- Potenciar la rehabilitación edificatoria, la regeneración y renovación urbanas, eliminando trabas existentes y creando mecanismos específicos viables y posibles.
- Proporcionar un marco normativo adecuado, que permita la reconversión y reactivación del sector de la construcción, facilitando nuevos ámbitos de actuación, tales como la rehabilitación edificatoria, la regeneración y las renovaciones urbanas.



- Aumentar calidad, sostenibilidad y competitividad, respecto de la edificación y suelo, adaptándonos al marco normativo europeo, respecto a objetivos de eficiencia, ahorro energético y lucha contra la pobreza energética.

Principales novedades de la Ley:

- Configura el deber de conservación como fundamental, relacionado con el medio urbano y su regulación uniforme en el marco de las condiciones básicas de igualdad que al Estado compete.
- La regulación básica de un Informe de Evaluación de los Edificios, intentando superar insuficiencias de la Inspección Técnica, que evaluará el estado de conservación de los mismos. Aportando información sobre el grado de cumplimiento de la normativa vigente en accesibilidad, incluyendo la Certificación de la Eficiencia Energética, pero sólo con carácter informativo, siendo exigible a los edificios residenciales de vivienda colectiva con más de cincuenta años que no hayan pasado la Inspección Técnica según su propia regulación.
- Supone modificación de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, respecto de las obras y actuaciones que resulten necesarias para garantizar ajustes en cuanto a accesibilidad universal y siempre las requeridas a instancia de los propietarios en cuya vivienda o local vivan, trabajen o presten servicios voluntarios, personas con discapacidad, o mayores de setenta años, a fin de asegurarles,

respecto de los elementos común, un uso según sus necesidades, así como la instalación de rampas, ascensores u otros dispositivos mecánicos y electrónicos que beneficien la orientación y comunicación con el exterior, siempre que el importe repercutido anualmente de las mismas, descontadas las subvenciones o ayudas públicas, no supere doce mensualidades ordinarias de gastos comunes.

- La Ley amplía las facultades reconocidas a las comunidades de vecinos, agrupaciones de propietarios y cooperativas de viviendas, para actuar en el mercado inmobiliario con plena capacidad jurídica en todas las operaciones incluso las crediticias, en cumplimiento del deber legal de conservación. Establece mecanismos específicos para facilitar la financiación de las actuaciones, destacando los convenios entre las Administraciones Públicas actuantes, los propietarios y otros sujetos que intervengan en la ejecución.

Regula otros aspectos importantes, introduciendo modificaciones sobre otras normas vigentes, con el fin de conseguir los objetivos perseguidos por la ley. Así mismo modifica la Ley de Suelo, aprobada por el Real Decreto Legislativo 2/2008 de 20 de junio; la Ley 49/1960 de 21 de julio de Propiedad Horizontal; la Ley 38/1999 de 5 de noviembre de Ordenación de la Edificación y, el Real Decreto 314/2006 de 17 de marzo del Código Técnico de la Edificación, el cual contiene catorce disposiciones finales con modificaciones legales puntuales de otras normas.