



**CES**  
GALICIA  
Consello Económico e Social de Galicia



XUNTA  
DE GALICIA

galicia

Ditame  
**1/18**

## DITAME

sobre o anteproxecto de  
**Lei de Rehabilitación**  
e de rexeneración e renovación urbanas  
de Galicia



**APROBADO POLO PLENO O 12 DE DECEMBRO**



Todos os documentos do CES poden atoparse en

[www.ces-galicia.org](http://www.ces-galicia.org)

Juan José Gallego Fouz, secretario xeral do Consello Económico e Social de Galicia,

CERTIFICO:

que o Pleno do Consello Económico e Social de Galicia, en sesión celebrada o día 12 de decembro de 2018, coa asistencia dos membros que de seguido se relacionan:

Presidenta	Corina Porro Martínez
Secretario xeral	Juan José Gallego Fouz

#### GRUPO PRIMEIRO

UGT-Galicia	José Carlos Rodríguez del Río Mónica Rodríguez Ponte Olga Crespo Sánchez Mar Alfonsín Madrigal
CIG	Miguel Malvido Cabirto Fernando R. Acuña Rúa Natividade López Gromaz Héctor López de Castro
CC.OO.	Xesús Castro Baamonde Demetrio Vázquez Martínez Silvia Parga Rodríguez

#### GRUPO SEGUNDO

CEG	Javier Martínez López Laura Otero Rúa Marta Amate López Marina Graña Bermúdez
-----	--

Ana Belen Vázquez Eibes  
José Manuel Maceira Blanco  
Jorge Cebreiros Arce

GRUPO TERCEIRO

SLG

Ramón Barreiro Carnota  
Ana Eiras Regueira

Consumidores

Rosa Celia Otero Raña  
Miguel López Crespo

Universidade da Coruña

Ángel S. Fernández Castro

acordou emitir o ditame que literalmente se transcribe de seguido.

## ANTECEDENTES

---

1.- En data 5 de novembro de 2018 tivo entrada no Consello Económico e Social de Galicia (CES) oficio do presidente da Xunta de Galicia remitindo, para o seu preceptivo ditame, o anteproxecto de Lei de Rehabilitación e de rexeneración e renovación urbanas de Galicia.

Este organismo resulta competente para o ditame deste anteproxecto de lei de acordo co previsto no artigo 5 da súa lei de creación (Lei 6/1995, de 28 de xuño). O devandito artigo establece entre as funcións que corresponden ao CES a de emitir ditames de carácter preceptivo ou facultativo, atopándose entre os primeiros aqueles que versen sobre *“Anteproxectos de lei e proxectos de decretos legislativos e plans xerais ou sectoriais que regulen materias socioeconómicas directamente vinculadas ao desenvolvemento económico e social de Galicia. (...)”*.

2.- O texto do anteproxecto foi remitido, en data de 5 de novembro, á presidencia e aos membros da Comisión Sectorial número 2, *Sector público e benestar social*, competente por razón da materia, para a elaboración da correspondente proposta de ditame, co fin de iniciar os traballos de estudo sobre a devandita proposta. Así mesmo, tal como establece o Regulamento de Réxime Interno do CES, deuse conta á Comisión Permanente da entrada de solicitude de ditame.

3.- O anteproxecto a ditaminar ven acompañado, entre outros documentos, da Memoria xustificativa e económica-financeira, do Informe de impacto de xénero, o Informe da Asesoría Xurídica Xeral da Xunta de Galicia e o Informe de legalidade da Secretaría Xeral Técnica da Consellería promotora.

4.- Con data 8 de novembro, a Confederación Galega de Persoas con Discapacidade (Cogami) solicita personarse no proceso de elaboración do ditame sobre o anteproxecto de Lei de Rehabilitación e de rexeneración e renovación

urbanas. O 23 de novembro cúrsase invitación á devandita organización para participar nas deliberacións conducentes á elaboración deste ditame.

5.- A Comisión sectorial, na súa sesión 3/18, de data 5 de decembro, acordou aprobar a proposta de ditame e remitila á Presidencia do Consello para a súa tramitación.

6.- A presidenta do CES, de acordo coa Comisión Permanente do organismo, convoca o Pleno do Consello, que na súa sesión 3/18, do 12 de decembro, e tras coñecer o texto remitido, acorda aprobar o seguinte

**DITAME**

**sobre o anteproxecto de Lei de Rehabilitación e de rexeneración e renovación urbanas de Galicia.**

## ESTRUTURA E CONTIDO

---

O anteproxecto sometido a ditame reflicte no primeiro parágrafo da exposición de motivos que “a rehabilitación edificatoria, a rexeneración e a renovación urbanas son hoxe conceptos fundamentais no ámbito da estruturación do territorio e do espazo urbano, baseadas no sostemento social, económico e ambiental. Constitúen un viro para a mellora do espazo público e da vivenda, serven ademais de instrumento para o desenvolvemento económico”.

O que pretende este anteproxecto é facilitar, impulsar e axilizar as actuacións de rehabilitación edificatoria e de rexeneración e renovación urbanas, especialmente naqueles espazos máis vulnerables e abandonados. A transformación dos ámbitos urbanos e rurais en estado de abandono permitiría a conservación do noso patrimonio construído, facilitando o acceso á vivenda a moitos cidadáns e mellorando a calidade de vida dos xa residentes.

Asemade, persegue a simplificación das tramitacións administrativas necesarias para a realización das actuacións de rehabilitación co fin de impulsar a participación pública e privada.

Xunto á devandita exposición de motivos, o anteproxecto de lei contén 147 artigos que se estruturan nun título preliminar, catro títulos, ademais de dúas disposicións adicionais, catro disposicións transitorias, unha disposición derogatoria e seis disposicións finais.

O título preliminar “Disposicións xerais”, artigos 1 a 8, regula o obxecto e as disposicións comúns ás diferentes actuacións que nela se prevén, facendo especial mención á regulación do informe de avaliación de edificios.

O título I, “Actuacións sobre o medio urbano”, integrado polos artigos 9 a 46, establece os requisitos e os efectos da delimitación espacial dun ámbito de rehabilitación, rexeneración ou renovación urbana, incluíndo as medidas que faciliten as actuacións de rehabilitación. En todo caso, sinala a necesidade de

arbitrar mecanismos que garantan os dereitos das persoas propietarias ou ocupantes que non dispoñen de recursos para afrontar directamente os gastos das actuacións.

Inclúe tamén medidas orientadas a axilizar as tramitacións das autorizacións administrativas para as intervencións de rehabilitación no Camiño de Santiago.

Ademais, dedícase á planificación e xestión da rehabilitación edificatoria e da rexeneración e renovación urbanas, establecendo tamén normas de aplicación directa para todos aqueles ámbitos que están, ou deberían estar, regulados por un plan especial de protección.

O título II, dedicado ás “áreas de intervención no medio urbano declaradas pola administración autonómica”, comprende os artigos 47 a 66. Potencia as áreas de rehabilitación integral para darlle un contido máis amplo ás actuacións a realizar e previndo o financiamento das actuacións dentro do seu ámbito.

Dedica especial atención ás zonas de especial necesidade de rehabilitación que se declaran para edificios específicos ou conxuntos deles, cando sexa 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.

Asemade, fai unha especial regulación dos núcleos rurais en estado de abandono, propoñendo formas de actuación que posibiliten a súa rehabilitación.

O título III, artigos 67 a 78, céntrase na “coordinación administrativa para a rehabilitación edificatoria e a rexeneración e renovación urbanas”. Mantén a importancia das Oficinas de Rehabilitación coa creación dunha rede de oficinas para mellorar a súa eficacia e coordinación así como dunha Plataforma



informática de rehabilitación, con acceso compartido para todas as oficinas. Así mesmo créanse os centros Rexurbe, vinculados ás Áreas de Rexeneración Urbana de Interese Autonómico.

O título IV, artigos 79 a 122, aborda as “medidas de fomento da rehabilitación edificatoria e de rexeneración e renovación urbanas”. O devandito título establece medidas de apoio ao financiamento, dedicando ademais un capítulo ás medidas específicas para as áreas Rexurbe e outro á recuperación de aldeas no rural e dos núcleos rurais en estado de abandono. Asemade, cómpre destacar a creación, como tributo propio da Comunidade Autónoma de Galicia, do canon de inmobles declarados en estado de abandono.

Finalmente, o anteproxecto incorpora dúas disposicións adicionais, catro disposicións transitorias, unha disposición derogatoria e cinco disposicións finais.

## CONSIDERACIÓNS XERAIS

---

**1.-** O CES considera positiva toda iniciativa orientada a fomentar a rehabilitación edificatoria, máxime se combina, como no caso de núcleos abandonados ou en avanzado estado de degradación, tarefas proxectuais con outras de carácter social. A intervención abarcando temas transversais, como a creación de actividades económicas asociadas, sempre axuda a vertebrar comunidades e, con iso, facilita a conservación do patrimonio cultural.

Non obstante, considérase que o anteproxecto obxecto de ditame presenta algunhas limitacións. Así, sería desexable unha diagnose sobre as causas que provocan o abandono e deterioro dos núcleos e as edificacións; unha maior concreción, por un lado, en relación ás fórmulas para reverter a situación e por outro, ao financiamento. Unha carencia máis do anteproxecto é a de que para lograr os obxectivos que formula, confía exclusivamente nos procedementos e recursos da administración.

Asemade, ante a falta de referencia a estratexias de información, divulgación e sensibilización con respecto ao patrimonio, o CES amosa a súa preocupación pola posibilidade de que o resultado perceptible pola cidadanía en relación a esta lei se centre na imposición de novos impostos, trámites e obrigas, como o canon de inmobles ou o IAE.

**2.-** O CES considera que se debería aproveitar a ocasión e clarificar o concepto de rehabilitación nos casos de simultánea ampliación de obra nova, segundo a superficie da obra rehabilitada e preexistente sexa superior ou inferior á da obra nova ou obxecto de ampliación.

**3.-** O CES considera necesario buscar un equilibrio entre, por un lado, o interese xeral de todos os cidadáns e, por outro, os dereitos de cada un dos propietarios, especialmente daqueles que carecen de recursos económicos para poder afrontar os custos das actuacións previstas na presente norma.

## CONSIDERACIÓNS PARTICULARES

---

- **Exposición de motivos**

En liña co expresado nas consideracións xerais, e dada a importancia que ten a Lei de Rehabilitación e de rexeneración e renovación urbanas de Galicia, o CES entende que a exposición de motivos debe entrar a analizar e valorar máis polo miúdo as dinámicas que provocaron o abandono e deterioro dos núcleos urbanos e rurais. A modo de exemplo, debería facerse referencia, entre outros, á accesibilidade, ao envellecemento ou ao custo da rehabilitación, así como aos efectos secundarios que isto supón.

- **Título Preliminar - CAPÍTULO II. Informe de avaliación dos edificios.**

Con relación ao Informe de Avaliación dos Edificios (IAE), no Capítulo II do Título Preliminar recóllese, ademais da súa definición, unha breve descrición do seu posible contido, establécense as condicións que regularán a súa obrigatoriedade e a súa vixencia, e sinala a creación dun Rexistro para a súa oportuna xestión. Non obstante, en ningunha sección do articulado se fai referencia á normativa reguladora na materia sobre as competencias profesionais dos axentes que poden elaborar o informe de avaliación dos edificios.

- **Artigo 12. A iniciativa na ordenación das actuacións sobre o medio urbano.**

No concernente ás entidades ás que lle corresponde a iniciativa para propoñer a ordenación das actuacións sobre o medio urbano, o CES propón eliminar a letra e) do primeiro apartado

*“e) Ás cooperativas de vivenda constituídas para o efecto”*

así como incorporar “físicas e xurídicas” na letra c):

*“c) Ás persoas físicas e xurídicas propietarias e titulares de dereitos reais ou de aproveitamento”*

xa que na redacción proposta polo CES as cooperativas de vivenda quedarían englobadas baixo o termo “persoas físicas e xurídicas” xunto a calquera outros tipos ou modalidades de persoas xurídicas.

- **Artigo 13. Requisitos previos para a ordenación das actuacións no medio urbano.**

Por razóns de seguridade xurídica, en opinión do CES debería clarificarse se o

ámbito delimitado citado neste artigo 13 fai referencia á superficie construída preexistente ou á superficie do solo.

• **Artigo 14. Efectos da delimitación espacial dun ámbito de rehabilitación edificatoria, ou de rexeneración ou renovación urbanas.**

No que atinxe á delimitación que no ámbito de actuación comporta a declaración de utilidade pública ou interese social (en consonancia co artigo 42.3 do texto refundido da Lei do Solo estatal de 2015), o CES considera oportuno engadir no parágrafo 2 do primeiro apartado que a administración actuante poderá transmitir ou ceder eses dereitos a favor da persoa ou entidade que desenvolva a iniciativa ou promova o desenvolvemento nos sistemas de compensación ou concerto.

Deste xeito, e aínda que inicialmente é competencia da administración pública, esta estaría habilitada pola Lei para designar a outra entidade para o desenvolvemento da iniciativa.

Ao mesmo tempo, enténdese necesario facer mención expresa a ascensores accesibles, polo que se propón incorporar a expresión *“ascensores accesibles definidos na lexislación vixente”*. Esta observación é extensible ao resto do anteproxecto obxecto de ditame no que fai referencia a esta materia.

Asemade, considérase necesario engadir ao final do apartado 5 (artigo 14.5) o seguinte parágrafo ou outro de parecido teor en aras a unha maior claridade:

*“Polo tanto, estas obras de rehabilitación poderán levarse a cabo aínda cando o índice de edificabilidade estea xa esgotado”.*

Asemade, co obxectivo de darlle prioridade á accesibilidade, o CES propón a modificación da redacción do segundo parágrafo do artigo 14 apartado 2 pola seguinte redacción ou outra de parecido teor:

*“Os instrumentos de ordenación urbanística garantirán a aplicación da regra básica establecida no parágrafo anterior permitindo que aquelas superficies non computen para os efectos de cálculo do volume edificable nin para a ocupación máxima da parcela. Igualmente nestes casos non serán de aplicación as regras relativas ás distancias mínimas a lindeiros, a outras edificacións ou á vía pública ou aliñacións, ben aplicando calquera outra técnica que, de conformidade coa lexislación aplicable, consiga a mesma finalidade”.*

• **Artigo 16. Planificación das actuacións no medio urbano.**

Dado que o artigo admite cualificacións diferentes para o subsolo, en opinión do CES o seu apartado 4 debería referirse a “*terreos destinados a espazos libres ou de dominio público*” en lugar de terreos destinados a dotacións e equipamentos urbanísticos. O que se pretende é facilitar o uso do subsolo na súa totalidade independentemente da asignación de uso urbanístico que teña a superficie.

Asemade, enténdese que esta observación é extensible ao resto do anteproxecto obxecto de ditame no que fai referencia a esta materia.

• **Artigo 19. Procedemento de tramitación das modificacións puntuais non substanciais de planeamento.**

O CES entende necesario a incorporación dos adxectivos “*inicial*”, “*provisio-nal*” e “*definitiva*” nas letras a), b) e c) do apartado 1 en aras a unha maior harmonización e sistematización.

• **Artigo 21. Normas específicas de xestión da rehabilitación edificatoria en solo urbano consolidado; e artigo 22. Normas específicas de xestión da re-xeneración e renovación urbanas en solo urbano consolidado.**

En opinión do CES, resulta incoherente que en relación ás regras para a toma de acordos, nun artigo (o 22) se faga referencia á regra da unanimidade e nou-tro (o 21) se garde silencio ao respecto.

• **Artigo 24. Pago en especie dos prezos xustos expropiados.**

En coherencia co artigo 43.2 do texto refundido da Lei do Solo e Rehabilitación Urbana, aprobado polo Real Decreto Lexislativo 7/2015, de 30 de outubro, o CES entende que se debe suprimir a expresión “*Nestes casos, non se requirirá o consentimento da persoa expropiada para pagar en especie*”. É por isto polo que se propón para o parágrafo 1 a seguinte redacción ou outra de parecido teor:

*“O pago en especie requirirá inescusablemente o acordo co propietario, agás cando se aplique a expropiación na xestión das actuacións sobre o medio ur-bano. Neste caso non será preciso o consentimento do propietario para pagar o xustiprezo expropiatorio en especie, sempre que o mesmo se efectúe dentro do propio ámbito de xestión e dentro do prazo temporal establecido para a terminación das obras correspondentes”.*

• **Artigo 25. Obrigas relativas á edificación, conservación e rehabilitación.**

O apartado 1 deste artigo indica que as persoas propietarias das edificacións están obrigadas a realizar as obras de conservación e de rehabilitación nos prazos e condicións previstas nas distintas normativas.

O CES considera que neste apartado ten que facerse referencia específica a aquelas obras que afecten ás persoas con discapacidade, cunha redacción co seguinte ou similar teor:

*“As persoas propietarias das edificacións están obrigadas a realizar as obras de conservación e de rehabilitación nos prazos e condicións previstas nas leis, especialmente naquelas que contemplan os dereitos das persoas con discapacidade e a súa inclusión social; nos instrumentos de planeamento e, no seu caso, nos instrumentos de xestión e ordes de execución que os recollan”.*

• **Título I. Actuacións sobre o medio urbano.**

**Capítulo V. As intervencións nos conxuntos históricos e ámbitos obxecto de planeamento especial de protección.**

O CES pon de manifesto a posibilidade de que a redacción actual do anteproxecto obxecto de ditame, no que fai referencia ao Título primeiro, capítulo 4, puidera conlevar un potencial risco no nivel de garantías de protección nos conxuntos históricos e ámbitos obxecto de planeamento especial de protección.

• **Artigo 41. Ámbitos afectados.**

No apartado 1 deste artigo faise referencia ás *“normas provinciais de planeamento”*. O CES considera necesario eliminar toda referencia a estas normas xa que teñen sido expresamente derogadas polo Plan Básico Autonómico (Decreto 83/2018, do 26 de xullo).

• **Artigo 44. Parcelario.**

Co obxectivo de poñer de relevancia e facilitar unha maior accesibilidade, o CES propón modificar a redacción do artigo 44, apartado 1 c) pola seguinte ou outra redacción de parecido teor:

*“Agregar parcelas cando un dos edificios teña unha superficie ou configuración que fagan inviable resolver axeitadamente a accesibilidade universal ás viven-*

das, sen que compute aos efectos de edificabilidade. Esta posibilidade tamén será aplicable para resolver os seguintes parámetros:

1º. O cumprimento das condicións das normas de habitabilidade de vivendas de Galicia.

2º. A posibilidade de que a vivenda teña un mínimo de tres estancias destinadas a salón e dous dormitorios.

3º. O cumprimento dos estándares establecidos no Código Técnico da Edificación, admitíndose solucións alternativas que garantan os mesmos niveis de prestacións”.

No que atinxe ao apartado e) deste artigo, propónse a seguinte redacción ou outra de parecido teor:

*“e) Permitir a redacción de proxectos que afecten a varios edificios que poidan dispor de espazos comúns do conxunto da promoción. Recoméndase especialmente o seu uso para os patios de ruelle e para dotar de accesibilidade deste tipo de propiedade, posibilitando o acceso a varias parcelas a través dun único ascensor accesible”.*

• **Artigo 45. Licenzas directas.**

En opinión do CES este artigo debería formar parte dunha sección independente (2ª) enumerando a seguinte sección como 3ª, para maior claridade e seguridade xurídica.

• **Artigo 50. Áreas de Rehabilitación Integral.**

O primeiro apartado deste artigo non fai referencia en ningún momento aos procedementos establecidos para as áreas de rehabilitación integral, polo que en opinión do CES debería completarse a súa redacción engadindo a expresión *“segundo os procedementos en cada caso establecidos”*, ou outra de similar teor.

• **Artigo 63. Declaración de núcleo rural en estado de abandono.**

O apartado 1 establece a esixencia de que todas as edificacións residenciais estean desocupadas e en estado de ruína para a declaración de núcleo rural en estado de abandono. O CES entende que se debería flexibilizar o criterio, sen prexuízo dos dereitos do/s propietario/s da/s vivenda/s habitadas, xa que considera que é unha norma demasiado restritiva e que podería paralizar actuacións desexables, incluso en beneficio do particular.

• **Artigo 65. Procedemento de venda.**

En opinión do CES debería flexibilizarse o requisito da limitación do procedemento de venda aos inmobles residenciais inscritos polos seus propietarios de xeito voluntario no rexistro ao que se fai referencia no artigo anterior, permitindo a venda tamén a inmobles non inscritos, sen prexuízo do consentimento expreso dos propietarios e do respecto dos dereitos reais que sobre os inmobles ostenten aqueles en virtude da normativa vixente.

• **Título III. Coordinación administrativa para a rehabilitación edificatoria e a rexeneración e renovación urbanas.**

**Capítulo II. Oficinas de rehabilitación.**

Dado que a norma pretende *“simplificar e axilizar unha tramitación administrativa e mellorar a atención ao cidadán”*, o CES considera que se deberían deslindar claramente as xerarquías, competencias e prevalencias de criterio entre os servizos de urbanismo municipal, as oficinas de rehabilitación e os centros Rexurbe.

• **Artigo 76. Funcións dos centros Rexurbe.**

No que ás funcións dos centros Rexurbe se refire, o CES considera que se debería facer mención expresa ás actuacións destinadas a dotar de accesibilidade á propiedade, polo que propón modificar o texto do punto 7 deste artigo, coa seguinte redacción ou outra de parecido teor:

*“7. A elaboración das propostas ou dos informes relativos á protección do patrimonio cultural e á mellora da accesibilidade en asunción das funcións que poida encomendar a dirección xeral dependente da consellería competente nestas materias”.*

• **Artigo 83. Fondo de cooperación para o apoio ao financiamento de actuacións de rehabilitación e conservación do patrimonio construído en concellos de menos de 50.000 habitantes.**

O CES entende que é necesario aclarar o contido deste artigo, referente ao fondo de cooperación, co obxectivo de facelo congruente co título do devandito precepto. O apartado 2 establece que poden acollerse ao fondo os concellos que teñan unha poboación igual ou superior á que se determine por resolución da Presidencia do IGVS e, sen embargo, o título fai referencia expresa a municipios de menos de 50.000 habitantes.



• **Artigo 111. Bonificación fiscal.**

No concernente á bonificación do 90% na cota íntegra do canon para as persoas en risco de exclusión social, considérase desproporcionada a exigencia de pago de cantidade algunha aos mencionados colectivos. En opinión do CES os colectivos máis desfavorecidos deben quedar exentos de pago algún e deben aplicarse as bonificacións ás persoas con recursos económicos medios-baixos sen chegar á exclusión.

**Título IV. Capítulo IV. Das medidas específicas de apoio á recuperación de aldeas no rural e dos núcleos rurais en estado de abandono.**

O CES considera que o título do capítulo é incorrecto xa que non se adecúa ao seu contido. Por unha banda, faise referencia a “*medidas específicas de apoio*”, e por outra non se desenvolve ningunha medida concreta, polo que ou ben se debería eliminar a palabra “*específicas*” do título ou ben se deberían desenvolver as medidas concretas.

Santiago de Compostela, 12 de decembro de 2018

Vº e P.  
A PRESIDENTA

O SECRETARIO XERAL

Corina Porro Martínez

Juan José Gallego Fouz

[www.ces-galicia.org](http://www.ces-galicia.org)