

# La Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas

Ángela DE LA CRUZ MERA

Subdirectora General de Urbanismo. Administradora Civil del Estado.

**RESUMEN:** El artículo analiza, con carácter general, la reforma que emprende la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas sobre las políticas de suelo y vivienda que han venido desarrollándose en la práctica en España, a lo largo de varias décadas. Sobre la base de un diagnóstico previo, configurado en la Introducción, analiza los objetivos que persigue y sus principales contenidos, muchos de ellos desarrollados de manera pormenorizada por los diferentes artículos que componen este número monográfico de la Revista Ciudad y Territorio, Estudios Territoriales.

**DESCRITORES:** Rehabilitación urbana. Regeneración urbana. Renovación urbana. Ley 8/2013.

## 1. Introducción

La Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas —LRRR— (publicada en el BOE del 27 de junio siguiente), constituye un paso indudable a favor de un modelo de urbanismo sostenible, perseguido por el legislador estatal desde la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo. Ésta última norma, convertida en el posterior Texto Refundido de la Ley de Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio (LS 2008), recordaba en su Preámbulo cómo:

«la del urbanismo español contemporáneo es una historia desarrollista, volcada sobre todo en

la creación de nueva ciudad» y que «el urbanismo debe responder a los requerimientos de un desarrollo sostenible. Minimizando el impacto de un crecimiento que, probablemente, siga siendo necesario, pero complementado con la regeneración de la ciudad existente».

La LRRR responde, básicamente, a éste último objetivo, lo que se plasma en su propio título, que alude, desde la operación más sencilla de las que puedan ponerse en marcha en la ciudad ya hecha (rehabilitación edificatoria), hasta las más complejas, es decir, aquellas que alcanzan, tanto a los edificios, como a los espacios públicos, y que pueden llegar a comprender barrios enteros o zonas determinadas de las ciudades (regeneración y renovación urbanas).

También el Preámbulo de la nueva LRRR recuerda que la tradición urbanística española se ha volcado fundamentalmente en la producción de nueva ciudad, lo que ha provocado una descompensación del necesario equilibrio entre tales actuaciones y aquellas otras que, orientadas hacia los tejidos urbanos existentes, permiten intervenir de manera inteligente en las ciudades, tratando de generar bienestar económico y social y garantizando la calidad de vida a sus habitantes.

El momento socioeconómico para abordar medidas que permitan lograr dicho equilibrio es, sin duda, complicado, dado el actual contexto desfavorable, tanto para la financiación pública (derivada de los procesos de estabilización presupuestaria), como para la financiación privada (proveniente, tanto de la dificultad de acceso al crédito, como del empobrecimiento de muchas familias a consecuencia de los altos niveles de desempleo). Pero también constituye una oportunidad única, porque:

- a) Disponemos de un enorme stock de suelo urbanizable y de vivienda ya construida por reabsorber, lo que desaconseja e imposibilita en gran medida los tradicionales procesos de expansión urbanística. De acuerdo con el Sistema de Información Urbana del Ministerio de Fomento<sup>1</sup>, existe suelo residencial ya clasificado para crecer, durante los próximos 45 años, al que se añaden otros problemas importantes. Dicho suelo fue financiado como suelo urbanizable y está tributando como suelo de naturaleza urbana en el IBI, cuando en su gran mayoría no existe previsión alguna de que pueda comportarse como tal, ni a corto, ni a medio plazo. Por lo que respecta a la vivienda, según los datos del Censo 2011, existen 3.443.365 millones de viviendas vacías y éstas han sufrido un incremento del 10,8% en la última década. De hecho, de las viviendas construidas dentro de ésta última década, un 17% —723.043— están vacías.
- b) En el sector de la construcción se han destruido más de un millón y medio de puestos de trabajo durante el período 2007-2012. Si hoy se construye en España un 73% menos que en el año 2006, resulta evidente la oportunidad de encontrar nuevos marcos de actuación para dicho sector y sus empresas auxiliares.

- c) El parque edificado español muestra claros síntomas de envejecimiento, obsolescencia y degradación. De los 25.208.623 millones de viviendas que existen (nuevamente según los datos del censo de 2011), más de 5 millones se construyeron hace más de 50 años y más de 8,5 millones tienen entre 30 y 50 años. A su vez, casi el 60% de estas viviendas se construyeron sin tener en cuenta ninguna normativa mínima de eficiencia energética (recuérdese que la primera data del año 1979). De los 10,7 millones de viviendas que existen en edificios de 4 o más plantas, 4 millones todavía no tienen ascensor, dejando seriamente en entredicho la garantía de la accesibilidad universal y 156.208 viviendas carecen de servicio o aseo en su interior. En cuanto al estado de conservación, existen 83.532 viviendas en edificios ruinosos, 265.788 en mal estado y 1.380.531 en estado deficiente. A su vez, en las ciudades con más de 20.000 habitantes, existen 624 barrios catalogados vulnerables por sus malas condiciones de calidad de vida y habitabilidad, los cuales albergan a casi a 4,5 millones de habitantes.

- d) En España la rehabilitación está 13 puntos por detrás de la media europea en términos globales (28,7 %, frente al 41% del total de la construcción) y 10,6 puntos por detrás, si sólo hacemos referencia a la rehabilitación «residencial», según datos de *Euroconstruct 2011*. El peso del subsector de la rehabilitación sobre el conjunto de la actividad productiva generada por la construcción no sólo era insignificante en nuestro país antes de la crisis, sino que, incluso tras el desplome de la construcción en obra nueva e ingeniería civil, ha seguido manteniendo tal debilidad, incluso ha disminuido. Nuestra posición, por tanto, de cara al cumplimiento de los compromisos derivados de la Estrategia Europea 2020<sup>2</sup>, se encuentra seriamente comprometida y resulta imprescindible comenzar a trabajar en pro de la eficiencia energética (en este caso de la edificación), cuanto antes.

En suma, la reforma emprendida por la LRRR es necesaria y coherente con el momento histórico en el que se produce, aunque precisamente a causa del mismo deba abordar elementos específicos de flexibilidad y financiación que, sin duda, resultan novedosos.

<sup>1</sup> [http://www.fomento.gob.es/MFOM/LANG\\_CASTELLANO/DIRECCIONES\\_GENERALES/ARQ\\_VIVIENDA/SUELO\\_Y\\_POLITICAS/SIU/](http://www.fomento.gob.es/MFOM/LANG_CASTELLANO/DIRECCIONES_GENERALES/ARQ_VIVIENDA/SUELO_Y_POLITICAS/SIU/)

<sup>2</sup> Dichos compromisos pueden resumirse de forma sencilla, del modo siguiente: reducir las emisiones de gases de

efecto invernadero al menos en un 20 % en comparación con los niveles de 1990, incrementar el porcentaje de las fuentes de energía renovables en el consumo final de energía, hasta un 20 % y mejorar en un 20 % la eficiencia energética.

Como ilustra su artículo primero, se trata de una Ley que persigue garantizar el desarrollo sostenible, competitivo y eficiente del medio urbano y que, para ello, impulsa y fomenta las actuaciones que permitirán la rehabilitación de los edificios y la regeneración y renovación de los tejidos urbanos existentes. Todo ello con la finalidad de asegurar a los ciudadanos una adecuada calidad de vida y la efectividad de su derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada.

## 2. Objetivos

La LRRR no define explícitamente qué entiende por cada una de las actividades que configuran su título (el ya coloquialmente conocido como las tres «erres»). Sin embargo, no resulta difícil concluir que enmarca en el término «*rehabilitación*», la actividad que mejora el estado de conservación de los edificios, su accesibilidad y la eficiencia energética, y en «*regeneración y renovación urbanas*» las operaciones complejas que exceden del ámbito de los edificios, para alcanzar también a los espacios públicos. En éste último supuesto, las actuaciones podrían proyectarse alcanzando barrios o zonas enteras de las ciudades.

Así se deduce del artículo 7 de la LRRR, que, al referirse al «*Objeto de las actuaciones*» sobre el medio urbano, entiende que deben realizarse obras de:

«rehabilitación edificatoria, cuando existan situaciones de insuficiencia o degradación de los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad de las edificaciones» y de «regeneración y renovación urbanas, cuando afecten, tanto a edificios, como a tejidos urbanos, pudiendo llegar a incluir obras de nueva edificación en sustitución de edificios previamente demolidos».

A su vez, el apartado 2 recuerda, en coherencia con la Declaración de Toledo<sup>3</sup> de 22 de junio de 2010, que éstas últimas actuaciones tendrán carácter integrado:

«cuando articulen medidas sociales, ambientales y económicas enmarcadas en una estrategia administrativa global y unitaria».

La LRRR atiende, por tanto, a una política global de intervención sobre la ciudad ya hecha, sobre los tejidos urbanos preexistentes y sobre el parque edificado, que persigue, básicamente, los siguientes objetivos:

**Primero.** Garantizar la calidad de vida, la habitabilidad y el confort en los hogares y en los pueblos y ciudades, contribuir a la integración de las personas con discapacidad y reducir la factura energética de las familias y del país en su conjunto. Se trata, por tanto, de una verdadera política de vivienda que afecta, tanto a la esfera privada de los propietarios de los inmuebles, como a la pública, en general. Como tal política, ha sido complementada por el Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016 (BOE de 10 de abril de 2013) en el que se establecen los incentivos públicos orientados a los dos nuevos objetivos de la política de vivienda estatal: el impulso del alquiler y el fomento e impulso de la rehabilitación urbana.

Todo ello en el marco del «*Plan integral de vivienda y suelo*» que aprobó el Consejo de Ministros el 5 de abril de 2013, con el objeto de facilitar el acceso a la vivienda a las personas con menos recursos, apoyar el alquiler, fomentar la rehabilitación y mejorar la eficiencia energética de los edificios. Forman también parte de dicho Plan, entre otros instrumentos, la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas (BOE de 5 de junio de 2013) y el Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprobó el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios (BOE de 13 de abril de 2013), además de otras medidas de fomento, como la línea IDAE (Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía), para el «*Programa de ayudas a proyectos integrales de ahorro y eficiencia energética en edificios de viviendas*», y el «*Proyecto Clima*», que impulsa una economía baja en carbono.

**Segundo.** Ofrecer un marco normativo único, que supere la fragmentación de la normativa estatal dedicada a este ámbito de actividad y lograr que éste resulte idóneo para hacer viable, técnica, jurídica y económicamente, la rehabilitación, la regeneración y la

<sup>3</sup> La Declaración de Toledo fue suscrita en la reunión informal de Ministros de desarrollo urbano de la Unión Europea, el 22 de Junio de 2010, con ocasión de la Presidencia española del Consejo de la Unión europea. Su Documento de referencia «*sobre la regeneración urbana integrada y su potencial estratégico para un desarrollo urbano más*

*inteligente, sostenible y socialmente inclusivo en Europa*» puede consultarse en el siguiente sitio web: [http://m.fomento.gob.es/MFOM/LANG\\_CASTELLANO/DIRECCIONES\\_GENERALES/ARQ\\_VIVIENDA/SUELO\\_Y\\_POLITICAS/ACTIVIDAD/DECLARACION\\_TOLEDO/](http://m.fomento.gob.es/MFOM/LANG_CASTELLANO/DIRECCIONES_GENERALES/ARQ_VIVIENDA/SUELO_Y_POLITICAS/ACTIVIDAD/DECLARACION_TOLEDO/).

renovación urbanas. Este objetivo se persigue integrando en la nueva LRRR los preceptos que se referían a la rehabilitación, procedentes de la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible —LES— (artículos 107 a 111, ambos inclusive) y del Real Decreto-ley 8/2011, de 1 de julio, de medidas de apoyo a los deudores hipotecarios, de control del gasto público y cancelación de deudas con empresas y autónomos contraídas por las entidades locales, de fomento de la actividad empresarial e impulso de la rehabilitación y de simplificación administrativa (artículos 17 a 25, ambos inclusive, la disposición adicional tercera, las disposiciones transitorias primera y segunda y la disposición final segunda). Además, a este mismo objetivo tienden también las modificaciones que opera sobre la LS 2008, la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (LOE), el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación (CTE) y la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal (LPH), ya que, aunque dichas modificaciones se inserten en sus propias normas, no dejan de buscar un marco normativo coherente de cara al objetivo último perseguido.

**Tercero.** Reactivar el sector inmobiliario, de la construcción y sus industrias auxiliares, ofreciendo nuevas oportunidades. Se trata, también, por tanto, de una política económica. No en vano uno de los títulos competenciales utilizados por el legislador estatal para establecer las bases en esta materia ha sido, precisamente, el 149.1.13<sup>a</sup> de la Constitución, es decir, el que reconoce competencia exclusiva al Estado para establecer las bases y la coordinación de la planificación general de la actividad económica. No cabe duda de que el desfavorable contexto a que se aludió en la Introducción requiere medidas que permitan recuperar y reactivar uno de los sectores productivos más importantes para la economía nacional: el inmobiliario y de la construcción. Y las políticas de expansión, las de generación de nueva ciudad y las de construcción de nuevas viviendas que han configurado la tradición urbanística española no contribuirán a este objetivo, ni en el corto, ni en el medio plazo.

A la vista del resumen breve de estos objetivos puede concluirse que la reforma emprendida por la LRRR, globalmente entendida, busca atender los objetivos de eficiencia energética y de recuperación económica y contribuir a la sostenibilidad ambiental, a la cohesión social y a la mejora de la calidad de vida de todos los ciudadanos, tanto en las viviendas y en los edificios, como en los espacios urbanos. Todo ello, como establece la Disposición final decimonovena, con el carácter de «*legislación básica sobre bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 149.1.13.ª de la Constitución*» y, adicionalmente, al amparo de otros títulos competenciales estatales, como las condiciones básicas que garantizan la igualdad en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes constitucionales, las bases y coordinación general de la sanidad, las bases del régimen jurídico de las Administraciones Públicas, la legislación básica sobre protección del medio ambiente y bases del régimen energético, la legislación civil, el procedimiento administrativo común, la legislación sobre expropiación forzosa y el sistema de responsabilidad de las Administraciones Públicas, entre otras.

### 3. Contenidos fundamentales

La LRRR es una norma compleja por varios motivos. En primer lugar, porque contiene una normativa meramente parcial (derivada de los ámbitos competenciales atribuidos al legislador estatal), que debe coherenciarse con la legislación urbanística autonómica, e incluso con las Ordenanzas municipales. La interpretación del juego entre todas ellas hasta tanto se produzcan las adaptaciones normativas recomendables es, en algunos casos, complicada<sup>4</sup>.

Valgan como ejemplo las dos reglas básicas que contiene el artículo 10.3 y 4, de acuerdo con las cuales será posible ocupar las superficies de espacios libres, de dominio público o las superficies comunes de uso privativo que resulten indispensables, tanto para la instalación de ascensores, como para la realización

<sup>4</sup> De ahí que la Federación española de Municipios y Provincias (FEMP), en coordinación con el Ministerio de Fomento esté trabajando en modelos de «Ordenanzas-tipo» que permitirán poner en marcha las potencialidades que ofrece la Ley. La primera de estas Ordenanzas ya ha sido aprobada por el Pleno de la FEMP y, por lo tanto, ya está a disposición de los Ayuntamientos que lo deseen <http://www.femp.es/files/3580-765-fichero/Modelo%20OrdenanzaEE.PDF> en su página web: <http://www.femp.es/Portal/>

Front/ContenidoDetalle/\_fxSSGDnKJVmHONf6iL-M8g3ognmYCos9ZRJzxX9RX0Pk. Se trata de la Ordenanza tipo sobre el Informe de Evaluación del Edificio. Actualmente se está trabajando de cara a disponer de la Ordenanza-tipo de Rehabilitación para el próximo mes de marzo de 2014, y a finales del mismo año se espera que esté disponible la Ordenanza-tipo sobre rehabilitación energética. Esta última se está elaborando por la FEMP, en colaboración con «la Casa que Ahorra».

de obras que consigan reducir al menos, en un treinta por ciento, la demanda energética anual de calefacción o refrigeración del edificio, siempre que no sea viable, técnica o económicamente, ninguna otra solución. La LRRR demanda a los instrumentos de ordenación urbanística que garanticen la aplicación de estas reglas, y para ello menciona alguna de las posibles opciones: permitir que dichas superficies no computen a efectos del volumen edificable, ni de distancias mínimas a linderos, otras edificaciones o a la vía pública o alineaciones, aplicar cualquier otra técnica que, de conformidad con la legislación aplicable, consiga la misma finalidad, etc. Pero resulta claro que la solución concreta no la ofrece la legislación básica estatal.

En segundo lugar, la LRRR es compleja porque contiene dos partes de idéntica relevancia, pero con sistemática muy distinta, lo que puede dificultar su manejo y entendimiento. Por una parte están los preceptos que conforman lo que podríamos denominar su «cuerpo normativo propio» (Títulos Preliminar, I y II, Disposiciones adicionales, transitorias y derogatoria) y por otro, las Disposiciones finales que modifican aquellas Leyes ya vigentes que se consideran imprescindibles para asegurar el cumplimiento de los objetivos que persigue. Dichas Disposiciones, son en realidad cuatro: la primera que modifica la LPH; la tercera, que modifica la LOE, la undécima, que modifica el CTE y la duodécima, que modifica la LS 2008. Todas las demás Disposiciones finales, que contienen modificaciones tan variopintas como las de la Ley 21/2003, de 7 de julio, de Seguridad Aérea; la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas; la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones; la Ley 47/2003, de 26 de noviembre, General Presupuestaria; la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria; la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobada por el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo; el Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos; la Ley 9/2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de entidades de crédito o de la Ley 17/2012, de 27 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2013, nada tienen que ver con los objetivos de la LRRR. Ofrecen, por tanto, una complejidad adicional, tanto cuantitativa, como cualitativa, ya que, a priori, es difícil conocer si en alguna de ellas se habrá introducido alguna norma con contenidos relevantes para las operaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

Hecha esta precisión, los contenidos fundamentales de la norma analizada, sobre todo desde el punto de vista de su novedad en relación con la normativa estatal anterior, son los siguientes:

### **Primero. El Informe de Evaluación de los Edificios**

Este instrumento (IEE) es clave para entender los objetivos de la reforma. De un lado, al igual que ocurre con toda la Ley, tiene vocación de globalidad, es decir, se trata de un documento que evalúa no sólo el estado de conservación en el que se encuentra un edificio, sino también su ajuste a la garantía de la accesibilidad mediante los ajustes que sean razonables y la eficiencia energética del mismo. De otro, posee naturaleza informativa y con él se cierra un círculo que inició en su día la LS 2008, cuando exigió la creación de un sistema público general e integrado de información sobre suelo y urbanismo (SIU), y que continuó la LES cuando demandó a la Administración General del Estado, en colaboración con las Comunidades Autónomas y las Administraciones Locales, la realización y actualización de mapas de ámbitos urbanos deteriorados, obsoletos, desfavorecidos o en dificultades, precisados de regeneración y renovación urbanas, o de actuaciones de rehabilitación edificatoria, así como censos de construcciones, edificios, viviendas y locales desocupados y de los precisados de mejora o rehabilitación. Tanto el SIU como el Observatorio de la Vulnerabilidad<sup>5</sup> son hoy una realidad, mientras que queda aún pendiente la realización de los censos de edificaciones a que se ha hecho referencia en último lugar. El IEE contribuirá, sin duda, a esta finalidad.

El antecedente del IEE (aunque existan muchos elementos que los hacen diferentes) está en la Inspección Técnica de los Edificios que exigió a todos los municipios de más de 25.000 habitantes, el RDL 8/2011. Se aplicaba a los edificios residenciales de más de 50 años y la fecha límite para disponer de él era el 1 de enero de 2015. Ésta ITE, exigida desde una norma estatal, sólo revisaba el estado de conservación del inmueble, pero no la garantía de la accesibilidad universal, que constituye una obligación legal desde la Ley 26/2011, de 1 de agosto, de adaptación nor-

<sup>5</sup> [http://www.fomento.gob.es/MFOM/LANG\\_CASTELLANO/DIRECCIONES\\_GENERALES/ARQ\\_VIVIENDA/SUELO\\_Y\\_POLITICAS/OBSERVATORIO/](http://www.fomento.gob.es/MFOM/LANG_CASTELLANO/DIRECCIONES_GENERALES/ARQ_VIVIENDA/SUELO_Y_POLITICAS/OBSERVATORIO/)

mativa a la Convención Internacional sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad ni, por supuesto, la información relativa a la eficiencia energética. Ésta última es imprescindible, al menos en los supuestos en los que se desee vender o alquilar una vivienda, tal y como demanda el RD 235/2013, de 5 de abril, ya referido más arriba. Coincidió, por tanto, con las ITEs o las Inspecciones Periódicas de los Edificios que regulaban algunas Comunidades Autónomas y Ayuntamientos, lo que le otorgaba una naturaleza y efectos propios del ámbito de la inspección y policía urbanísticas, difícilmente encajables en las competencias del legislador estatal.

El nuevo IEE, que sustituye íntegramente a aquella ITE que demandaba el RDL 8/2011, persigue obtener información que permita al Estado orientar el ejercicio de sus propias políticas. De ahí que se exija a los edificios que tienen verdadera transcendencia en relación con una determinada política económica y de vivienda a escala estatal, que son los de tipología colectiva y siempre que su uso sea el residencial o asimilado. También trata de conseguir, de manera gradual en el tiempo, la calidad y sostenibilidad del parque edificado. Para ello parece importante generar una cultura (aún inexistente) que permita a los propietarios implicarse verdaderamente, no sólo en la adecuada conservación de sus inmuebles, sino en su mejora constante, adaptándolos a las nuevas situaciones que vayan surgiendo. Y a tales efectos, la información es «poder». De ahí que se piense en una sola inspección que aporte toda la información relevante del edificio: conservación, accesibilidad y eficiencia energética, lo que, a su vez, permitirá rentabilizar y abaratar el coste de la ITE (cuando sea preceptiva) y el Certificado de Eficiencia Energética, que sería exigible a cada propietario individual, como se ha dicho, cada vez que desee alquilar o vender su vivienda.

La relevancia de este instrumento para la nueva política puesta en marcha por el Estado se evidencia también en el nuevo Plan estatal de fomento del alquiler la rehabilitación, la regeneración y la renovación urbanas 2013-2016. En él, se crea un programa específico de impulso a la realización, implementación y generalización de este documento, que incentive con una subvención directa, todos aquellos informes que se realicen antes del plazo legalmente exigido por la LRRR. La subvención, que consiste en una ayuda de hasta 20 euros por vivienda, o de 500 euros por edificios y siempre con un tope máximo

del 50% del precio total del informe, existirá hasta el año 2016, siendo así que los edificios con más de 50 años a la entrada en vigor de la norma, deberán pasar la inspección que exige el IEE antes de que finalice el año 2019. Es el Plan estatal, también, el que incluye el modelo tipo de IEE, como Anexo al RD 233/2013, de 5 de abril, y el que demanda este informe para acceder a cualquier tipo de ayuda relacionada con la rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

### **Segundo. La regulación uniforme del deber legal de conservación**

El deber de conservación de un inmueble, que incluye la garantía de la seguridad, salubridad, accesibilidad y ornato, incumbe a su propietario de acuerdo con la legislación urbanística y de suelo que ya estaba vigente en España, mucho antes de la LRRR. Sin necesidad de remontarnos a la Ley del Suelo de 1976, así lo demandaba, en concreto, el artículo 9 de la LS 2008.

La legislación urbanística de las Comunidades Autónomas incluía un plus sobre este deber básico estatal, que permitía a las Administraciones competentes exigir la realización de obras por motivos culturales y turísticos. Por su parte, la LES en el año 2011, incorporó una nueva dimensión que incluía las obras para garantizar la calidad y sostenibilidad del medio urbano (se definían en su artículo 111, hoy ya derogado).

El límite de este deber de los propietarios se fijaba por la legislación urbanística autonómica en un tope económico equivalente al 50% del valor del inmueble, excluido el valor del suelo, que podría llegar hasta el 75%, si así lo dispusiere la citada legislación, en el caso de que mediaran incumplimientos del propietario, ante órdenes de ejecución de la Administración (medida ésta, introducida en su día, por el artículo 18.3 del RDL 8/2011). Por encima de dichos límites, la Administración debía prever subvenciones, bonificaciones fiscales o cualesquiera otros medios que hicieran efectiva la diferencia.

La nueva LRRR no amplía el contenido del deber legal de conservación que ya estaba vigente en España con anterioridad, pero sí regula sus mínimos con carácter uniforme, como corresponde al tratamiento de uno de los deberes exigibles a todos los españoles, en el marco del estatuto jurídico básico de la propiedad del suelo, que compete regular al

legislador estatal (artículo 149.1,1ª CE). De ahí que esta regulación se contenga en la modificación que se opera (por medio de la disposición final duodécima de la LRRR) sobre el artículo 9 de la LS 2008. Como explica el Preámbulo de la LRRR, la regulación del deber legal de conservación sistematiza tres niveles:

- Uno básico o estricto, que conlleva, con carácter general, el destino a usos compatibles con la ordenación territorial y urbanística y la necesidad de garantizar la seguridad, salubridad, accesibilidad y ornato legalmente exigibles y, con carácter particular, la necesidad de satisfacer los requisitos básicos de la edificación, establecidos en el artículo 3.1 de la LOE.
- Un segundo nivel, que incluiría los trabajos y obras necesarios para adaptar y actualizar progresivamente las edificaciones, en particular las instalaciones, a las normas legales que les vayan siendo explícitamente exigibles en cada momento y
- Un tercer nivel, que enmarcaría las obras adicionales por motivos de interés general, denominadas en su día por la LS 2008, como «mejora». Éstas incluirían obras de dos tipos: las demandadas por motivos turísticos o culturales, y las relativas a la «*mejora para la calidad y sostenibilidad del medio urbano*», que introdujo la LES. Éstas últimas podrían consistir en la adecuación parcial o completa, a todas, o a alguna de las exigencias básicas establecidas en el CTE.

Pero quizás las novedades más relevantes al lado de las que se acaban de mencionar, procedan de las medidas que ha introducido la LRRR para facilitar el cumplimiento del deber legal de conservación, allá dónde sea exigible. De un lado, son aquellas que flexibilizan el régimen de deberes y cargas urbanísticas exigibles a las operaciones de rehabilitación edificatoria, que tienen en cuenta las dificultades que plantean los suelos ya urbanizados y lo costoso de las mismas, si se comparan con las actuaciones sobre suelos vírgenes. De otro, la posibilidad de que existan vías de financiación adicionales a las tradicionales subvenciones (hoy muy restringidas en comparación con otras épocas) y a las aportaciones de los propietarios de las viviendas. A todas ellas se hará referencia en los puntos Quinto y Sexto de este mismo epígrafe.

Con todo, el Plan estatal mantiene incentivos económicos específicos, en forma de subvenciones directas, para fomentar la realización de obras de conservación en los edificios. En concreto, se prevé una ayuda que puede llegar hasta los 4.000 euros por vivienda, o por cada 100 m<sup>2</sup> de local existente en aquél, con un límite máximo de 11.000 euros.

### **Tercero. La garantía de la accesibilidad universal y la no discriminación de las personas con discapacidad**

Pese a que, como se ha apuntado, el artículo 9 de la LS 2008 incluía entre los contenidos del deber de conservación, la accesibilidad, ésta garantía no contaba con los instrumentos legales necesarios para hacerla efectiva. Resulta curioso observar cómo el único instrumento que ofrecía a la Administración urbanística la información acerca del cumplimiento del deber de conservación (las ITE o las Inspecciones Periódicas de los Edificios) no exigía a éste pronunciarse acerca de tan importante aspecto.

La Ley 26/2011, de 1 de agosto, de adaptación normativa a la Convención Internacional sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad, exigió que la garantía de la accesibilidad mediante los denominados «*ajustes razonables*», se produjese en España, en los edificios ya existentes, antes del 1 de enero de 2016<sup>6</sup>. El problema fundamental es que no definía cuáles eran dichos ajustes.

La LRRR trata de salvar esta indeterminación y define los «ajustes razonables» (artículo 2, apartado 4) como las medidas que pueden asegurar la accesibilidad de forma eficaz y práctica, siempre que no supongan una «*carga desproporcionada*» e «*indebida*», y sobre la base de una adecuada ponderación del «*coste/beneficio*». Es decir, debe tenerse en cuenta qué efectos discriminatorios causa la ausencia de los elementos que garanticen la accesibilidad universal (rampas, salva-escaleras, ascensores, etc.), la realidad de las personas que viven en el edificio y que deben afrontar el coste de su instalación y demás elementos que sirvan para ponderar la decisión.

Además, introduce dos novedades que interesa destacar:

<sup>6</sup> El Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su

inclusión social ha aumentado dicho plazo hasta el 4 de diciembre de 2017.

- Elimina la impracticable limitación que contenía la LPH, relativa a las familias con ingresos inferiores a 2,5 el IPREM, salvo que las ayudas públicas compensasen el resto, de cara a exigirles su participación en los gastos derivados de la garantía de la accesibilidad<sup>7</sup>. Los Administradores de Fincas pusieron de manifiesto la imposibilidad de aplicar esta regla, ya que habría que esperar a que la Administración concediese la subvención para conocer cuántos vecinos tendrían que pagar y cuántos no. Dado que la concesión de las subvenciones requiere que las obras estén finalizadas e inspeccionadas, resultaba imposible saber si se podía aprobar la instalación del ascensor, antes de conocer cuánto tenía que pagar cada vecino. De otra parte, la mención al 33% no aludía a la posible capitalización del coste de las obras, ni la excluía, por lo que también se desconocía si se refería a que el coste resultante a pagar, descontada la subvención, no podía superar el 33% de los ingresos anuales de la unidad familiar, o a que si se aplazaba, como de hecho es lo habitual (a tres o a cinco años), lo que no tenía que superar ese porcentaje era lo que se debía pagar durante cada uno de esos tres, o cinco años.

La norma, además de inaplicable, introducía elementos que atentaban contra el principio de cohesión social que toda política de vivienda debe defender. Su aplicación permitía que se instalaran ascensores con llave, a los que sólo tenían acceso determinados propietarios y que, de facto, se discriminase a las personas que, por diversos motivos, no pueden llevar una vida en las mismas condiciones que el resto de sus vecinos, las cuales quedan recluidas en sus casas, o condenadas a pagar, en solitario, las obras de accesibilidad. En estos casos, son las medidas de fomento las que deben resolver económicamente el problema. Así lo hace el nuevo Plan Estatal 2013-2016, entre cuyas ayudas más importantes se sitúan, desde luego, las que garanticen la accesibilidad universal. La ayuda alcanza hasta 4.000 euros por vivienda.

- La LRRR complementa la regla ya vigente (desde la LES), que permite ocupar superficies de espacios libres o de dominio públi-

co, para instalar ascensores o rampas, permitiendo que dichas superficies no tengan que ser necesariamente compradas por la Comunidad de Propietarios, una vez desahectadas de aquél uso. La LRRR admite la cesión del uso de dichos suelos, así como ocupar también superficies comunes del edificio como los vestíbulos, descansillos, voladizos, soportales, etc., con la finalidad de no agravar económicamente unas obras que no sólo producen un gran beneficio social, sino que deben resultar irrenunciables en cualquier sociedad moderna.

#### Cuarto. La mejora de la eficiencia energética en la edificación

El parque edificado español es especialmente propicio para abordar obras de eficiencia energética del tipo de las que ya se han puesto en marcha con mucho éxito en otros países europeos, durante años (Alemania, Gran Bretaña y Francia, fundamentalmente). La tipología de bloque propia de los años 60 a 80, antes de que existiesen normas de eficiencia energética en España, el gran número de edificios de tipología colectiva y su ubicación predominante en municipios de carácter urbano, unidos a la favorable climatología de muchos lugares del país, favorecen este tipo de rehabilitación.

Sin embargo, según datos del IDAE (Instituto de Diversificación y Ahorro de la Energía) las viviendas españolas consumen el 17% de toda la energía final del país y el 25% del total de la energía eléctrica, así como que las emisiones de gases de efecto invernadero causadas por los edificios han crecido más de un 20% desde el año 1990. Hay mucho por hacer, en consecuencia, de cara al logro de los objetivos contenidos en la «Estrategia Europa 2020».

Se están desaprovechando todas las obras que habitualmente se realizan sobre fachadas y cubiertas (óptimas para abordar mejoras de eficiencia energética) simplemente con la finalidad de subsanar las deficiencias observadas por las ITE. De hecho, tal y como se deduce de la información obrante en el Observatorio de la ITE<sup>8</sup>, entre un 30 y un 50% de las que son desfavorables, exigen actuar sobre dichos elementos. Y no se rentabiliza la colocación

<sup>7</sup> Esta norma, que procedía del artículo 111.2 de la LES 2011, establecía la limitación de la realización de obras de accesibilidad en un edificio, a que no existan unidades familiares a las que pertenezca alguno de los propietarios que forman parte de la comunidad, que «tenga ingresos anuales inferiores a 2,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM), excepto en el caso de que

las subvenciones o ayudas públicas a las que esa unidad familiar pueda tener acceso impidan que el coste anual repercutido de las obras que le afecten, privativas o en los elementos comunes, supere el treinta y tres por ciento de sus ingresos anuales».

<sup>8</sup> <http://www.iteweb.es/>



del andamio, ni la realización de las convencionales obras de revoco, para simultanearlas con unas obras que, simplemente mediante la capitalización de los ahorros energéticos, permitirían su amortización en plazos temporales muy breves.

La LRRR se plantea, en este contexto, facilitar la realización voluntaria de este tipo de obras por parte de los propietarios. Para ello:

- permite que se cierren terrazas y balcones, con carácter uniforme y para todo el edificio, siempre que con ello se consiga un ahorro energético superior al 30% (artículo 10.4).
- al igual que ya hizo la LES con las obras para garantizar la accesibilidad, se permite ocupar superficies de espacios libres, o de dominio público, para hacer obras de aislamiento térmico por el exterior del edificio, instalar captadores solares en la cubierta y centralizar instalaciones energéticas, cuando no exista ninguna otra opción técnicamente viable (artículo 10.4 LRRR). Todo ello sin perjuicio de que las actuaciones referidas en esta apartado y en el anterior, cuando afecten a inmuebles declarados de interés cultural o sujetos a cualquier otro régimen de protección, deben preservar los valores objeto de protección, para lo cual se insta la búsqueda de soluciones innovadoras que deberán ser informadas favorablemente, o autorizadas, en su caso, por el órgano competente para la gestión del régimen de protección aplicable, de acuerdo con su propia normativa.

Además, el Plan estatal 2013-2016 busca propiciar la ejecución simultánea de las obras de conservación, con las obras de eficiencia energética. De ahí que las subvenciones que ofrece de cara a la conservación del edificio, sólo se refieran a cimentación, estructura e instalaciones, de modo que para actuar sobre cubiertas, azoteas, fachadas y medianerías (salvo que se trate de un edificio declarado Bien de Interés Cultural, catalogado o protegido, o situado dentro de una conjunto histórico-artístico), sea preciso ejecutar simultáneamente actuaciones de mejora de la calidad y sostenibilidad tales como la mejora de la envolvente térmica del edificio, o la mejora y acondicionamiento de instalaciones para la adecuada recogida y separación de los residuos domésticos en el interior de los domicilios y en los espacios comunes de las edificaciones. La realización simultánea de obras de conservación, accesibilidad y eficiencia energética sumará 2.000 euros más de ayuda a los que ya correspondan por cada uno

de dichos conceptos, a cada vivienda rehabilitada.

#### **Quinto. La búsqueda de fórmulas adicionales de financiación**

Uno de los elementos clave que persigue la LRRR es ofrecer mecanismos de financiación que se sumen a las tradicionales subvenciones públicas y a las aportaciones de los propietarios. El contexto poco favorable para ambos, convierte estas nuevas fuentes en una verdadera necesidad.

Para ello, se realiza un planteamiento general que busca la economía de escala y que, a través del diseño adecuado de las actuaciones de rehabilitación edificatoria, y de regeneración y renovación urbanas, trata de superar la rehabilitación atomizada, que se realiza habitualmente, casi vivienda a vivienda. La LRRR permite también la adopción de medidas técnicas y jurídicas, que pueden procurar que las operaciones sean rentables, generen sus propios recursos y permitan atraer al capital privado. Las empresas constructoras y las de servicios energéticos podrán entrar en dichas operaciones, aportando capital propio a cambio de nueva edificabilidad o densidad y rentabilizando cambios de uso, o mediante fórmulas de coordinación de carácter mixto con los propietarios. Por tanto, parte de la carga económica de la rehabilitación que ahora soportan las Administraciones Públicas y los particulares se desplazaría a dichas empresas, facilitando procesos que actualmente resultan enormemente costosos y complejos.

De ahí que el artículo 11 contenga la regulación de la denominada «*Memoria de viabilidad económica*», a través de la cual se persigue que las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas aseguren, desde su diseño, su viabilidad en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación. Algo que, por otra parte, constituye un principio fundamental del urbanismo español. Obviamente, todas las operaciones que permitan aumentos de edificabilidad o de densidad, así como cambios de uso requerirán la oportuna aprobación por parte de las Administraciones urbanísticas competentes, con independencia de que puedan iniciarse, como también ocurre con carácter general en cualesquiera otras operaciones de carácter urbanístico, a instancia de parte.

En cualquier caso, la LRRR alienta la suscripción de toda clase de convenios para la financiación de las actuaciones, entre las Administraciones públicas actuantes y los responsables de la gestión (propietarios o empresas a las que éstos contraten previamente al efecto). El artículo 17 habla de «*facilitar la gestión y ejecución*», por medio de convenios de explotación conjunta de inmuebles o partes del mismo, así como a través de los siguientes contratos, entre otros:

- de cesión, con facultad de arrendamiento u otorgamiento de derecho de explotación a terceros, de fincas urbanas o de elementos de éstas por tiempo determinado a cambio del pago aplazado de la parte del coste que correspondiera abonar a los propietarios de las fincas.
- de permuta o cesión de terrenos o de parte de la edificación sujeta a rehabilitación por determinada edificación futura.
- de arrendamiento o cesión de uso de local, vivienda o cualquier otro elemento de un edificio por plazo determinado a cambio de pago por el arrendatario o cesionario del pago de todos o de alguno de los siguientes conceptos: impuestos, tasas, cuotas a la comunidad o agrupación de comunidades de propietarios o de la cooperativa, gastos de conservación y obras de rehabilitación y regeneración y renovación urbanas.

### Sexto. La eliminación de trabas y la búsqueda de la flexibilidad

El último de los contenidos fundamentales de la LRRR al que se hará referencia es el relativo a las reformas abordadas para eliminar determinados obstáculos que impiden desarrollar y asegurar la viabilidad de las operaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas. Son obstáculos que van, desde los deberes que configuran el estatuto jurídico básico de la propiedad del suelo (LS 2008), a las mayorías cualificadas o unanimidades requeridas en el seno de las Comunidades de Propietarios (LPH), pasando por la dificultad de interpretar cómo resultan aplicables la LOE y el CTE a las intervenciones sobre edificios preexistentes.

Comenzando con las modificaciones introducidas en la LS 2008, por medio de la Disposición final duodécima, me centraré en las que se producen para acomodar el régimen de deberes y cargas urbanísticas a la realidad del suelo urbano (artículo 16, en relación con el artículo 14). Este suelo, que ya está transformado,

no puede ni debe tener el mismo régimen que el suelo urbanizable, porque plantea importantes disfunciones. Entre ellas:

- que no siempre será posible encontrar suelos para dotaciones y equipamientos en el suelo que ya ha sido urbanizado. La «monetarización» de estos suelos poco tiene que ver con su carácter de dotación y equipamiento, y su posible permuta por suelos completamente ajenos a la actuación, de nada le sirve a ésta, que se supone que debe ser la prioridad. La recuperación de plusvalías urbanísticas no debe tener el mismo tratamiento en el suelo urbanizado, que en el suelo urbanizable, en el que todo está por hacer. En la ciudad ya existente, dependiendo del tipo de actuación, hay problemas prioritarios que atender, como puede ser la eliminación de la infravivienda, o la regeneración de barrios con altos índices de vulnerabilidad. Los retos son diferentes y el urbanismo debe contribuir a dar respuesta a estos problemas por encima del cumplimiento estricto de determinadas cargas que pueden terminar frustrando su finalidad prioritaria, que es, por encima de todo, superar tales situaciones. Con esta finalidad, la modificación de la LS 2008 no debe entenderse como una eliminación del rescate de plusvalías urbanísticas por parte de la Administración, sino como un ajuste a los supuestos en los que aquellas se producen realmente. También el destino de las mismas, cuando existan, debe ser diferente a la construcción de nueva vivienda (aunque ésta sea protegida), siendo razonable que se dediquen prioritariamente a los fines propios de las actuaciones de rehabilitación o de regeneración y renovación urbanas, incluyendo los que tengan contenido social, como el realojamiento y el retorno.
- la reserva de suelo destinada a vivienda sujeta a algún régimen de protección pública tampoco debe tener el mismo tratamiento en suelo urbano, que en suelo urbanizable. Los corsés que acompañan a aquéllos suelos no existen en los urbanizables. De ahí que se rebaje el porcentaje mínimo fijado desde la legislación estatal, en el artículo 10 de la LS 2008, de un 30% a un 10%, todo ello con independencia de que las Comunidades Autónomas puedan adaptar dicho porcentaje a la realidad social y territorial que les corresponda. Esta modificación, además, debe entenderse en el nuevo marco establecido por la Disposición transitoria segunda de la LRRR, que permite, durante

un plazo máximo de cuatro años, a contar desde la entrada en vigor de la LRRR, que las Comunidades Autónomas dejen en suspenso la aplicación de estos porcentajes de reserva, cuando se cumplan los requisitos que dicha Disposición explicita<sup>9</sup>.

Por lo que respecta a las actuaciones de transformación urbanística (artículo 14 de la LS 2008), se han introducido modificaciones tendientes a adecuar sus actuales parámetros, nuevamente a la realidad del medio urbano y de las actuaciones que se producen, tanto sobre el patrimonio edificado, como sobre los tejidos urbanos. Para ello, a las señaladas actuaciones, dentro de las cuales se incluyen las de dotación, se añaden las denominadas «*actuaciones edificatorias*», que engloban, tanto las de nueva edificación y de sustitución de la edificación existente, como las de rehabilitación edificatoria, entendiendo por tales la realización de las obras y trabajos de mantenimiento o intervención en los edificios existentes, sus instalaciones y espacios comunes, en los términos dispuestos por la LOE, cuando no concurren los elementos que configuran la esencia de las actuaciones de transformación urbanística. Entre ellos, la urbanización, la reforma o renovación de ésta y los reajustes entre nuevas dotaciones y los incrementos de edificabilidad o densidad y los cambios de uso. Y esta regulación se complementa con el establecimiento de un régimen específico de deberes urbanísticos en función del tipo de actuación de que se trate (artículo 16 LS 2008).

A continuación me referiré brevemente a las modificaciones que la Disposición final primera ha introducido en la LPH. Su objeto es evitar que los actuales regímenes de mayorías establecidos impidan la realización de las actuaciones previstas en la nueva LRRR. No se puede hacer depender algunos de sus más importantes efectos de que las comunidades de propietarios adopten dicha decisión por unanimidad

o por mayorías muy cualificadas, máxime cuando van a incluir obras que, aunque afecten al título constitutivo o a los estatutos, en realidad competen a la Administración actuante autorizar e, incluso en algunos casos, exigir. De ahí que se establezca un nuevo régimen de adopción de acuerdos en las actuaciones que resultan obligatorias, así como en las que precisan de autorización administrativa, acuerdos que tienen efectos sólo en cuanto a la determinación de las nuevas cuotas de participación.

Por último, las modificaciones introducidas en la LOE y en el CTE por medio de las Disposiciones finales tercera y undécima, respectivamente, son escasas y puntuales. Su objeto estriba en aclarar cómo resultan de aplicación ambas normas cuando se realizan intervenciones en los edificios existentes. El Preámbulo de la LRRR señala que el objeto de dichas modificaciones es «*vincular la aplicación del Código Técnico de la Edificación, de manera específica, a las intervenciones que se realicen en los edificios existentes*». Se explicita, además, cuándo el cumplimiento del CTE podrá justificarse en un proyecto o en una memoria, que será suscrita, en ambos casos, por técnico competente, a los que deberá acompañarse la solicitud de la licencia o de autorización administrativa que sea preceptiva para la realización de las obras, superando así la falta de control actual sobre dicho cumplimiento, en la mayor parte de las obras de rehabilitación.

#### 4. Conclusiones

La LRRR, conjuntamente con las demás normas aprobadas durante el año 2013, y a las que se ha hecho referencia en los epígrafes anteriores, apoya un cambio de modelo en la política de suelo y vivienda que había venido desarrollándose en España a lo largo de muchas décadas.

<sup>9</sup> El Preámbulo de la LRRR, justifica esta Disposición transitoria del modo siguiente: [...] «*La regla contenida en el artículo 10.1 b) de la vigente Ley de Suelo tenía sentido en una coyuntura de expansión de nuestros mercados inmobiliarios, prolongada e intensa en el tiempo, a la vez que en un contexto marcado por las ayudas públicas a la adquisición de esta clase de viviendas. La realidad, sin embargo, es hoy bien distinta. La actual situación de las familias que reúnen las condiciones para poder acceder a estas viviendas, unida a la fuerte caída acumulada de los precios de la vivienda libre durante los últimos años y la inexistencia de adecuación a dicha situación, en los módulos de la vivienda protegida, han provocado dos efectos que aconsejan el establecimiento de esta regla excepcional y temporal: de un lado el acercamiento sustancial de los precios de ambas, lo*

*que resta toda competitividad a la vivienda protegida, caracterizada por un régimen jurídico mucho más restrictivo que el de la vivienda libre, y de otro la difícil situación económica de las familias, tanto en términos de renta para poder adquirir una vivienda, como en términos del acceso al crédito de las entidades financieras. Todo ello provoca que hoy, en el stock de vivienda sin vender ya construida, se encuentren viviendas con protección pública, derivadas del cumplimiento de la mencionada reserva mínima estatal y que dicha reserva, por tanto, no sólo no esté coadyuvando al cumplimiento de los fines previstos, sino que esté rigidizando injustificadamente las operaciones que, sobre todo en el suelo urbano, pero también en gran medida en el suelo urbanizable, tienen posibilidades de realizarse, incluso en los momentos difíciles que atraviesa el sector inmobiliario.*

Se trata de una norma con clara vocación económica, medioambiental y social, que busca utilizar el gran potencial de desarrollo que tiene la rehabilitación residencial en España, garantizar la calidad de vida y el confort en los hogares y en los pueblos y ciudades e impulsar la mejora de las edificaciones en mal estado de conservación, la sustitución de la infravivienda por vivienda digna y adecuada, la reconversión de barrios obsoletos o degradados, la accesibilidad en muchos de los edificios y la eficiencia energética, con la consiguiente reducción de la factura de los hogares. Estos objetivos se persiguen, además, con carácter integral, aspecto éste que debe acompañar a cualquier política de rehabilitación, que además de contemplar intervenciones en el ámbito físico-espacial, debe afrontar aquellos retos pertenecientes a los ámbitos social, económico, ambiental y de integración de la ciudad que se le presenten.

Se precisa ahora la colaboración de todos los agentes implicados: Administraciones Públi-

cas, Colegios Profesionales con representación de intereses afectados por la nueva normativa, Comunidades de Propietarios, propietarios a nivel individual y empresas, tanto de construcción y rehabilitación, como de servicios energéticos. El nuevo Plan estatal 2013-2016 asegura, incluso en un contexto de crisis económica y estabilización presupuestaria, la colaboración y la cooperación económica de la Administración General del Estado.

Sólo tras la toma de conciencia de los deberes que tienen unos y las oportunidades que el nuevo marco normativo les ofrece a todos, será posible iniciar un camino que, no por novedoso y poco transitado hasta ahora, deja de ofrecer enormes oportunidades en nuestro país. En Europa, algunos ya lo han hecho con mucho éxito: Alemania, Francia y Gran Bretaña entre ellos. Esperemos poder sumarnos a los mismos en el menor plazo de tiempo posible. Hay mucho en juego.