

# **JORNADA TÉCNICA SOBRE REHABILITACIÓN Y EL INFORME DE EVALUACIÓN DE EDIFICIOS**

Alicante, 14 de mayo de 2015

APLICACIÓN PRÁCTICA DEL IEE EN EL  
AYUNTAMIENTO LA VILA JOIOSA Y EL  
REGISTRO MUNICIPAL DE SOLARES Y  
EDIFICIOS A REHABILITAR

Rosa Pérez Puig  
Arquitecta Municipal de La Vila Joiosa

## EXPERIENCIAS DE APLICACIÓN DEL IEE LA VILA JOIOSA



INFORME EVALUACIÓN DEL  
EDIFICIO: IEE

EXPERIENCIA MUY AMPLIA EN LA  
CIUDAD HISTÓRICA

IEE: INSTRUMENTO CLAVE EN LA  
CONSERVACIÓN DE LA C.H.

BREVE EXPOSICIÓN

## EXPERIENCIAS DE APLICACIÓN DEL IEE LA VILA JOIOSA

•BIEN DE INTERÉS CULTURAL (D 2372003, 28 DE NOVIEMBRE DEL CONSELL G.V.): CONJUNTO MUY PINTORESCO Y DE GRAN BELLEZA

•IMPLANTACIÓN CRISTIANA POSTERIOR A LA RECONQUISTA QUE NO HA SUFRIDO ALTERACIÓN

•SU ARQUITECTURA POPULAR SE HA MANTENIDO INTACTA HASTA NUESTRO SIGLO

•NÚCLEO MEJOR CONSERVADO DE LA COMUNIDAD VALENCIANA

•VILA JOIOSA, NOMBRE DE ORIGEN ROMANCE: "VOZ GOZOSA" COMO RECLAMO PARA LOS NUEVOS COLONOS

•POBLACIÓN COSTERA AMURALLADA, DE PLANTA POLIGONAL, ORIENTADA AL SUDESTE, SOBRE UN ELEVADO PROMONTORIO JUNTO A LA DESEMBOCADURA DEL RÍO AMADORIO



## EXPERIENCIAS DE APLICACIÓN DEL IEE LA VILA JOIOSA

☞ DE MURALLA ALMENADA DESTACA LA NORESTE FLANQUEADA POR EL *BALUARD NORD* Y *EL DE LA MAR*

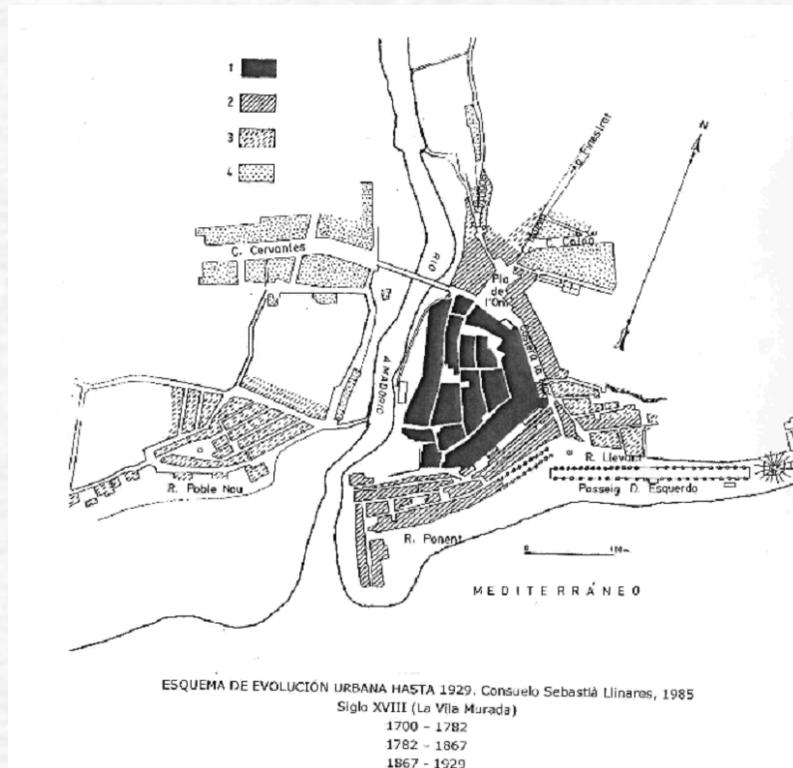
☞ DE LA MURALLA QUE DA AL RÍO YA NO SE APRECIA SU CORONACIÓN POR ESTAR CUBIERTA POR LAS CASAS COLGANTES.

☞ EL AMURALLAMIENTO ES ANTERIOR A FORTIFICACIONES TALES COMO LAS DE ALICANTE Y SANTA POLA

☞ HASTA EL S. XVII LA CIUDAD PERMANECIÓ INTRAMUROS. 1ª EXPANSIÓN EN EL S. XVIII EN LA PLAZA DEL OLMO, LA 2ª EN LOS RAVALES Y LA 3ª EN EL *POBLE NOU* A PARTIR DE 1806



## EXPERIENCIAS DE APLICACIÓN DEL IEE LA VILA JOIOSA



- ☞ EN 1850, SEGÚN RELATA MADDOZ, LA VILA LA COMPONEN MÁS DE 1000 CASAS:
- ☞ - 262 casas en el recinto amurallado
- ☞ - 591 casas en los Ravales
- ☞ - 12 casas en la Plaza del Olmo
- ☞ - 36 casas en la C/ Limones
- ☞ - 32 casas en *Mitja Galta*
- ☞ - 90 casas en el *Poble Nou*
- ☞ MADDOZ: TIPOLOGÍA EDIFICIOS
  - BUENA FORMA
  - PIEDRA ALABASTRO
  - BALCONAJES DE HIERRO
  - MÁX. DE III ALTURAS
  - 4 O 5 M FACHADA
  - ESCALERA INT. LONGITUDINAL. VERTEBRA EL EDIFICIO
  - VIVIENDA POR EDIF. INTRAMUROS
  - VIVIENDA POR PLANTA RAVALES. HOY MUCHO MÁS COMPLICADO

## EXPERIENCIAS DE APLICACIÓN DEL IEE LA VILA JOIOSA

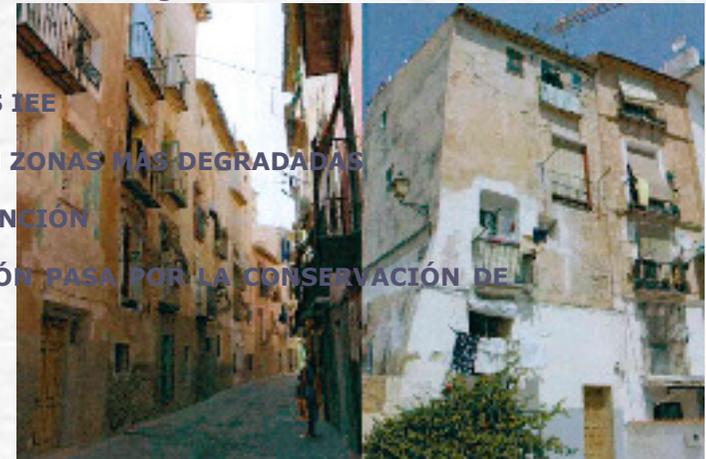


- EL PASO DEL TIEMPO Y LA FALTA DE CONSERVACIÓN
- DEGRADACIÓN DEL CONJUNTO
- En 2007 COLAPSO DE ALGUNOS EDIFICIOS
- MÁXIMA PRIORIDAD: POR PELIGRO Y PARA PROTEGER EL PATRIMONIO
- ORDENANZA CONSERVACIÓN E INSPECCIÓN EDIFICIOS, de 10.11.2008 (ART. 206 y 207 LUV: Obligación de ejecutar obras de conservación y obligación de realizar ITE en edificios con más de 50 años y en edificios catalogados)



- Marco Normativo actual: LRRR y LOTUP.  
ART. 180 LOTUP:
  - Obligación de de ejecutar obras de conservación
  - Obligación de realizar IEE de edificios:
    - \* con más de 50 años
    - \* catalogados
    - \* pretendan ayudas públicas en obras de conserv., accesib. o eficiencia energética
- IEE: Estado de conservación, accesibilidad y eficiencia energética

- TÉCNICO MUNICIPAL ESPECÍFICO DEL ÁMBITO
- REQUERIMIENTO A LOS PROPIETARIOS DE LOS IEE
- CALENDARIO DE LA ORDENANZA EN ATENCIÓN ZONAS MAS DEGRADADAS
- EVALUACIÓN DE LOS EDIFICIOS Y SU INTERVENCIÓN
- REACCIÓN DE LOS AFECTADOS, LA PROTECCIÓN PASA POR LA CONSERVACIÓN DE SUS EDIFICIOS



- SE VAN PRESENTANDO LOS IEE
- ACTIVACIÓN SECTOR CONSTRUCCIÓN
- ACTIVACIÓN DEL MERCADO INMOBILIARIO
- CAMINO MUY LARGO Y MUY DURO, QUE ACABAMOS DE INICIAR

## EXPERIENCIAS DE APLICACIÓN DEL IEE LA VILA JOIOSA



INICIO DE LOS EXPEDIENTES CON EL REQUERIMIENTO DEL IEE

IEE COMPLETO DE TODO EL EDIFICIO

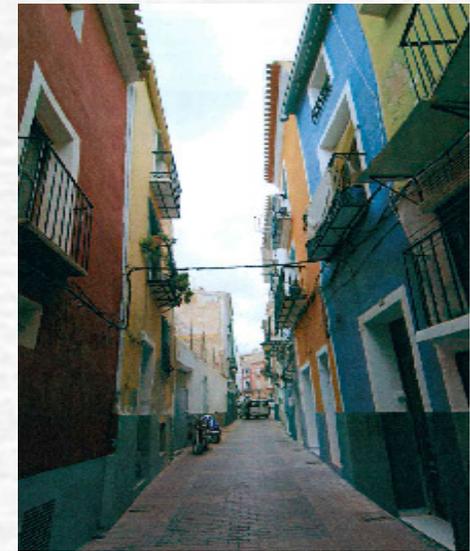
NO REHABILITACIÓN PARCIAL SIN SABER ESTADO GLOBAL DEL EDIFICIO

ORDENES DE EJECUCIÓN (OBLIGACIÓN DE EJECUTAR OBRAS DE CONSERVACIÓN):  
INCUMPLIMIENTO (art. 182 LOTUP, antes art. 212 LUV)

- NO PRESENTACIÓN DE IEE
- NO EJECUCIÓN DE OBRAS DE REHABILITACION
  - SI NO HAY PELIGRO
  - SI SE PRECISAN MEDIDAS PREVENTIVAS
  - SI FINALIZADA LA MEDIDA COERCITIVA NO SE HA REHABILITADO
  - SI HAY AMENAZA DE RUINA

CUMPLIMIENTO: CERTIFICADO FINAL OBRAS Y PASADOS 5 AÑOS IEEACTUALIZADO

"REGISTRO INFORMÁTICO CENTRALIZADO"



## EXPERIENCIAS DE APLICACIÓN DEL IEE LA VILA JOIOSA

NORMATIVA DE PROTECCIÓN DEL BIC HASTA LA APROBACIÓN P.E.

DESDE 2005 DISTINTAS ADAPTACIONES P.E.

APROBADO EL P.E. PROVISIONALMENTE ACTUALMENTE

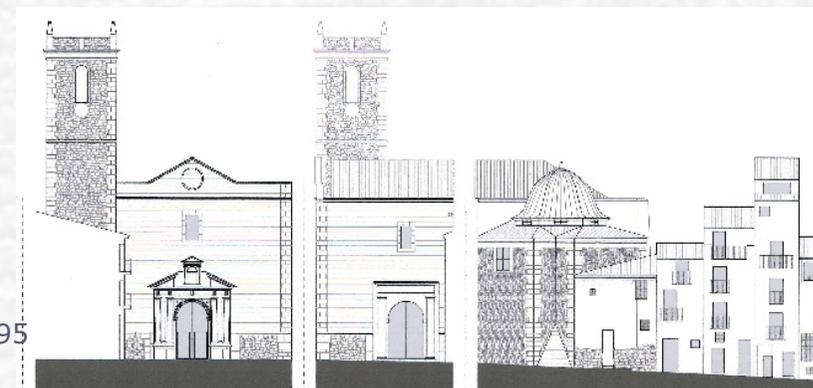
IMPLICACIÓN MUNICIPAL Y DE LOS AFECTADOS

NECESIDAD DE FONDOS PÚBLICOS Y SUBVENCIONES



DATOS DESDE 2008:

- Nº de edificios con IEE requeridas: 600
- Nº de IEE presentadas: 520
- Nº de IEE subsidiarias: 15
- Nº IEE requeridas pendientes presentar: 65
- Edificios con IEE rehabilitados: 75%
- Edificios intervenidos subsidiariamente: 5%
- Nº de edificios pendientes de requerir IEE (ultimas fases): 95



## EXPERIENCIAS DE APLICACIÓN DEL IEE LA VILA JOIOSA



- ☞ CREACIÓN DEL RMSER:
- ☞ PODER REHABILITAR TODOS LOS EDIFICIOS DE LA CIUDAD HISTÓRICA, A PESAR DE LA OPOSICIÓN DE ALGUNOS PROPIETARIOS, ASÍ COMO LA EDIFICACIÓN DE LOS SOLARES CORRESPONDIENTES.

# **JORNADA TÉCNICA: "POLÍTICAS MUNICIPALES DE FOMENTO DE LA REHABILITACIÓN"**

**Alicante, 14 de mayo de 2015**

## **REGISTRO MUNICIPAL DE SOLARES Y EDIFICIOS A REHABILITAR**

María Teresa Lloret Congost

Técnico de Gestión Urbanística Municipal de La Vila Joiosa

# R.M.S.E.R.

- **Punto de partida:** Deber de los propietarios de conservación y de edificación ( art. 179-180 LOTUP)
- La **situación fáctica** del Centro Histórico:
  - Solares vacantes
  - Órdenes de ejecución derivadas de informes de IEE incumplidas.

# R.M.S.E.R.

## **Medidas del Ayuntamiento:**

### 1. Ejecución forzosa:

- Multas coercitivas.
- Ejecución subsidiaria (mínimas condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro).

### 2. Régimen de Edificación o Rehabilitación Forzosa junto con el R.M.S.E.R

# R.M.S.E.R.

## Regulación:

- Artículo 171 LOTUP.
- Reglamento de Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares aprobado por Decreto 635/1964, de 5 de marzo.
- TRLS aprobado por R.D.Leg. 2/2008, de 20 de junio.
- Ordenanza reguladora de la contenido, organización y funcionamiento del libro municipal de solares y edificios a rehabilitar.

# R.M.S.E.R.

## ☞ Caracteres:

- Registro público
- De obligada llevanza por los Ayuntamientos.

## ☞ Objeto:

- Inmuebles sobre los que existe orden de edificación o rehabilitación en vigor.
- Inmuebles en régimen de edificación o rehabilitación forzosa.

## ☞ Finalidad: Publicidad para el sector inmobiliario y de la construcción.

# R.M.S.E.R.

## Por tanto:

- Tenemos un deber de edificación o rehabilitación
- Tenemos un informe de IEE
- Tenemos una OE derivada del informe de IIE
- Dicha OE se ha incumplido por el propietario
- Se declarara dicho incumplimiento a través del procedimiento legalmente establecido.
- Sometimiento del inmueble al régimen de edificación o rehabilitación forzosa junto con su inscripción en el RMSEER

# R.M.S.E.R.: Declaración de Incumplimiento

## Procedimiento:

- De oficio: art. 184 LOTUP (sede administrativa)
- De parte: art. 185 LOTUP (notarial)

## Resolución final que declare:

- El incumplimiento.
- Sometimiento del inmueble al régimen de edificación o rehabilitación forzosa.
- Inscripción en el RMSEER
- Comunicación al Registro de la Propiedad.
- Habilitación para el **concurso de PAA**

# R.M.S.E.R. - PAA

- PAA para la edificación o rehabilitación :
  - Convocatoria: de oficio
    - A iniciativa municipal
    - A instancia de interesado
  - Legitimación: cualquier persona + Prohibiciones para contratar (art. 115 LOTUP)
  - Objeto: edificación o rehabilitación
  - Documentación propia de los PAA: Art.167 LOTUP

# R.M.S.E.R. - PAA

- Alternativa Técnica que contiene:
  - Anteproyecto de edificación o rehabilitación + proyecto de urbanización (en su caso)
  - Instrumento de modificación de planeamiento si precisa.
- Propuesta de convenio urbanístico: compromisos, garantías, plazos, penalizaciones, coste de indemnizaciones y justiprecios, los gastos del plan de realojo y retorno.
- Proposición jurídico-económica que contemple:
  - Relaciones adjudicatario-propiedad
  - Estimación de la totalidad de los costes de ejecución de la actuación.
  - Avance de la equidistribución de beneficios y cargas.
  - Estudio de viabilidad económica y estudio de sostenibilidad económica de la actuación
  - Plan de realojo y retorno, en su caso.

# R.M.S.E.R. - PAA

- Tramitación: PAI (Art. 117 y sgs. LOTUP)
- Resolución:
  - Adjudicación a un tercero de la propiedad inmueble sujeto a edificación/rehabilitación forzosa en los términos expresados en el proyecto de equidistribución que se acompañe.
  - Junto con la obligación de rehabilitar o edificar en el plazos fijados en el Convenio.

# R.M.S.E.R. - PAA

➤ Posibles actuaciones del propietario incumplidor:

● Colaborar:

- Ayuntamiento
- Promotor
- Durante la tramitación de la declaración incumplimiento.

# R.M.S.E.R. - PAA

- No colaborar:
  - El PAA llevará un proyecto de expropiación
  - Le será de aplicación la sanción del art. 103.4 LOTUP que le reduce el derecho a su indemnización hasta un 50%, siendo la diferencia a percibir por el Ayuntamiento.

# R.M.S.E.R. – Venta Forzosa

## Supuestos de:

- Faltas de iniciativas de PAA
- PAA no favorables

La Administración dispone de una última herramienta: **La Venta Forzosa**, regulada en el artículo 37 TRLS'08.

# R.M.S.E.R. - Conclusiones

- Informe IEE
- Orden de Ejecución
- Declaración incumplimiento
- Sometimiento al Régimen EF
- Inscripción en el R.M.S.E.R.
- PAA o Venta Forzosa
- **Consecuencia Final:** Rehabilitación del Edificio o edificación del solar.

# R.M.S.E.R. - Conclusiones

