

CONTART 2016. La Convención de la Edificación  
20 - 22 de abril de 2016; Granada (Spain): Colegio Oficial de Aparejadores y  
Arquitectos Técnicos de Granada. Consejo General de la Arquitectura Técnica  
de España, p.405-414

## CAMBIO DE MODELO: LEY 8/2013, DE RRR. INSTRUMENTOS JURÍDICOS PARA ACTUAR EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

MÉNDEZ MARTÍNEZ, FCO. JAVIER

*Arquitecto Técnico. Técnico Superior de la Edificación. Colegio Aparejadores de Madrid  
fjmendez@aparejadoresmadrid.org*

**Palabras clave:** IEE; integral; barrio; integrada; equidistribución.

### RESUMEN

El camino de la recuperación económica, mediante la reconversión del sector inmobiliario y de la construcción y también la garantía de un modelo sostenible e integrador, tanto ambiental, como social y económico, requieren volcar todos los esfuerzos en aquellas actuaciones, es decir, las de rehabilitación y de regeneración y renovación urbanas.

A nivel europeo se legisla y apuesta pensando en regenerar las ciudades sin consumir más territorio, volviendo al concepto de “ciudad amurallada”.

Desde el 2008 se exige un urbanismo menos concertado (hasta ahora era fruto de convenios “más o menos opacos” durante la planificación que forzaban la misma), más transparente y nada expansionista.

La [1] intenta modular estos conflictos iniciales, y su importancia se sitúa a su vez en los instrumentos jurídicos que aporta para actuar en el suelo urbano consolidado.

Se potencia un nuevo término, el de medio urbano, y en base a la actuación sobre éste se desarrolla:

- concepto
  - Actuaciones
  - Rehabilitación edificatoria
  - Renovación urbana
  - Regeneración urbana
- Eliminación de las cargas urbanísticas injustificadas

- Actuaciones transformación urbanística: urbanización y dotación.
- Actuación edificatoria: a) nueva edificación y sustitución; b) rehabilitación.
- Formas de ejecución. Preferencia a la equidistribución.
- Disposición final undécima. Modificaciones en CTE
  - Exigencias básicas e intervenciones en edificios existentes
- Disposición final duodécima. Modificaciones en Texto refundido Ley del Suelo 2008.
- El Complejo inmobiliario como mecanismo de ordenación del territorio. Precisa de elementos comunes necesarios para su adecuado uso y disfrute
  - Complejo Inmobiliario Privado
  - Complejo inmobiliario Urbanístico (privado y público)

¿Se ha ponderado en profundidad el alcance de las propuestas de la [1], o el IEE ha eclipsado la mayor parte de las posibilidades?.

¿Hasta dónde sería rentable invertir para que el parque de edificios existentes mejorara su Eficiencia energética?. ¿Qué Calificación mínima se puede considerar óptima?.

¿Cómo se instrumentaliza en nuestra normativa el cambio de modelo?.

## 1. INTRODUCCIÓN

La [1] tiene como principal objetivo impulsar la intervención en edificios y los tejidos urbanos existentes a través de actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación, tratando de generar bienestar económico y social y garantizando la calidad de vida de sus habitantes. Asimismo, la reforma trata de aproximar nuestro marco normativo al marco europeo, en particular, en lo relativo al cumplimiento de los objetivos de eficiencia y ahorro energéticos.

Entre sus definiciones incluye términos como “infravivienda”, y define el mismo como la edificación, o parte de ella, destinada a vivienda, que no reúna las condiciones mínimas exigidas de conformidad con la legislación aplicable. Evidentemente se incluyen en el concepto incumplimientos tradicionales como requisitos de superficie, número, dimensión y características de las piezas habitables, y deficiencias graves en sus dotaciones e instalaciones básicas; pero al mismo tiempo hay que tener presentes requisitos mínimos de seguridad, accesibilidad universal y habitabilidad exigibles a la edificación. Y conviene recordar que en estos requisitos básicos están incluidos, entre otros quizás más reconocibles, higiene, salud, protección del medio ambiente, protección contra el ruido, ahorro de energía. Todo un reto si se tiene en cuenta que el 95% del parque de edificios es anterior al CTE, que el 55% es anterior a la CT-79, o que el 69% de la vivienda es colectiva.

## 2. DESARROLLO

### 2.1 EL CONCEPTO DE “MEDIO URBANO”

Este concepto, ajeno a la terminología tradicional urbanística española (suelo urbano, consolidado y no consolidado, o suelo urbanizado), procede de la Unión Europea y, en

consecuencia, de documentos respecto de los cuales España ha asumido determinados compromisos internacionales. En ellos se utiliza el término “medio urbano sostenible”, y se liga, fundamentalmente, a aspectos de eficiencia energética y de actuaciones integradas en los barrios, buscando una política conjunta que aúne los aspectos sociales, medioambientales y económicos, de las operaciones en las ciudades preexistentes.

El artículo 2 de la [1] no contiene, entre sus definiciones, la del “medio urbano”, por lo que el concepto debe entresacarse de otros contenidos de la Ley, entre los cuales cabe citar, de manera muy especial, los artículos 3, 7 y 8.

El artículo 3 contiene los denominados “Fines comunes de las políticas públicas para un medio urbano más sostenible, eficiente y competitivo”, y dentro de ellos se alude a:

- Garantizar la mixtura de usos compatibles con la función residencial y contribuir al equilibrio de las ciudades y de los núcleos residenciales.
- Favorecer la cohesión y la integración social
- Aproximar los servicios, las dotaciones y los equipamientos a la comunidad residente.
- Favorecer la puesta en valor del patrimonio urbanizado y edificado con valor histórico o cultural
- Proteger la atmósfera y el uso de materiales, productos y tecnologías limpias que reduzcan las emisiones contaminantes y de gases de efecto invernadero del sector de la construcción, así como de materiales reutilizados y reciclados que contribuyan a mejorar la eficiencia en el uso de los recursos.

Por su parte, el artículo 7 define las actuaciones sobre el medio urbano como aquellas que tienen por objeto realizar obras de rehabilitación edificatoria cuando existan situaciones de insuficiencia o degradación de los ya mencionados 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; cabe además la posibilidad de llegar a incluir obras de nueva edificación en sustitución de edificios previamente demolidos.

El medio urbano engloba ambas categorías de suelo urbano, consolidado y no consolidado, y, por el contrario, sería ajeno al suelo en situación básica de rural, o al suelo que, de acuerdo con la legislación urbanística autonómica, es clasificado como urbanizable.

## 2.2 ACTUACIONES DE REHABILITACIÓN EDIFICATORIA

El artículo 7 de la [1] las remite a problemas de insuficiencia o degradación de los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad de las edificaciones, y el artículo 14.2,b) del [2], a 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 [3].

## 2.3 ACTUACIONES DE REGENERACIÓN URBANA Y SU CARÁCTER INTEGRADO

Para el artículo 7 de la [1], la regeneración supone actuar, tanto sobre los edificios, como sobre los tejidos urbanos. Representan, por tanto, un salto cualitativo importante, con relación a las actuaciones de rehabilitación meramente dichas.

Si, además, articulan medidas sociales, ambientales y económicas que pueden enmarcarse en una estrategia administrativa global y unitaria, tiene carácter **“integrado”**, aspecto éste que nada tiene que ver con el tradicional término urbanístico español de las actuaciones de rehabilitación **“integral”** (recuérdense los PERIs, Planes Especiales de Reforma Interior, cuyo objeto principal era conseguir dicha rehabilitación integral).

El instrumento fundamental para realizar este tipo de actuaciones son los Observatorios de Barrios Vulnerables de los que disponen casi todos los países de la UE, y que en España, está disponible a través de la web del M<sup>o</sup> de Fomento

#### 2.4 ACTUACIONES DE RENOVACIÓN URBANA

Aunque, como se ha visto anteriormente, se suelen mencionar de manera conjunta con las actuaciones de regeneración, las de renovación suelen llevar implícita, obras de demolición o sustitución de la edificación y/o elementos de urbanización, y la nueva construcción de los mismos. Ello es posible, tanto con modificación del planeamiento previamente vigente, como sin él, si lo que se vuelve a construir es exactamente lo mismo que ya existía.

Uno de los elementos clave de las actuaciones sobre el medio urbano es su relación con las actuaciones de transformación urbanística reguladas por el artículo 14 del [2]. Ello es así porque sólo esta relación permitirá determinar cuáles son las obligaciones y cargas que asumen los sujetos obligados por las mismas.

### 3. NATURALEZA JURÍDICO-URBANÍSTICA EN LOS ÁMBITOS DE ACTUACIÓN CONJUNTA

Bajo la denominación de **“ámbitos de actuación conjunta”**, el legislador estatal se está refiriendo y habilitando legalmente la posibilidad de delimitar verdaderas unidades de ejecución o ámbitos de ejecución, a efectos de repartos de beneficios y cargas en suelo urbano consolidado (o no),

Se habilita la posibilidad de que suelos urbanos consolidados, afectados por un nuevo planeamiento, puedan volver a ser sometidos a nuevas operaciones de equidistribución y por tanto a ser incluidos en ámbitos de actuación o ejecución a dichos efectos.

Por otro lado si se trata de una actuación integral o sistemática, necesitará operaciones de equidistribución de beneficios y cargas, es decir la redacción de un proyecto de reparcelación, que transforme jurídicamente las fincas afectadas, para adaptarlas al plan que se ejecute y materializar las entregas de suelos de cesión obligatoria y de participación de la comunidad en las plusvalías, por eso la ley habla de avance.

El Tribunal Supremo mediante sentencia, Sala Primera, de lo Civil, número 379/2014, de 15 de julio de 2014, ha unificado la doctrina estableciendo que la afección urbanística al costeamiento de las obras de urbanización, es una hipoteca legal tácita que como tal tiene preferencia sobre cualquier otra carga real inscrita previa (a excepción de los créditos tributarios del Estado) tales como hipotecas, embargos etc,

Pues bien, la afección prevista en la [1], para las actuaciones en suelo urbano, tiene el mismo régimen que aquellas, es decir, se considera una hipoteca legal tácita, como

el máximo rango de prioridad y preferencia, frente al resto de cargas, aunque consten inscritas con anterioridad.

#### 4. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

Hay que hacer mención especial del informe de viabilidad económica, por su relevancia e importancia capital en las actuaciones integradas o sistemáticas de renovación y reforma en suelo urbano consolidado. Efectivamente dicho informe se ha configurado no sólo como un requisito documental sino como un verdadero presupuesto que legitima la ejecución, de tal manera que, si la actuación no resulta rentable, simplemente no será posible su ejecución al menos a través de sistemas equidistributivos y sólo podría realizarse, en su caso, mediante expropiación sobre la base del interés público superior de la actuación urbanística, aunque resultase económicamente deficitaria.

Por tanto no se exige un beneficio neto o rentabilidad en términos económicos, sino más bien que no se supere el deber legal de conservación.

Aclarar que es importante distinguir y no confundir la memoria de viabilidad económica con el informe de sostenibilidad económica. Así, mientras la memoria de viabilidad económica analiza la rentabilidad económica de la actuación sobre la comparación de los beneficios y las cargas que se generan a los obligados por la actuación, por su parte, el informe de sostenibilidad económica (recogido también el artículo 15.4 del [2]) analiza el impacto económico que se produce en las haciendas públicas (fundamentalmente en los Ayuntamientos), por diferencias entre los ingresos públicos (tributos y tasas) derivados de la actuación, (IBI, IIVTNU (impuesto sobre el incremento del valor terreno natural urbano o plusvalía), ICIO, IVTM (impuesto sobre vehículos), participación en los tributos del estado) y los costes de mantenimiento y conservación de las infraestructuras y dotaciones que el Ayuntamiento recibe con consecuencia de la actuación, así como en su caso, los de urbanización que la Administración pueda asumir.

#### 5. DISPOSICIÓN FINAL PRIMERA. MODIFICACIÓN DE LA LEY 49/1960, DE 21 DE JULIO, SOBRE PROPIEDAD HORIZONTAL

Se modifican los artículos 2, 3, 9, 10 y 17 y la disposición adicional de la [4].

Los créditos a favor de la comunidad derivados de la obligación de contribuir al sostenimiento de los gastos generales correspondientes a las cuotas imputables a la parte vencida de la anualidad en curso y los tres años anteriores tienen la condición de preferentes a efectos del artículo 1.923 del Código Civil

El adquirente de una vivienda o local en régimen de propiedad horizontal, incluso con título inscrito en el Registro de la Propiedad, responde con el propio inmueble adquirido de las cantidades adeudadas a la comunidad de propietarios para el sostenimiento de los gastos generales por los anteriores titulares hasta el límite de los que resulten imputables a la parte vencida de la anualidad en la cual tenga lugar la adquisición y a los tres años naturales anteriores. El piso o local estará legalmente afecto al cumplimiento de esta obligación.

El transmitente deberá aportar en este momento certificación sobre el estado de deudas con la comunidad coincidente con su declaración, sin la cual no podrá autorizarse el

otorgamiento del documento público, salvo que fuese expresamente exonerado de esta obligación por el adquirente.

El artículo 10 queda modificado, reflejando que tendrán carácter obligatorio y no requerirán de acuerdo previo de la Junta de propietarios, impliquen o no modificación del título constitutivo o de los estatutos, y vengan impuestas por las Administraciones Públicas o solicitadas a instancia de los propietarios, actuaciones como la construcción de nuevas plantas y cualquier otra alteración de la estructura o fábrica del edificio o de las cosas comunes, así como la constitución de un complejo inmobiliario- figura prevista en el artículo 17.4 del [2]- que resulten preceptivos a consecuencia de la inclusión del inmueble en un ámbito de actuación de rehabilitación o de regeneración y renovación urbana. Tienen el mismo tratamiento los actos de división material de pisos o locales y sus anejos para formar otros más reducidos e independientes, el aumento de su superficie por agregación de otros colindantes del mismo edificio, o su disminución por segregación de alguna parte, realizados por voluntad y a instancia de sus propietarios, cuando tales actuaciones sean posibles a consecuencia de la inclusión del inmueble en un ámbito de actuación de rehabilitación o de regeneración y renovación urbanas.

#### 6. DISPOSICIÓN FINAL DUODÉCIMA. MODIFICACIÓN DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE SUELO, APROBADO POR EL REAL DECRETO LEGISLATIVO 2/2008, DE 20 DE JUNIO

Conviene destacar la modificación del artículo 9, referente al Contenido del derecho de propiedad del suelo: deberes y cargas.

El derecho de propiedad de los terrenos, las instalaciones, construcciones y edificaciones, comprende con carácter general, cualquiera que sea la situación en que se encuentren, los deberes de dedicarlos a usos que sean compatibles con la ordenación territorial y urbanística y conservarlos en las condiciones legales para servir de soporte a dicho uso, y en todo caso, en las de seguridad, salubridad, accesibilidad universal y ornato legalmente exigibles, así como realizar obras adicionales por motivos turísticos o culturales, o para la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano, hasta donde alcance el deber legal de conservación. Este deber, que constituirá el límite de las obras que deban ejecutarse a costa de los propietarios cuando la Administración las ordene por motivos turísticos o culturales, o para la mejora de la calidad o sostenibilidad del medio urbano, se establece en la mitad del valor actual de construcción de un inmueble de nueva planta.

En particular, cuando se trate de edificaciones, el deber legal de conservación comprenderá, además, la realización de los trabajos y las obras necesarias para satisfacer, con carácter general, los requisitos básicos de la edificación establecidos en el artículo 3.1 de la [3].

El articulado continúa su exposición con una puntualización que no se puede obviar: la Administración competente podrá imponer en cualquier momento la realización de obras para el cumplimiento del deber legal de conservación, de conformidad con lo dispuesto en la legislación estatal y autonómica aplicables. El acto firme de aprobación de la orden administrativa de ejecución que corresponda, determinará la afección real directa e inmediata, por determinación legal, del inmueble, al cumplimiento de la obligación del deber de conservación. Dicha afección real se hará constar, mediante nota marginal, en

el Registro de la Propiedad, con referencia expresa a su carácter de garantía real y con el mismo régimen de preferencia y prioridad establecido para la afección real, al pago de cargas de urbanización en las actuaciones de transformación urbanística.

Y prosigue la disposición añadiendo que conforme a lo dispuesto en la normativa aplicable, en los casos de inejecución injustificada de las obras ordenadas, dentro del plazo conferido al efecto, se procederá a su realización subsidiaria por la Administración Pública competente o a la aplicación de cualesquiera otras fórmulas de reacción administrativa a elección de ésta (esta última frase sobre fórmulas cualesquiera algún Magistrado lo ha catalogado como un “brindis al sol”). En tales supuestos, el límite máximo del deber de conservación podrá elevarse, si así lo dispone la legislación autonómica, hasta el 75% del coste de reposición de la construcción o el edificio correspondiente. Dicho incremento del porcentaje del deber de conservación no se ha incluido en ninguna Ley del Suelo y afecta al derecho de propiedad, y algunos Magistrados no lo “ven claro”.

La cesación del deber de conservación está regulado en las CCAA en el supuesto de ruina económica.

Por otra parte el artículo 14, Actuaciones de transformación urbanística y actuaciones edificatorias, define que a efectos de esta Ley, se entiende por actuaciones de transformación urbanística:

- a) Las actuaciones de urbanización, que incluyen:
  - 1) Las de nueva urbanización, que suponen el paso de un ámbito de suelo de la situación de suelo rural a la de urbanizado
  - 2) Las que tengan por objeto reformar o renovar la urbanización de un ámbito de suelo urbanizado.
- b) Las actuaciones de dotación, considerando como tales las que tengan por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación de la urbanización de éste.

Siempre que no concurran las condiciones establecidas en el apartado anterior, y a los solos efectos de lo dispuesto por esta Ley, se entiende por actuaciones edificatorias, incluso cuando requieran obras complementarias de urbanización:

- a) Las de nueva edificación y de sustitución de la edificación existente.
- b) Las de rehabilitación edificatoria, entendiéndose 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 [3].

## 7. COMPLEJOS INMOBILIARIOS. CONCEPTO

La [1] indica que, “a los efectos previstos se considera complejo inmobiliario todo régimen de organización unitaria de la propiedad inmobiliaria en el que se distingan elementos privativos, sujetos a una titularidad exclusiva, y elementos comunes, cuya titularidad corresponda, con carácter instrumental y por cuotas porcentuales, a quienes en cada momento sean titulares de los elementos privativos”.

### 7.1 COMPLEJO INMOBILIARIO PRIVADO

Por lo que al “complejo inmobiliario privado” se refiere, el legislador de la ley 8/2013, establece que por “complejo inmobiliario privado” hay que entender “aquel complejo inmobiliario sujeto al régimen de organización unitaria de la propiedad inmobiliaria a que se refiere el artículo 17.6 del texto refundido de la Ley de Suelo (ley administrativo-urbanística), aprobado por el [2], así como a los regímenes especiales de propiedad establecidos por el artículo 24 de la [4] (ley civil)”.

En términos urbanísticos y como primer requisito de tipo administrativo, el [5], que añadió un nuevo apartado 6 al artículo 17 del [2], introdujo como novedad la exigencia de la previa autorización o licencia para la constitución o modificación de complejos inmobiliarios.

Requisitos: que existan dos o más edificaciones o parcelas; que las edificaciones o parcelas sean independientes entre sí; que el destino principal de las edificaciones o parcelas sea la vivienda o locales; que exista una zona común separada y subordinada”.

### 7.2 COMPLEJO INMOBILIARIO URBANÍSTICO. CONFIGURACIÓN JURÍDICA

Sin embargo, a la vista del texto de ambos preceptos, sí podemos concluir que será complejo inmobiliario urbanístico todo aquel que contenga fincas integradas por superficies superpuestas, en la rasante y el subsuelo o el vuelo, destinadas a la edificación o uso privado y al dominio público. Tal redacción coincide en ambos preceptos, señalando el número 4 del [2] que, en este caso, “se constituirá un complejo inmobiliario en el que aquéllas y ésta tendrán el carácter de fincas especiales de atribución privativa, previa la desafectación y con las limitaciones y servidumbres que procedan para la protección del dominio público”.

Y es que, si bien las consecuencias de su constitución producirán los efectos que ahora señalaremos y que venían señalados por la redacción anterior en términos idénticos a como se señalan ahora, el hecho de que deban constituirse dichos complejos inmobiliarios que la [1] califica de urbanísticos denota este cambio de tendencia a hacer operativa esa disgregación entre suelo y subsuelo o suelo y vuelo que va a suponer la desaparición de la consideración del suelo como elemento común y que se considera esencial en todo el régimen de propiedad horizontal.

Así, constituido dicho complejo inmobiliario cuando se den las condiciones para ello, la propiedad se dividirá de forma que la misma no se extenderá ya hasta el cielo, en cuanto al vuelo, y hasta el infierno, en cuanto al suelo, sino que uno u otro podrá pertenecer a personas o entidades distintas. Y no solo a personas o entidades distintas, sino que unas podrán ser privadas y otras públicas; queda claro el propósito del legislador de abandonar un sistema tradicional de la concesión administrativa en favor de un particular para legitimar el uso privado del subsuelo, y sustituirlo, en todo los casos, por la nueva modalidad del complejo inmobiliario, con la consecuencia de la privatización permanente del subsuelo manteniendo el dominio público del suelo y vuelo,

Este último, se caracteriza, por tener un régimen especial de propiedad, en el que se integran dos o más edificaciones independientes, cuyo destino principal es ser viviendas o locales, con la particularidad de que los propietarios de dichos inmuebles participan



en una copropiedad indivisible sobre otros elementos inmobiliarios como pueden ser, entre otros, los viales, las instalaciones o los servicios.

Este elemento administrativo puede ser invasivo en el derecho de propiedad, pero algunos registradores de la propiedad piensan que tiene su “lógica”.

## 8. CONCLUSIONES

Se ha comentado al inicio del artículo que la [1] intenta modular diferentes conflictos iniciales, y su importancia se sitúa a su vez en los instrumentos jurídicos que aporta para actuar en el suelo urbano consolidado. Un centenar de leyes urbanísticas y cinco mil ordenanzas urbanísticas previas, otorgaban niveles de dificultad y opacidad difíciles de gestionar.

Algunas de las finalidades específicas de la [1] son:

- Equilibrar el peso normativo existente para la urbanización, con el que requiere la rehabilitación
- Exigir, tanto para el promotor o agente urbanizador, como para el rehabilitador, que la iniciativa sea íntegramente pública
- Flexibilizar la normativa vigente para favorecer y hacer viable, técnica y económicamente la rehabilitación. Para ello, se revisa el régimen estatutario de derechos y deberes de los propietarios
- Permitir que las CC.AA., durante un período transitorio de 4 años, ajusten la reserva de suelo para vivienda protegida a las necesidades reales de cada Municipio
- Regular las actuaciones edificatorias, al lado de las actuaciones de dotación, para exigir un régimen de deberes ajustado a la realidad de cada una de ellas.

Ha sido preciso generar un marco normativo idóneo para las operaciones de rehabilitación y las de regeneración y renovación urbanas, ya que existían obstáculos legales que impedían su puesta en práctica o, incluso, su propia viabilidad técnica y económica propiciándose la generación de ingresos propios para hacer frente a la misma.

Recalcar el salto de escala, pasando de la vivienda al edificio integrado en un entorno.

Existe sentencia del TS reflejando que la carga urbanística es una hipoteca legal tácita, teniendo exclusivamente prioridad sobre ella los créditos tributarios estatales, aunque haya cargas anteriores inscritas.

Señalar, a modo de conclusión, que la figura de complejo inmobiliario, concebida como un mecanismo de ordenación del territorio, se postula como especialmente hábil para conseguir la consecución de los fines que debe perseguir cualquier normativa que se ponga como objetivo la mejora de la calidad de vida de los ciudadanos en el ámbito urbano. Y una de las razones más poderosas que le han dotado de esta aptitud a tal fin es precisamente la flexibilidad de su regulación, flexibilidad que no debe estar reñida por la necesidad de ejercer los controles propios de las facultades de la Administración.

Al mismo tiempo la Hoja de ruta que establece la Estrategia a largo plazo enviada a la Comisión Europea en base a la Directiva 27/2012/UE, ha tenido la máxima puntuación de todas las presentadas por los EEMM. Hoja de ruta que junto a la [1] y sus modificaciones, marcarán la actuación profesional los próximos años. Y en base a ello, ¿hasta qué nivel de exigencia es rentable económicamente hablar de actualizar los edificios existentes?

## 9. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- [1] Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas (LRRR).
- [2] Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo (TRLR).
- [3] Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.
- [4] Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal.
- [5] Real Decreto Ley 8/2011, de 1 de julio, (B.O.E. de 7 de julio de 2011).