

ACE 27

Electronic offprint

Separata electrónica

LA REGENERACIÓN URBANA EN EL ENCRUCIJADA

Fernando Gaja Díaz

Cómo citar este artículo: GAJA, F. *La regeneración urbana en el encrucijada* [en línea] Fecha de consulta: dd-mm-aa. En: ACE: Architecture, City and Environment = Arquitectura, Ciudad y Entorno, 9 (27): 11-26, 2015. DOI: 10.5821/ace.9.27.2803. ISSN: 1886-4805.

ACE

Architecture, City, and Environment
Arquitectura, Ciudad y Entorno

C

ACE 27

Electronic offprint

Separata electrónica

URBAN REGENERATION IN THE CROSSROADS

Keywords: Regeneration; rehabilitation; renewal; urbanistic privatization.

Abstract

The depletion of urban expansion has forced the building sector to consider alternatives to the mere growth that was the motor of recent housing boom and also promoter of a long period of development of more than two centuries that is coming to the end. With this intention was approved in 2013 the Act of Urban Rehabilitation, Regeneration and Renewal, encompassing under that name the regulation of the processes of transformation of the existing city. In this article, strategies, objectives, methods and proposed instruments are discussed for carrying out the policies of intervention and transformation of urban consolidated area, highlighting the limitations of some approaches that ignore the reality of an obsolete built park, in need of intervention, but mainly held by insolvent homeowners, operations that require strong public intervention, and housing policy away from patterns of pure promotion of common property business throughout the twentieth century. The alternative is the privatization of the regenerative action, with a sequel of social conflicts at the inability of a significant portion of the current owners to cope with the costs of the unavoidable obligations that become with this law.

ACE

Architecture, City, and Environment
Arquitectura, Ciudad y Entorno

C

LA REGENERACIÓN URBANA EN EL ENCRUCIJADA

GAJA DÍAZ, Fernando¹

Remisión inicial: 05-03-2014

Remisión final: 26-07-2014

Palabras clave: Regeneración; rehabilitación; renovación; privatización urbanística.

Resumen

El agotamiento de la expansión urbana ha obligado al sector de la construcción a plantearse alternativas a las del puro crecimiento, base y motor del reciente boom inmobiliario, pero también impulsor de una larga etapa de desarrollo de más de dos siglos que toca a su fin. Con esta intención se ha aprobado en 2013 la Ley de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas, englobando bajo esa denominación la regulación de las operaciones de transformación de la ciudad existente. En este artículo se analizan las estrategias, los objetivos, los métodos e instrumentos propuestos para llevar a cabo las políticas de intervención y transformación del consolidado urbano, evidenciando las limitaciones de unos planteamientos que ignoran la realidad de un parque edificado obsoleto, necesitado de intervención, pero detentado por propietarios en gran medida escasamente solventes, unas operaciones que requerirán una potente intervención pública, una política de la vivienda alejada de los patrones de puro fomento de la actividad inmobiliaria habituales a lo largo del siglo XX. La alternativa es la privatización de la acción regeneradora, con una secuela de conflictos sociales ante la previsible incapacidad de una porción significativa de los actuales propietarios para afrontar los gastos derivados que con esta norma devienen deberes ineludibles.

1. Objetivos

La Ley de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas de 2013 (en adelante, LR3) mediante un texto breve (engañosamente breve pues a sus 19 artículos añade numerosas Disposiciones Adicionales, Transitorias, Finales y Derogatorias, que exceden con mucho la propia norma en sentido estricto), abre un nuevo *modus operandi* para unas intervenciones urbanas alternativas y distintas a las del puro crecimiento. Veamos pues algunos puntos que suscitan dudas, incluso temores, sobre el verdadero alcance y calado de este giro.

El objetivo explícito de esta norma es el de regular las actuaciones de transformación de la ciudad existente o consolidada, que prácticamente habían quedado fuera de la legislación

¹ **Fernando Gaja Díaz:** Universidad Politécnica de Valencia, Cami de Vera, s/n, 46022 València (España). Email de contacto: fgaja@urb.upv.es

urbanística estatal, incluyendo la vigente Ley del Suelo de 2008 (en adelante, LS 2008), donde tan sólo se apuntaba la conveniencia de favorecer la rehabilitación de “*la ciudad ya hecha*” (LS, 2008: Preámbulo II), pero donde, pese a las críticas al carácter *desarrollista* (sic) del Urbanismo anterior, la perspectiva y la estrategia seguían siendo esencialmente *crecimentalistas*. No olvidemos que el texto refundido de esta versión de la LS, aprobado en 2008, procedía de otro promulgado en mayo de 2007, antes, por tanto, del estallido de la burbuja inmobiliaria, que, en este Estado, se ha convenido en datar, tomando como hito la crisis de las hipotecas *subprime* en agosto de 2007, aunque a nivel internacional la referencia sea la quiebra de la banca Lehman Brothers, el 15 de septiembre de 2008.

Al margen de la finalidad genérica de instituir un marco para la transformación urbana, ¿qué otros fines persigue la LR3? Tres son los propósitos declarados: potenciar la rehabilitación, como forma de reactivar el sector de la construcción, mejorar la eficiencia, el ahorro energético y lucha contra la pobreza energética, y facilitar la accesibilidad física a la edificación (LS, 2008: Preámbulo III). La mejora energética de la edificación, así como la accesibilidad, responden a los requerimientos de la Unión Europea (en adelante, UE), mientras que los demás se inscriben en la intención central de esta iniciativa: la reactivación del subsector de la edificación, sumido en una crisis, una sima, secuela de los excesos de la *década prodigiosa*. Eso es en realidad, lo que la norma fundamentalmente busca, abrir nuevos campos de negocio inmobiliario, ante el agotamiento de los tradicionales; pero no adelantemos conclusiones, y veamos cómo.

Sorprende, de entrada y es todo un indicio, la escasa importancia concedida, entre los fines declarados, a las medidas de redistribución social, de integración y lucha contra la exclusión, a la superación de los déficits de los equipamientos públicos, etc.; cuestiones prioritarias para la acción urbanística en la ciudad existente, y que quedan reducidas a una genérica llamada para “*Mejorar la calidad y la funcionalidad de las dotaciones, infraestructuras y espacios públicos al servicio de todos los ciudadanos y fomentar unos servicios generales más eficientes económica y ambientalmente*” (LR3, 2013: art. 3.c), sin posterior desarrollo ni concreción.

El texto, por otra parte, destaca y enfatiza el objetivo de la consecución de un medio urbano más “*sostenible, eficiente y competitivo*” (LR3, 2013: art. 3). El concepto de *sostenible*, pese a sus frecuentes tergiversaciones, es ya algo bien definido tanto en sus vertientes ecológicas, sociales, económicas, etc. Sin embargo esta norma lo acota, siguiendo los planteamientos dominantes en la UE², a una cuestión fundamentalmente tecnológica, casi tecnocrática, haciendo equivalentes sostenibilidad y eficiencia. La afirmación de que “*la batalla principal de la sostenibilidad urbana se ha de jugar precisamente en la consecución de la máxima ecoeficiencia posible en los tejidos urbanos de la ciudad ya consolidada*” (LR3, 2013: Preámbulo III) lo deja palmariamente claro, por más que a continuación se añada la opción por *un desarrollo urbano más inteligente* (sic), *sostenible y socialmente inclusivo*. Sin medidas reales para lograr unas operaciones R3 *socialmente inclusivas* esta declaración no pasa de ser un mero desiderátum.

² Para ello se apoya en referencias a la Estrategia Temática para el Medio Ambiente Urbano (2006), disponible en: <<http://www.europarl.europa.eu/sides/getDoc.do?pubRef=-//EP//TEXT+TA+P6-TA-2006-0367+0+DOC+XML+V0//ES>>; el Marco Europeo de Referencia para la Ciudad Sostenible (iniciado en 2008 y a fecha de hoy todavía inconcluso); la Declaración de Toledo (2010); la Reunión Informal de Ministros de Desarrollo Urbano, que tuvo lugar el 22 de junio de 2010, disponible en: <http://www.fomento.gob.es/NR/rdonlyres/1A96C491-E5B2-4EE0-8C3A-7FB551D031E9/95943/Decla_Toledo_aproba.pdf>; o los innumerables documentos que los aparatos de la UE elaboran sin tregua, ni descanso.

La apuesta por un desarrollo *competitivo*, la *competitividad*, uno de los grandes tótems del neoliberalismo rampante, es, por contra, un argumento que se ha esgrimido para mantener un reparto sumamente desigual de la riqueza³. ¿Puede ser la *competitividad* un argumento central en la mejora del medio urbano? ¿En qué sentido y con qué finalidad se plantea esta invocación, cuando son bien escasas, las referencias a la consecución de entornos urbanos más justos, integrados, equitativos, que eviten la marginación social, a la mejora de las condiciones de vida de una población empobrecida, a la extensión e impulso de los servicios públicos, poniendo coto a su privatización?

2. La creación de un mercado

La finalidad que guía la LR3 2013 es la de impulsar la Rehabilitación, la Regeneración y la Renovación urbanas, la actividad del sector inmobiliario, abriendo nuevos campos de actividad a un sector sumido en una profunda crisis, como ha reconocido la Ministra del ramo⁴. A guisa de ejemplo, remarquemos que en la LR3 se estima que el acumulado de suelo y vivienda disponible es capaz de absorber la demanda de los próximos 45 años, calculado según los datos del propio Ministerio de Fomento (LR3 2013: Preámbulo I), un período más allá de cualquier planificación verosímil.

Que el parque inmobiliario residencial precisa de un mantenimiento, de una rehabilitación continuada es algo que nadie discute, de la misma forma que debería plantearse la necesidad de una amplia operación de dotación de equipamientos públicos, de servicios de la cotidianidad, a escala de barrio, alejados de los fastos de la arquitectura del espectáculo, y el derroche, que han protagonizado la *década prodigiosa* (1996-2007), pero cuando se insiste en las necesidades de rehabilitación edilicia, y no tanto en la urbana, hay que recordar algún dato sobre la antigüedad del parque edificado. Para entender qué significa la afirmación de que “Aproximadamente el 55 % (13.759.266) de dicho parque edificado, que asciende a 25.208.622 viviendas, es anterior al año 1980 y casi el 21 % (5.226.133) cuentan con más de 50 años” (LR3 2013: Preámbulo II), conviene traer a colación, como ha hecho Naredo, que este Estado cuenta con el patrimonio inmobiliario más renovado de Europa, “con un menor porcentaje de viviendas anteriores a 1940 que Alemania, cuyo patrimonio inmobiliario quedó seriamente dañado por la 2ª Guerra Mundial” (Naredo, 2010: 23)⁵. Es decir, la necesidad y la demanda de rehabilitación, regeneración o renovación deben ser objeto de una evaluación más atenta, y no plantearse tan sólo como una salida a la quiebra del subsector de la edificación, como puro fomento de la actividad constructora.

³ Cfr. la lúcida denuncia de Petrella en su ponencia «*Crítica de la competitividad. La ideología de la guerra económica y de la supervivencia social de los mejores a la luz del 11 de septiembre*», presentada en el seminario “La Sociedad del Conocimiento”, 26 y 27 de noviembre de 2001, València, publicada como (Petrella, 2001).

⁴ Intervención en el Congreso de los Diputados de 10 de mayo de 2013, cfr., disponible en:

<<http://www.inmodiario.com/162/16766/sobre-rehabilitacion-regeneracion-renovaciones-urbanas.html>>.

⁵ Temes (2014) corrobora este dato: tan sólo un 12 % de las viviendas son anteriores a 1940, aunque lo matiza destacando las necesidades de rehabilitación del parque viviendas construidas entre 1940-70, que representan más del 46 % del total. Obviamente las viviendas más modernas, y en mejor estado, las construidas entre 1980 hasta 2008 suponen el resto, un 42 %. Pérez (2013), por su parte, comparando la situación del parque inmobiliario en Alemania y el Estado español, utilizando fuentes distintas, confirma los datos aportados por Temes (2010), de que el 55 % de las viviendas son anteriores a 1980, y destaca la escasa entidad del subsector de la rehabilitación en comparación con la media de la UE.

3. Tipos de actuaciones en la ciudad existente

Con estos objetivos declarados, se establecen tres tipos de actuaciones de transformación de la ciudad existente: las de Rehabilitación, las de Regeneración y las de Renovación (LR3, 2013: art. 7). La *Rehabilitación* edificatoria, entendida como el conjunto de obras y trabajos de mantenimiento e intervención en los edificios existentes, requiere que la existencia de situaciones de insuficiencia o degradación de los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad de las edificaciones; en la *Regeneración* urbana se incluyen, además de las anteriores, aquellas que afecten a la urbanización material del ámbito de la intervención; y finalmente se definen las de *Renovación* urbana, como las operaciones en las que predomina la nueva construcción en sustitución de edificios previamente demolidos⁶. Resulta llamativo el que ni se mencionen expresamente las operaciones de *Recualificación* urbana, las de *Mejora* de la dotación de equipamientos públicos⁷, si bien se añade que en el caso de las de Regeneración y Renovación pueden llegar a ser *integradas*, abarcando medidas de tipo social, ambiental, económico y administrativo (LR3, 2013: art. 7.2).

De todas ellas, la que más dudas y alarmas suscita es la de *Renovación Urbana*, un término periclitado en el panorama urbanístico. Las numerosas experiencias de *Urban Renewal*, y de todas ellas las más conocidas y analizadas las ejecutadas en los EE.UU. en el último tercio del siglo pasado, deberían alertarnos sobre la realidad de unas operaciones que supusieron en muchos casos la expulsión de la población de menores recursos, la demolición de extensas zonas centrales y procesos de elitización sobre las áreas así *despejadas* (Sánchez de Madariaga, 1997).

4. Los actores de la transformación urbanística

¿Quiénes y con qué medios van a acometer las operaciones de transformación urbanística que todo el sector espera como el maná divino? A primera vista y de forma preeminente se citan dos agentes: los propietarios individuales, los vecinos, y las Administraciones Públicas, pero a continuación se añade la crucial coletilla de que podrán actuar asimismo “*las empresas, entidades o sociedades que intervengan en nombre de cualesquiera de los sujetos anteriores*” (LR3, 2013: art. 9.1)

No hubiera sido coherente con la ideología dominante en la actualidad en la esfera política dejar fuera del negocio a la iniciativa privada, relegarla a un papel secundario de mero ejecutor, constructor, de las actuaciones R3. Y desde luego esta norma no lo hace. La participación protagonista del sector inmobiliario-constructor-financiero en la explotación de este filón es un objetivo declarado del texto: abrir el campo de la transformación a este privilegiado y protagonista actor del desarrollo urbano del último siglo. ¿Cómo se incorpora a este campo de operaciones a la iniciativa privada? En esencia, promoviendo la aparición de agentes privados

⁶ No entramos a analizar y discutir las consecuencias que para el espacio público pueden tener las determinaciones de la LR3 2013 que mantienen y refuerzan la posibilidad de desarrollar complejos inmobiliarios, auténtico caballo de Troya en el proceso de privatización del espacio público, así como otras normas, igual o más peligrosas (v.gr. las determinaciones contenidas en el ROGTU 2006 de la Generalitat Valenciana).

⁷ Asimismo se omite toda referencia a las denominadas Actuaciones de Dotaciones (en adelante, AD) reguladas en el art. 14.1.b de la LS 2008, unas actuaciones que obligaban a aumentar las dotaciones, aunque condicionadas a incrementos de edificabilidad, densidad, o cambios de usos.

concesionarios de las operaciones R3, en la estela de lo ideado por la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística (en adelante, LRAU) valenciana (1994).

En principio, están obligados (o pueden tomar la iniciativa) a la actuación, los propietarios (individuales o en comunidad, agrupación, cooperativa, etc.) o las Administraciones Públicas, en ambos casos justificándolo en la insuficiencia o degradación de las edificaciones, o por la obsolescencia o vulnerabilidad de los barrios (LR3, 2013: art. 9). Pero a continuación se abre la puerta a la privatización de las actuaciones de transformación: *“Las Administraciones Públicas podrán utilizar, para el desarrollo de la actividad de ejecución de las actuaciones de rehabilitación edificatoria y las de regeneración y renovación urbanas, todas las modalidades de gestión directa e indirecta”* (LR3, 2013: art. 13.1). La gestión indirecta conlleva la convocatoria de concursos a los que *“podrán presentar ofertas cualesquiera personas físicas o jurídicas, interesadas en asumir la gestión de la actuación, incluyendo los propietarios que formen parte del correspondiente ámbito”* (LR3, 2013: art. 13.3). *“Incluyendo los propietarios”*, un lapsus, que revela claramente la intención de esta determinación, la de relegar a los vecinos-propietarios, a los que se exige constituirse previamente en una asociación administrativa, a un segundo plano.

Es el modelo implantado por la LRAU: un concesionario, que en este caso sería el *Agente R3* (Regenerador, Rehabilitador, Renovador), asume la ejecución de las operaciones de transformación, para lo que se le conceden poderes y capacidades más propios de la autoridad pública. Y por si quedaba alguna duda se añade, que el justiprecio expropiatorio podrá pagarse en especie, sin el consentimiento del propietario, exceptuándose la expropiación sólo si el propietario es capaz de demostrar que puede hacer frente a las obligaciones derivadas de la actuación (LR3, 2013: art. 13.2.a). La apertura de esta nueva veta no tolera burladeros, ya que incluso aun cuando se proceda mediante ejecución pública acordada con carácter subsidiario se podrá proceder a su privatización, tras el correspondiente concurso (LR3, 2013: art. 13.3). La veda queda abierta. Agotado el filón de la urbanización ex novo, se abre uno nuevo: el de la transformación de la ciudad existente.

El particular modelo de acceso a la vivienda, en propiedad y con acceso diferido, mayoritario en este Estado, hace que podamos llegar a pensar en los ciudadanos únicamente como propietarios; pero los ciudadanos son antes que nada vecinos, propietarios sí, por el particular modelo de tenencia de la vivienda implementado, pero sujetos de derechos urbanos, antes que poseedores de un activo económico.

5. El gran desafío: la generación de plusvalías, motor del urbanismo, y su apropiación

Así planteadas las reglas del juego, la mayor dificultad a que se enfrentan las operaciones de transformación es su financiación. En el modelo todavía vigente, el crecimiento, la expansión urbana, se financiaba mediante las plusvalías que la transformación de los suelos rústicos en urbanos generaba. Una parte muy importante, la mayoritaria, era apropiada por los propietarios fundiarios y los promotores, pero otra era dedicada a la urbanización (entendida en sentido amplio, obras de infraestructura y dotación de equipamientos), aunque esta aportación tuvo que ser impuesta, no sin reticencias ni resistencias, a la *parte empresarial*, y de ello dan buena

cuenta las tensiones en la aprobación y en la aplicación de las sucesivas leyes del suelo. Pero, pese a todo, desde finales del siglo pasado poco a poco se fue consiguiendo que los promotores aceptaran dedicar una fracción, aunque minoritaria, de las plusvalías que se apropiaban a la construcción de la nueva ciudad. Ahora bien, este mecanismo no puede funcionar de la misma forma en la transformación de la ciudad existente.

En la creación de nuevos espacios urbanos el adquirente de vivienda (o de cualquier otro producto inmobiliario) acababa costeando la urbanización, sufragando la *especulación* del suelo, remunerando unas plusvalías que captaban los agentes económicos hegemónicos intervinientes. Sólo una pequeña parte se atribuía a la comunidad, legalmente nunca más del 10% o el 15%, de acuerdo con el precepto de la vigente Constitución (1978), el archiconocido artículo 47 («*La comunidad participará en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos*»). Pero en las actuaciones de transformación, sean de Rehabilitación, Regeneración o Renovación urbanas, es difícil a priori pensar en la extracción de plusvalías de la que ha sido su fuente principal: la transformación de los suelos rústicos en urbanos.

Los precedentes en las transformaciones urbanas, las experiencias de intervención en la ciudad consolidada, se han materializado a lo largo de los siglos XIX y XX en las actuaciones en los *Cascos Históricos*. En ellas los operadores privados que, es obvio decirlo, no actúan si no pueden generar plusvalías o apropiárselas, lo han hecho desatando procesos de lo que hoy es conocido como *gentrification* o *elitización* (Álvarez, 2010). Las dinámicas de elitización requieren tejidos urbanos de alto valor (monumentalidad, centralidad, expectativas de rentabilidad inmobiliaria, etc.) que no se dan en toda la ciudad, porque las zonas históricas o centrales por definición son ámbitos singulares y potencialmente exclusivos. Las operaciones de regeneración urbana, por contra, tienen como objetivo habitual y declarado las zonas más degradadas de la ciudad, periféricas, obsoletas, subequipadas o con déficits de dotaciones, e incluso áreas de infravivienda, donde el objetivo del interés público es la mejora de las condiciones de vida, no la creación de negocio.

El texto normativo refleja la consciencia de este gran impedimento, de la mayor dificultad a que se enfrentan las operaciones de transformación de los suelos urbanos consolidados, cuando afirma: «*Es preciso, por tanto, generar un marco normativo idóneo (...) que remueva los obstáculos que las imposibilitan en la práctica y que propicie la generación de ingresos propios para hacer frente a las mismas*» (LR3, 2013: Preámbulo I). E insiste, al indicar los contenidos de la Memoria de Viabilidad Económica, en que ésta debe incluir: «*El análisis de la inversión que pueda atraer la actuación y la justificación de que la misma es capaz de generar ingresos suficientes para financiar la mayor parte del coste de la transformación física propuesta, garantizando el menor impacto posible en el patrimonio personal de los particulares, medido en cualquier caso, dentro de los límites del deber legal de conservación.*» (LR3, 2013: art. 11.c).

¿Cómo resuelve la LR3 este dilema? ¿Propone generar plusvalías para que la iniciativa privada se sienta atraída por las intervenciones de transformación urbanas?⁸ Sí, y lo hace, junto a medidas que hagan la operación atractiva, reduciendo las cargas, las cesiones y las obligaciones, eufemísticamente presentadas como «*reajustes entre nuevas dotaciones y los*

⁸ No deja de ser curioso que el término *plusvalía*, auténtica piedra filosofal, de toda la acción urbanística, repetido hasta en siete ocasiones en el anteproyecto de la LR3, haya sido completamente eliminado en el texto definitivamente aprobado.

incrementos de edificabilidad o densidad y los cambios de uso” (LR3, 2013: Preámbulo VIII) o reduciendo de forma transitoria (adecuando en los términos de la LR3) la reserva de viviendas de protección pública, recurriendo sobre todo al modelo que introdujo la LRAU valenciana de 1994, apostando por la figura, del que podríamos etiquetar, aunque no lo llame así, como *agente regenerador, renovador y rehabilitador* o simplemente el *agente R3*, invocando la privatización de la acción urbanística en la ciudad consolidada y dotando al susodicho agente de unas capacidades y potestades que le aseguren la captación de plusvalías. Veamos cómo.

6. El deber legal de conservación

La incapacidad financiera, jurídica y técnica de gran parte de los propietarios-vecinos que, como ocurría con los propietarios fundiarios en las operaciones de urbanización de la época de la gran expansión, no son un agente empresarial, les va a impedir acometer, desarrollar o hacer frente a las operaciones R3, y podría conducir esta iniciativa a la esterilidad. La hipótesis que subyacía en la LRAU de 1994, la asunción de la incompetencia de gran parte de los propietarios agrícolas de los suelos urbanizables para ejecutar los sectores planeados, parece haber pesado en esta nueva regulación. Por ello, para abrir el filón de la transformación urbana, era necesario instrumentar alguna medida para poder obligar a los propietarios de los inmuebles a actuar, y eso se articula por medio de la regulación del denominado *deber legal de conservación* (LR3, 2013: Preámbulo IX y Disposición Final 12), en la que se modifica el art. 9 de la LS 2008. Este deber es el punto de apoyo para la palanca con la que se intenta desbloquear la inactividad en materia de actuaciones de transformación urbanística. En breve, se trata de disponer de algún recurso coercitivo desde el que poder obligar a los propietarios individuales a participar en las operaciones R3, desarrollando y precisando para ello una obligación habitual en todas las normativas urbanísticas, si bien de una forma limitada e inconcreta, y que ahora deviene la clave desde la que generar sucesivos deberes y obligaciones de los propietarios, y activar todo el proceso.

El deber de conservación ha estado presente en todas las leyes del suelo, pero ahora se ensancha y se añaden nuevos contenidos (Sospedra, 2013), partiendo para ello del art. 9.1 de la LS (2008), cuya redacción es harto indeterminada. Mal punto de partida para impulsar unas intervenciones que pueden tener contundentes efectos. En su formulación original, en la LS (2008), el deber de conservación se limitaba a una conservación que garantizara las condiciones de seguridad, salubridad, accesibilidad y ornato, a las que se añadía la realización de *trabajos de mejora y rehabilitación hasta donde alcance el deber legal de conservación*, sin precisar cuáles eran los límites de ese alcance. Una regulación un tanto laxa por no decir confusa, o incluso tautológica. Pero ahora se da un paso adelante, modificando en profundidad la LS (2008), y ampliando lo contemplado en la Ley de Economía Sostenible (en adelante, LES 2011), al establecer como límite del deber de conservación, a costa de los propietarios, *la mitad del valor actual de construcción de un inmueble de nueva planta, equivalente al original*. Una cuantía nada despreciable que abocaría a una buena parte de los vecinos propietarios a una situación de insolvencia, incapaces de hacer frente a derramas que superarían sus posibilidades.

Simultáneamente se refuerzan los tres niveles previamente establecidos como integrantes del deber legal de conservación: el Básico o estricto, el de Adaptación y actualización, y el de

Mejora (Menéndez, 2013). El *Básico*, se refiere a la funcionalidad, seguridad y habitabilidad de las edificaciones, tal y como viene fijado en la Ley de la Ordenación de la Edificación (LOE, 1999: art.3.1), dejándose prácticamente inalterado. El segundo, el de *Adaptación y Actualización* queda acotado a las instalaciones e infraestructuras edilicias y urbanas (LR3, 2013: Preámbulo IX y DF 12.5). Finalmente para el tercero, el de *Mejora*, se modifica en profundidad la LS (2008), donde se presentaba de forma poco desarrollada. Ahora este tercer nivel se justifica en dos supuestos: por razones de orden turístico o cultural, o para favorecer la calidad y sostenibilidad del medio urbano.

De los tres niveles en los que se plasma el deber de conservar, el de *Mejora* es el más polémico. El concepto apareció, como se ha indicado, en la Ley del Suelo de 2008 (LS, 2008: art. 9.1), aunque fue desarrollado en la LES (2011) y a ella remite la LR3, lo cual es ciertamente sorprendente porque todos los artículos de la LES que lo tratan han quedado derogados, en bloque⁹. El término *mejora* venía citado cinco veces en el capítulo IV de la LES (2011), el dedicado a *Rehabilitación y Vivienda*; de forma imprecisa o sin consecuencias operativas en todas ellas, excepto cuando se establece que “*La Administración competente puede ordenar, en la forma, los términos y plazos que establezca la legislación aplicable, la realización de obras de mejora hasta el importe máximo del deber legal...*” (LES, 2011: art. 111.1). Para añadir a continuación, que “*Las obras a que se refiere el apartado anterior tienen, a los efectos de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal, el carácter de necesarias que deben ser obligatoriamente costeadas por los propietarios de la correspondiente comunidad o agrupación de comunidades, no siéndoles de aplicación las reglas del artículo 17 de dicha Ley y debiéndose limitar el acuerdo de la Junta correspondiente a la distribución de la derrama pertinente y la determinación de los términos de su abono*” (LES, 2011: art. 111.2). Es decir que las obras de mejora son *obligatorias* y deben ser *sufragadas por todos los propietarios*, con los límites que la propia LR3 establece. Estas obligaciones son aplicables en los supuestos de *mejora* contemplados (LR3, 2013, art. 4.1), que son dos: por motivos turísticos o culturales, considerados *tradicionales*, y para los que se remite a la *legislación urbanística autonómica*¹⁰ o para mejorar *la calidad y sostenibilidad del medio urbano*, en los términos regulados como *adecuación total o parcial* por el Código Técnico de la Edificación. En todos estos casos el deber de conservación se establece a expensas de los propietarios, pero no así en las denominadas *mejoras de interés general*, operaciones que serán sufragadas con cargo a las Administraciones Públicas.

Resulta chocante la vinculación del deber legal de conservación por “Mejoras” a razones turísticas y culturales, mientras que pasa a un segundo plano la consideración de las condiciones de vida de la ciudadanía. El peso concedido a las “Mejoras” del entorno turístico sorprende en un texto que debería atender prioritariamente a cuestiones más sociales. Si listamos las palabras clave utilizadas como argumentario para potenciar y fortificar el deber de conservación (seguridad, salubridad, ornato público, medio ambiente, razones históricas, culturales, artísticas, turísticas, interés general) constataremos la ausencia de objetivos sociales, de redistribución de la riqueza, siquiera sea en especie.

⁹ La LR3 en su “Disposición Derogatoria Única” expresamente lo hace con los arts. 107 a 111 de la LES (2011), es decir todo el capítulo integro dedicado a “Rehabilitación y vivienda”

¹⁰ En bloque, sin más precisión, como si las 17 CC.AA tuvieran idéntica legislación.

Estamos en condiciones de adelantar una conclusión: de acuerdo con lo establecido en este texto, muchos propietarios de viviendas en áreas degradadas, o simplemente obsoletas, pueden verse enfrentados a tener que hacer frente a derramas y desembolsos, por concepto de “mejora”, de hasta un 50 % del valor de reposición de su inmueble. Una obligación que se plantea en un contexto sumamente difícil, en una coyuntura social y económica crítica, y para un tipo de intervenciones que requieren una financiación considerable, algo bastante problemático como el propio texto reconoce cuando habla de “*Un contexto desfavorable para la financiación pública...*”.

Aunque la LR3 pretenda que el deber de conservación se ha mantenido dentro de los límites fijados por las regulaciones anteriores, y llegue a afirmar que “*La modificación expuesta no impone, por tanto, nuevas obras de conservación de inmuebles, ya que el deber de conservación ha tenido y sigue teniendo los mismos contenidos que ahora observa el artículo 9 del texto refundido de la Ley de Suelo*” (LR3, 2013, Preámbulo IX), la realidad es que este deber sale sumamente reforzado y agravado, y de hecho constituye la clave desde la que se pretende impulsar los procesos de regeneración.

Para apoyar y justificar el deber de conservación, argumento central que justifica las intervenciones, se recurre a tres razones básicas. La accesibilidad, “*siempre que encajen en el concepto de ajustes razonables*”¹¹; la eficiencia energética, un argumento que impregna todo el texto, y que se hace derivar de las normas de superior rango de la UE¹²; y el turismo, del cual ya hemos indicado la sorprendente importancia concedida a esta industria en una ley general de rehabilitación y regeneración urbana, en la que es citada nada menos que nueve veces. Poco se precisa en cambio, sobre la resolución del problema de las áreas de infravivienda (siempre asociada a la “infraeconomía”), ni lo que constituye el dilema central, como costear la mejora de un parque residencial deteriorado y en propiedad de residentes insolventes.

7. Los límites del deber de conservación

El deber de conservación deviene así una espada de Damocles que pende sobre las cabezas de los propietarios individuales, apenas protegidos por los topes que la LR3 ha establecido: doce mensualidades ordinarias de gastos comunes, descontando las ayudas públicas, para la adecuación de la accesibilidad universal, considerados como *ajustes razonables* (LR3, 2013: art. 2.4) en los edificios construidos en régimen de propiedad horizontal, y la mitad del valor de reposición a nuevo (LR3, 2013: art.2.3), señalado como límite cuantitativo máximo, en los demás casos, pudiendo llegar al 75% de dicho valor en el supuesto de inexecución injustificada de obras previamente ordenadas (LR3, 2013: DF 12.5, modificación del art. 9.2 LS 2008). Una amenaza ni siquiera compensada, como hacía el Anteproyecto de Ley de Rehabilitación, Regeneración y Renovación urbanas (en adelante, ALRRR 2013) donde se indicaba que cuando el deber de conservación superara los límites económicos “*la Administración resolverá la forma de costear, sin cargo para el propietario*” (ALRRR, 2013: art. 4.3), aunque falta de

¹¹ En concreto de la Ley 26/2011, de 1 de agosto, de adaptación normativa a la Convención Internacional sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad.

¹² Directiva 2010/31/UE del Parlamento europeo y del Consejo de 19 de mayo de 2010 relativa a la Eficiencia Energética de los Edificios (refundición)

ulteriores precisiones. No es aventurado contemplar esta regulación como un jaque para muchos propietarios particulares¹³.

Brindis al sol al margen, en la realidad el deber de conservar limita al norte con las posibilidades reales, económicas, de los propietarios para acometer las obras; al sur con las disposiciones que obligan a una acción conjunta en el caso de las propiedades horizontales o condominios; al este con las Administraciones Públicas y sus acciones tanto normativas como de fomento, subvención y ayuda; y al oeste con el sector de la construcción, que en la actualidad es un operador infraocupado, con una capacidad de producción muy superior a la activa, y que empieza a templar los instrumentos ante el develamiento de un nuevo nicho de negocio.

8. Flexibilizando, incentivando, fomentando las operaciones R3

Aunque la clave del impulso a las operaciones R3 esté en el reforzamiento del deber de conservación, y, por si ello fuera insuficiente, se añaden ventajas y atractivos para hacerlas más interesantes, es decir rentables, para los agentes R3, reduciendo las cesiones dotacionales y las cargas, incrementando la edificabilidad, así como permitiendo la alteración de los usos permitidos.

Es innegable que la obtención de terrenos dotacionales públicos presenta complicaciones adicionales en los suelos consolidados, no simplemente urbanizados, pero esa dificultad no debe servir para morigerar o incluso eximir los deberes urbanísticos. Más difícil de aceptar todavía resulta el que se añada la dispensa o reducción de cargas, presentada como norma excepcional y en defensa de *“la necesidad de priorizar entre los diversos intereses públicos en presencia”* (sic), para las *“zonas muy degradadas (...) o con un porcentaje de infravivienda muy elevado”* (LR3, 2013: Preámbulo IX), circunstancias que no se cuantifican ni precisan, por ser precisamente esas zonas las de mayor necesidad de dotaciones y servicios públicos, sin que se entienda ni señale la relación existente entre deterioro y ausencia de espacios susceptibles de acoger los servicios públicos.

La reducción de las reservas dotacionales es presentada en la LR3 2013 como la eliminación de *“cargas urbanísticas injustificadas que existen en relación con los suelos ya urbanizados”* (LR3, 2013: Preámbulo IX y DF 12.10, que modifica LS. 2008, art. 16.4), una dispensa que se repite posteriormente, y se amplía incluso en las actuaciones que conlleven un aumento de la densidad o de la edificabilidad en operaciones de realojo (LR3, 2013: DF 12.10 que modifica LS 2008, art. 16.4). ¿Qué *justifica* las cargas, es decir las dotaciones públicas en los suelos ya urbanizados (y en cualquier clase de suelo)? Los ciudadanos, la conveniencia o necesidad de prestar unos servicios públicos a los que se tiene derecho. El que sea difícil obtenerlos en los suelos consolidados no puede conducir a su eliminación, reducción o privatización, porque las reservas de suelos dotacionales con destino a los servicios públicos son el primer paso el desarrollo de posteriores políticas sociales. Sin suelo donde implantarse su desarrollo es casi imposible.

¹³ La LR3 2013 agrava el riesgo de desahucios por impagos de derramas al eliminar la mínima exención que contemplaba la LES 2011 en su artículo 111.2, que liberaba de esa obligación a las unidades familiares cuyos ingresos totales anuales no excedieran de 2,5 IPREM (Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples).

En línea con la misma finalidad anterior, reducir las cargas, presentada bajo el habitual eufemismo de *flexibilizar* el planeamiento, se plantea la reducción de la reserva de suelo con destino a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública de un 30% al 10% (LR3, 2013: Preámbulo IX y DF 12.6, que modifica LS, 2008, art. 10.1.b). Si la dispensa de la reserva de suelos para dotaciones puede tener algún sentido en tejidos muy compactos (y solo para dotaciones sobre suelos no parcelados, es decir, para los suelos destinados a viarios, en sentido amplio, o algún tipo de verde, pero más difícilmente para los suelos dotaciones ubicados en suelos parcelados), la reducción de la obligación de implementar Viviendas de Protección Pública no se sostiene, ni se justifica, más que con una apelación general, de nuevo, a la *flexibilización*.

Los incrementos de edificabilidad o densidad y los cambios de usos, o incluso la introducción de unos nuevos (LR3, 2013, Preámbulo IX), son directamente una llamada a la captación de plusvalías por parte de los agentes R3 en la línea del anterior modelo de generación y apropiación de las mismas. Una valoración que se confirma al analizar el contenido de las *Memorias de Viabilidad Económica*, donde se deja bien claro que las operaciones R3 pueden modificar prácticamente cualquier determinación urbanística, tanto de edificabilidad, usos, tipologías edilicias, redes, incrementando la densidad, pero, y este es el único pero que se introduce, para lograr “*un mayor acercamiento al equilibrio económico, a la rentabilidad de la operación y a la no superación de los límites del deber legal de conservación*” (LR3, 2013: art. 11.a). Estos *estímulos* (aumento de las edificabilidades, reducción de las cesiones y cargas, cambios prácticamente ilimitados en los usos) solo pueden ser valorados como un retroceso, una contrarreforma que no va a procurar ningún avance en la corrección de los déficits urbanos, ni en la recualificación de un medio a menudo degradado y vulnerable. Adicionalmente los recortes dotacionales o las dispensas de cargas urbanísticas se justifican por la necesidad de “*Adecuar sus actuales parámetros a la realidad del medio urbano*” (LR3, 2013: Preámbulo IX), pero, si estamos hablando de operaciones de transformación, actuaciones R3, ¿tiene sentido abandonar de entrada toda intención transformadora, y aceptar resignadamente las carencias y los déficits del medio urbano para proponer en consecuencia la reducción de las cargas y las cesiones? Lo tiene, si las operaciones R3 se plantean de una óptica puramente mercantil, atenta en primer lugar a la rentabilidad de la operación, frente a otros planteamientos alternativos que recuperen el sentido primigenio de un Urbanismo entendido como un servicio público.

Aunque del texto definitivo haya desaparecido, conviene recuperar por su claridad la justificación contenida en el ALRRR 2013, cuando de forma inequívoca indicaba: “*De ahí que deba permitirse que las dotaciones públicas puedan ser sustituidas por otras formas de cumplimiento de este deber y que el rescate de plusvalías se module en función de su verdadera existencia. Del mismo modo, es necesario flexibilizar el posible incremento de la edificabilidad ya existente en supuestos específicos, sin que ello redunde, automáticamente, en un aumento de las dotaciones ya previstas, que pueden sustituirse por equipamientos en régimen de complejo inmobiliario, admitiendo, además, que dicho incremento tenga como destino la financiación de la propia operación de rehabilitación, si sólo de ése modo resultase viable*” (ALRRR, 2013: Exposición de motivos VIII). Es la *viabilidad* financiera de la operación, más allá de argumentos disciplinares, la que sostiene la reducción o exención de las cesiones urbanísticas, aquí enunciada sin tapujos.

9. El derecho al realojo y retorno

Al poner en manos de la parte empresarial armas tan contundentes, como la de imponer cargas financieras por valor del 50 % de la vivienda, o incluso la de privar parcial o totalmente de ella, cabría esperar el contrapeso de una estricta, detallada y cautelosa regulación del derecho al realojo y/o retorno. No es así. No queda suficientemente establecido si éste se limita al valor del justiprecio, o si se satisface con la entrega de una vivienda de *reemplazo* (LR3, 2013: art. 14 y ALRRR, 2013: art. 15). Una regulación en exceso laxa, inconcreta, pendiente cabe pensar de un desarrollo reglamentario, pero que apenas garantiza los derechos de los habitantes, y que acrecienta todas las sospechas, al leer que: “*Cuando no sea materialmente posible ofrecer dicha vivienda, los titulares del derecho de realojamiento tendrán derecho a su equivalente económico*” (LR3, 2013: art. 14.5 y ALRRR, 2013: art. 15.5) ¿Quiere ello decir que un ciudadano puede verse privado de su vivienda a cambio de un *equivalente económico* o justiprecio? ¿Fijado por quién? Una redacción que siembra todas las dudas, que potencialmente abre la puerta a los abusos de los agentes R3 (de nuevo la experiencia de lo ocurrido con los *agentes urbanizadores* debe alertarnos)¹⁴.

10. Informes y Memorias

Con el objetivo de reforzar la obligación de acometer operaciones de transformación, la LR3 actualiza y regula el *Informe de Evaluación de los Edificios* (en adelante, IEE)¹⁵, documento ineludible que debe acreditar el estado de conservación, accesibilidad y eficiencia energética, y que debe preceder a las intervenciones de rehabilitación. Un informe con una periodicidad mínima de 10 años, y que supone un gasto adicional, una carga burocrática, falto de medidas que faciliten una rehabilitación social y económicamente viable.

Junto a este Informe, se crea la denominada *Memoria de Viabilidad Económica* (LR3, 2013: art. 11), un instrumento que persigue evaluar los costes de la actuaciones R3, su idoneidad técnica, y su viabilidad económica, entendida desde una pura perspectiva empresarial, como un estudio de evidencie la “*rentabilidad y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivadas de la misma, para los propietarios incluidos en el ámbito de actuación*” (ALRRR, 2013: art.10.3 y 13).

11. Un talante centralista

Y por último pero no menor, un punto previsiblemente polémico: su talante fuertemente recentralizador. Esta norma puede acabar como la LS 1992 con su práctica anulación, ya que claramente invade competencias que son exclusivas de las Comunidades Autónomas. La invasión, recentralización y homogeneización de regulaciones se justifica alegando que se trata de una actividad económica, y por tanto susceptible de regulación desde el Estado central

¹⁴ Para un relato, de parte interesada, de la larga historia de los abusos cometidos en la década prodigiosa por los agentes urbanizadores en el País Valenciano consultar el sitio *Abusos urbanísticos no* <<http://www.abusos-no.org>>.

¹⁵ Establecido en el RDL 8/2011, 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.

(LR3, 2013: Preámbulo III). Pocas actividades humanas no tienen implicaciones económicas, y de seguir este razonamiento el billete de vuelta al más asfixiante centralismo está garantizado. Esta actitud centralista, y antiautonomista, extendida hoy prácticamente en todos los campos, queda patente cuando al hablar de las legislaciones urbanísticas de las CC.AA. no se establecen distingos, ni matices, llegando al extremo de su homogeneización total al referirse a uno de los objetivos a “*los tradicionales motivos turísticos o culturales, que ya forman parte de la legislación urbanística autonómica*” (sic), de todas ellas si más (LR3, 2013: Preámbulo III).

12. Conflictividad social previsible

La LR3 propone recuperar un inequívoco modelo para la intervención en la ciudad consolidada: el basado en la extracción, y apropiación por parte de los actores dominantes, de plusvalías urbanas, empleado con éxito en el crecimiento de los siglos XIX y XX. Como ya hemos indicado, en las operaciones de expansión fue la reclasificación del suelo el factor que más plusvalor aportaba, aunque éste acababa siendo cargado al adquirente de vivienda (la especulación nunca es gratuita). En las operaciones R3 el adquirente, dado el particular modelo de tenencia dominante, es ahora el vecino-propietario al que se va poder imponer una carga que puede llegar al 50% del valor de su vivienda. En las actuales circunstancias sociales eso es impensable. Especialmente si se tiene en cuenta que precisamente los barrios más necesitados de *regeneración* son los que parten de una peor situación económica. A nadie se le escapa el escenario de conflictividad que se puede abrir, y que puede hacer empalidecer a la cuestión de los desahucios por impagos de hipotecas, llegando a poner en entredicho toda la operación, incluso desde la óptica del sector privado.

13. El nudo gordiano

Resumiendo, acabo insistiendo en lo que constituye, en mi opinión, el principal problema de la LR3, la no resolución del dilema a que se enfrentan las actuaciones urbanísticas de transformación de la ciudad existente: o se permite que la iniciativa privada actúe con prerrogativas y poderes especiales apropiándose de las plusvalías que puedan generarse en los procesos de R3, creando un grave problema social, o se apuesta decididamente por una política pública de la vivienda y urbanismo. Esta es la verdadera encrucijada de la transformación urbana, la apuesta y opción en exclusiva por el Urbanismo Concesional¹⁶. Si la mejora, mantenimiento, rehabilitación, regeneración o renovación de la ciudad existente se va a contemplar como un nuevo filón, como un nicho de actividad alternativa para el sector privado, los propietarios-vecinos van a devenir *demanda cautiva* (como ocurre ya con servicios básicos privatizados en condiciones muy onerosas: agua, electricidad,...), frente a una acción pública de servicio, de redistribución de la riqueza, en especie. Si eso es así, el panorama no puede ser otro que el del conflicto y muy probablemente, desde el punto de vista empresarial, la esterilidad. El desenlace de este nudo gordiano solo puede venir de la mano de una acción

¹⁶ El Urbanismo concesional que está en la base, que es el motor que ha de impulsar las operaciones R3, debe ser objeto de un debate en profundidad, que arroje luz sobre las oportunidades que conlleva, pero también sobre las amenazas a que puede dar lugar. La experiencia de su aplicación, acotada a la producción de suelo urbanizado, debe servirnos de guía y referencia ineludible.

pública en materia de vivienda que cambie en profundidad el modelo vigente, encomendando su resolución a las Comunidades Autónomas en colaboración con la Administración local.

Bibliografía

ALVAREZ, A. et al. *Regeneración urbana integrada en Europa. Documento de síntesis*. Valladolid, Instituto Universitario de Urbanística de la Universidad de Valladolid, 2010, 56 p.

GOBIERNO de España. *Proyecto de Ley de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas*. (121/000045). Madrid, Boletín Oficial de las Cortes Generales, Congreso de los Diputados, X Legislatura, Serie A: Proyectos de Ley, 12 de Abril de 2013, Núm. 45-1, 41 p.

JEFATURA del Estado (España). *Ley de Rehabilitación, Regeneración y Renovación urbanas*. Ley 8/2013, de 26 de junio. Madrid, Boletín Oficial del Estado, núm. 153, 27 de junio de 2013, pp. 47964 a 48023.

JEFATURA del Estado (España). *Ley de Economía Sostenible*. Ley 2/2011, de 4 de marzo. Madrid, Boletín Oficial del Estado, núm. 55, 5 de marzo de 2011, pp. 25033 a 25235.

JEFATURA del Estado (España). *Texto Refundido de la Ley del Suelo*. Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio. Madrid, Boletín Oficial del Estado, núm. 154, 26 de junio de 2008, pp. 28482 a 28504.

JEFATURA del Estado (España). *Ley de la Ordenación de la Edificación*. Ley 38/1999, de 5 de noviembre. Madrid, Boletín Oficial del Estado, núm. 266, 6 de noviembre de 1999, pp. 38925 a 38934

MENÉNDEZ, E.M. *Nuevo enfoque del deber de conservación en la Ley 8/2013, De 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas*. En: *La Administración al día* [en línea]. Fecha de consulta: 6 de febrero de 2014. Disponible en: <<http://laadministracionaldia.inap.es/noticia.asp?id=1116238>>. 2013.

MINISTERIO de la Vivienda (Gobierno de España). *Texto Refundido de la Ley de Suelo*. Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de Junio. Madrid, Boletín Oficial del Estado, núm. 154, 26 de junio de 2008, pp. 28482-28504

NAREDO, J.M. *El modelo inmobiliario español y sus consecuencias*. En: *Boletín CF+S* [en línea]. Fecha de consulta: 5 de enero de 2014. Disponible en: <<http://habitat.aq.upm.es/boletin/n44/n44-ajnar.pdf>>. 2010. ISSN: 1578-097X.

PÉREZ BOU, S. *Participation and Social Behaviour Influence in Sustainable Urban Regeneration. The Case of Spain* (Informe inédito - Trabajo de Investigación Predoctoral) València, Universitat Politècnica de València, 2013.

PETRELLA, R. *Critica de la Competitividad*. En: Revista Valenciana d'Estudis Autònoms, 37 (extra): 63-78, 2001. ISSN: 0213-2206.

SÁNCHEZ DE MADARIAGA, I. *Las aportaciones urbanísticas en la práctica norteamericana. Referencia a los casos británico y francés*. Madrid, Cuadernos de Investigación Urbanística, 1997. 61 p. ISBN: 84-87130-48-8.

SOSPEDRA, F.J. *El deber de conservación del propietario del suelo tras la reforma operada por ley 8/2013*. En: Revista de Urbanismo, 11 [en línea] Fecha de consulta: 5 de enero de 2014. Disponible en:

<http://www.elderecho.com/administrativo/deber_de_conservacion_del_suelo-ley_del_suelo-rehabilitacion_del_suelo-renovacion_urbana_11_594430002.html>. 2013.

TEMES, R.R. *Valoración de la vulnerabilidad integral en las áreas residenciales de Madrid*. En: EURE, 40 (119): 119-149, 2014. ISSN: 0250-7161.

