

Primera aproximación a la Ley 1/2019, de 22 abril, de Rehabilitación y de Regeneración y Renovación Urbanas de Galicia

Alberto PENSADO SEIJAS

Jefe del Departamento de Urbanismo del Ayuntamiento de Marín

Jesús CABANELAS DE GRACIA

Abogado Técnico Urbanista por el INAP

I. Introducción

La aprobación de la Ley 1/2019, de 22 abril, (LA LEY 7232/2019) de Rehabilitación y de Regeneración y Renovación Urbanas de Galicia que entra en vigor el día 22 de mayo de 2019, tiene como precedente en la legislación estatal la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas que junto con el RDL 2/2008 conformó el RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSyRU).

Tras la aprobación del TRLSyRU, el Tribunal Constitucional en su Sentencia 143/2017 de 14 de diciembre (STC 143/2017) declara la inconstitucionalidad y nulidad del art. 6 y lo indicado de los arts. 4, 9, 10, 11, 12, 13, 15, disposición transitoria 1, finales 12.5 y 18 de la Ley 8/2013 y los artículos correlativos del Texto Refundido de 2015, por invadir competencias autonómicas, al apreciar el Alto Tribunal que las técnicas urbanísticas referidas del Texto Refundido son competencia exclusiva a las Comunidades Autónomas (como ya lo establecieron en su día la STC 61/1997, de 20 de marzo y la STC 164/2001, de 11 de julio).

Pues bien, tras la citada declaración de inconstitucionalidad realizada por el Tribunal Constitucional en el año 2017, la Comunidad Autónoma Gallega en aras de dar respuesta a la misma y a otras problemáticas subyacentes, persigue como señala su Exposición de Motivos " (...) **impulsar la participación pública y privada en las actuaciones de regeneración y renovación de ámbitos urbanos o rurales en estado de abandono, y conseguir una verdadera transformación de estos espacios, permitiendo la conservación de nuestro patrimonio construido, facilitando el acceso a la vivienda a muchos ciudadanos y ciudadanas y mejorando la calidad de vida de las personas ya residentes (...)** ".

II. Novedades

1. Informe de Evaluación de Edificios

a) Distinción IAE vs ITE

Fruto de la citada STC 143/2017, el art. 5 de la nueva Ley introduce el instrumento del Informe de Evaluación de Edificios, que debemos distinguir de la Inspección Técnica de Edificios (ITE), pero subrayando su carácter complementario, como así dispone el art. 7.2, cuando expresa que, si el edificio contara con una ITE en vigor, podrán incorporarse los datos de esta al IAE sin necesidad de realizar una nueva inspección, siempre que el contenido mínimo de ésta se ajuste a lo dispuesto en el reglamento que lo desarrolle. En este caso, la vigencia del IAE será de 10 años transcurridos desde la fecha de elaboración de la ITE.

b) Competencia municipal

Dentro de la competencia de los Ayuntamientos en materia de conservación y rehabilitación de la edificación, ex art. 25.2, apartado a) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local (LBRL), la futura Ley establece nuevas

obligaciones en esta materia, bajo el ya citado IAE, para aquellos edificios de uso residencial de vivienda colectiva con una antigüedad de más de 50 años y para el resto de los edificios, cuando lo disponga la normativa estatal, o así lo determine la normativa municipal, que podrá establecer especialidades de aplicación del citado informe, en función de su situación, antigüedad, tipología o uso predominante (art. 7.1).

Según el art. 5.2, corresponde a los Ayuntamientos velar por el cumplimiento de la obligación de redactar los IAE, señalando el art. 7.3, que el IAE deberá presentarse en el Ayuntamiento en el que está situado el inmueble.

c) Infracción leve

El incumplimiento de esta obligación se considerará infracción leve urbanística según dispone el art. 7.4 en relación con la DF 1ª, que modifica entre otros, el art. 158.4.e) de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia (LSG).

d) Duración

Por otro lado, el IAE tendrá una vigencia de 10 años (art. 8) o menos, según disponga la Ordenanza municipal reguladora.

e) Registro de Informes de Evaluación de Edificios

Para llevar a cabo el seguimiento de estos informes, se crea por la Xunta de Galicia el Registro de Informes de Evaluación de Edificios (art. 10), en el que los ayuntamientos deberán registrar los informes que se le presenten en su término municipal, a través de una aplicación informática.

Como podemos observar, se incrementa exponencialmente la carga de trabajo de los Departamentos de Urbanismo de los distintos Ayuntamientos Gallegos, ya que no son pocos los edificios acreedores del IAE.

Ante estas nuevas obligaciones, no estaría de más articular la cooperación interadministrativa de las Diputaciones Provinciales y del órgano autonómico, ya que tanto los recursos técnicos como humanos, sobre todo en los Ayuntamientos pequeños, se verán drásticamente afectados.

2. Consecuencias y efectos de la delimitación espacial de un ámbito de rehabilitación edificatoria o de regeneración o renovación urbanas

Es de salientar el art. 13 de la Ley, que dispone expresamente la posibilidad de realizar una serie de actuaciones, una vez declarada la firmeza administrativa de la delimitación espacial de un ámbito de rehabilitación edificatoria o de regeneración o renovación urbanas.

Estas actuaciones están amparadas en la normativa sobre accesibilidad, habitabilidad o eficiencia energética.

a) Accesibilidad

Tras el acuerdo firme en vía administrativa, podrá **no sólo ocuparse las superficies de espacios libres o de dominio público que resulten indispensables para la instalación de ascensores o de otros elementos que garanticen la accesibilidad universal, sino que también se permite la ocupación de las superficies comunes de uso privativo**, tales como vestíbulos, descansos y soportales, tanto en el subsuelo como en el vuelo, cuando no resulte viable, técnica o económicamente, ninguna otra solución, y siempre que quede asegurada la funcionalidad de los espacios libres, de las dotaciones y de los demás elementos del dominio público.

Lo que a priori, pudiera resultar una carga añadida a los titulares de edificaciones privadas respecto a las superficies comunes de uso privativo, no resulta tal, ya que extrapolando lo que se señaló en el artículo publicado en Práctica Urbanística nº 155 *"Supuesto práctico de obligatoriedad legal de instalación de un ascensor público en edificio en régimen en propiedad horizontal en la Comunidad Gallega"* (Alberto Pensado Seijas):

"La instalación de un ascensor en una edificación de uso público cultural ya existente es plenamente obligatoria en la actualidad según las disposiciones normativas sectoriales vigentes, tratándose de un "ajuste razonable" en los términos de los artículos 10.1b) de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal, en relación con el artículo 2.m) del 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 y el artículo 2.5 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana; ya que no estamos ante una actuación desproporcionada ni implica gasto de tipo alguno a la Comunidad de Propietarios.

Al consistir la instalación del citado ascensor en el supuesto legal de "ajuste razonable" de carácter obligatorio en materia de accesibilidad universal no requiere de acuerdo por parte de la Comunidad de Propietarios. En su caso, el Ayuntamiento para dar cumplimiento a la misma, podría hacer uso de su potestad expropiatoria".

b) Eficiencia energética

Lo citado con anterioridad respecto a la ocupación de superficies tanto públicas como elementos comunes de las privadas, también podrá realizarse, si con la actuación se consigue una reducción de por lo menos un treinta por ciento de la demanda energética anual de calefacción o refrigeración del edificio.

c) Contradicción entre las actuaciones de accesibilidad, habitabilidad o eficiencia energética con la normativa sectorial de protección del patrimonio cultural

La Ley permite solventar estas contradicciones permitiendo autorizar soluciones alternativas respecto de las exigencias técnicas en estas materias que resulten sustentables y respetuosas con las características y con los elementos de valor cultural del edificio que permitan la rehabilitación de las viviendas y/o de los edificios, de forma que prevalezca el uso residencial original o característico, no computando dichas actuaciones a efectos de edificabilidad, volumen máximo edificable y ocupación de parcela, ni de distancias mínimas a linderos, otras edificaciones, espacios públicos y vías públicas, o cumplimiento de las alineaciones, siempre que así lo establezca el citado anteriormente acuerdo de delimitación del ámbito.

3. Tramitación simplificada de las modificaciones de los instrumentos de planeamiento en el medio urbano

Otra novedad de gran calado se recoge en el art. 16 respecto a las modificaciones puntuales no sustanciales del plan general (no revisión), de los planes especiales de reforma interior y de los planes especiales de protección que afecten a ámbitos del suelo urbano para actuaciones de rehabilitación edificatoria y de regeneración y renovación urbanas podrán tramitarse mediante un procedimiento simplificado, siempre que no se aumente el aprovechamiento lucrativo.

El citado artículo realiza una definición y enumeración de lo que debe entenderse como modificación no sustancial, siendo aquellas que cumplan los siguientes requisitos:

- a)** Que la superficie de la modificación no supere los diez mil metros cuadrados.
- b)** Que no afecten a una superficie superior al equivalente al uno por ciento del suelo urbano del municipio. En los municipios de menos de cinco mil habitantes este porcentaje será del tres por ciento.
- c)** Que no modifique la clasificación del suelo.

Por otro lado, dispone que se considerarán, asimismo, modificaciones puntuales no sustanciales aquellas que, sin reunir las condiciones anteriores, modifiquen exclusivamente las ordenanzas con un alcance reducido y de escasa entidad.

Y, por último, se establece como cláusula de cierre del sistema que, no podrán considerarse

modificaciones puntuales no sustanciales aquellas que tengan una incidencia negativa en el ambiente, la movilidad, las infraestructuras o el patrimonio cultural.

En estos dos últimos casos, a diferencia de la enumeración anterior, surge la figura de los conceptos jurídicos indeterminados, ya que debemos interpretar qué se entiende por una modificación de la ordenanza de alcance reducido y escasa entidad, si la propia ordenanza (como sucede en la mayoría de los supuestos) no lo establece expresamente.

Del mismo modo, la calificación de incidencia negativa en el ambiente, la movilidad, las infraestructuras o el patrimonio cultural, puede llegar a ser demasiado subjetiva. Nos preguntamos si esta incidencia negativa deberá ser establecida por los técnicos municipales o será objeto de consulta/informe por parte de los órganos autonómicos sectoriales competentes.

Por otro lado, nos resulta sorprendente la exención del art. 17 al respecto de la tramitación ambiental de la modificación puntual, sobre todo al albur de la STC nº 109/2017, de 21 de septiembre de 2017 (recurso de inconstitucionalidad n.º 2540-2017), que señala la necesidad y obligación de someter todos los instrumentos de planeamiento urbanístico y sus modificaciones, cuanto menos a Evaluación Ambiental Estratégica (EAE) simplificada, ya que en caso de omitir este trámite esencial se corre el riesgo de que el instrumento de planeamiento sea declarado nulo.

También dentro de este trámite llama la atención el apartado 2 del citado artículo acerca de la obligación de solicitud de informe por parte del órgano ambiental de la Comunidad Autónoma, quien deberá pronunciarse, en el plazo máximo de un mes, sobre la necesidad de la tramitación de evaluación ambiental, concluyendo que en caso de que no se emita el informe en dicho plazo, se considerará que no es necesaria la tramitación ambiental.

Del tenor del texto, parece deducirse una "especie" de silencio positivo ante la necesidad de EAE (ya sea ordinaria o simplificada), una vez transcurrido el plazo estipulado de un mes para la emisión del informe, lo cual entendemos, no es acorde con el pronunciamiento del Tribunal Constitucional citado, a los efectos, de que la continuación de la tramitación por parte de los Ayuntamientos, carecerá en gran medida de seguridad jurídica, ante una posible impugnación por causa de nulidad de pleno derecho.

Por su parte el art. 18 regula una gran innovación respecto al procedimiento de tramitación de las modificaciones puntuales no sustanciales de planeamiento.

Recordemos que el art. 200.5 del RLSG (art. 83.5 de la LSG), señala expresamente que, la revisión del planeamiento y las modificaciones de cualquiera de sus elementos se sujetarán a las mismas disposiciones enunciadas para su tramitación y aprobación. Es decir, se remite a los arts. 144 y ss. del RLSG (arts. 60 y ss. LSG), que regulan el procedimiento para la aprobación del Plan general de ordenación municipal.

La DF 1ª de la nueva ley que realiza las modificaciones de la LSG, nada recoge sobre la modificación de los anteriores artículos, por lo que, estaríamos ante la problemática de la regulación establecida por ambas normas y su posible coordinación/prevalencia ante las contradicciones en la tramitación de este "tipo" de modificaciones puntuales no sustanciales.

Entendemos que la técnica legislativa, lejos de ser deficiente, podría ser incluso contraria al ordenamiento jurídico mismo, incurriendo en vicio de inconstitucionalidad como se expuso "ut supra", tras la STC 109/2017, al establecer la señalada exención de la tramitación ambiental de estas modificaciones puntuales sustanciales.

4. Declaración de incumplimiento de las obligaciones relativas a la edificación, conservación y rehabilitación

En el Capítulo IV, de Título I de la Ley, conformado por los arts. 24 a 39, se plasman las obligaciones y consecuencias de los incumplimientos de tales obligaciones relativas a la edificación, conservación y rehabilitación.

De este modo, el art. 24 manifiesta que las personas propietarias de las edificaciones están obligadas a realizar obras de edificación, de conservación y de rehabilitación en los plazos y condiciones que se establezcan en las leyes, en especial en aquellas que se establezcan los derechos de personas con discapacidad.

El incumplimiento de estas obligaciones faculta a la administración para la adopción de las siguientes medidas, con posteridad a la audiencia de las personas obligadas:

- a) Ejecución forzosa.
- b) Expropiación forzosa.
- c) Venta forzosa.
- d) Sustitución forzosa.

Como dispone el propio artículo, este orden de posibles medidas a adoptar por la Administración Pública no es un orden de prelación, sino simplemente de enumeración de las distintas opciones, que deberán guardar el principio de proporcionalidad señalado en el art. 100.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (LPACAP) escogiéndose el menos restrictivo.

Continúa este artículo en su apartado tres, estableciendo que para adoptar las medidas de los apartados b), c) y d) es requisito previo la declaración por parte del Ayuntamiento del incumplimiento de que se trate, por resolución expresa. Esta declaración podrá ser de oficio, o a instancia del interesado.

El art. 25 "reducción del contenido del derecho de propiedad del suelo" correspondiente al art. 49 del TRLS y RU de 2015 establece que en relación con las medidas de expropiación, venta y sustitución forzosa el contenido del derecho de propiedad del suelo no se podrá minorar en más de un cincuenta por ciento siendo la diferencia para la Administración.

El art. 26 recoge el novedoso procedimiento de declaración de los incumplimientos de estas obligaciones, señalando expresamente su apartado 6, que el procedimiento podrá terminarse, sin adoptar ninguna otra medida, cuando la persona propietaria solicitase la preceptiva licencia para la realización de obras de edificación, conservación o rehabilitación con anterioridad a la notificación de la declaración del incumplimiento, en lo que parece una extrapolación de lo dispuesto en el art. 335.5 del RLSG respecto a las órdenes de ejecución, cuando indica que la emisión de éstas últimas, no exime del deber de obtener el título habilitante municipal que resulte preceptivo en función de la actuación que se tenga que desarrollar.

Parece un procedimiento de orden de ejecución "*específico*" o "*ad hoc*" en materia de edificación, conservación y rehabilitación.

Al regular la Ley más adelante las órdenes de ejecución, deberíamos preguntarnos si era necesario este procedimiento específico y si no sería suficiente con la regulación ya establecida incluso en la normativa urbanística.

El art. 332 del RLSG (art. 135 LSG) ya recoge estas obligaciones, en relación con la regulación estatal del art. 15 del TRLS 7/2015, por lo que el procedimiento citado podría catalogarse de redundante y superfluo.

Por otro lado, el "*iter procedimental*" sería el siguiente:

Inicio de oficio o a instancia de las personas interesadas, y tras el acuerdo de iniciación, deberá acordarse el sistema de actuación elegido por la Administración, solicitándose del Registro de la Propiedad certificación de dominio y cargas de los terrenos correspondientes, y deberá hacer constar en una nota marginal el inicio del procedimiento para la declaración del incumplimiento.

Se seguirá con los trámites de audiencia de 15 días a las personas propietarias y demás titulares de derechos reales, información pública y luego de los informes oportunos, sin concretar qué informes concretos serán necesarios, se dictará resolución del incumplimiento

que se notificará en tres meses.

Esta resolución de declaración de incumplimiento que pone fin a la vía administrativa y por lo tanto podrá ser recurrida ante los Juzgados y Tribunales contendrá:

- a) comunicación al Registro de la Propiedad para que se practique la nota marginal.
- b) incorporará la valoración de los terrenos.
- c) declarará la aplicación de la ejecución forzosa, la expropiación forzosa por incumplimiento de la función social de la propiedad, la venta forzosa o la sustitución forzosa.
- d) advertirá si se faculta al Ayuntamiento para que inste la declaración de abandono del inmueble pertinente.

5. Ejecución forzosa

La ejecución forzosa por parte de la Administración, y con base en el principio de proporcionalidad (art. 100 LPACAP) podrá adoptar las siguientes medidas:

- a) Multas coercitivas.
- b) Vía de apremio sobre el patrimonio
- c) Ejecución subsidiaria

Simplemente resaltar la regulación de las órdenes de ejecución en esta ley, pues son un procedimiento análogo e independiente a la declaración de incumplimiento, pero de una manera sumaria, aunque se plasma de manera diferenciada una de la otra en esta Ley.

Como en otras cuestiones, la Ley no realiza aportación alguna a lo ya dispuesto en materia urbanística, por lo que podría realizar una remisión a lo dispuesto en los arts. 333 y siguientes del RLSG, y así evitar duplicidades, ya que como indica en su Exposición de Motivos, se pretende solventarlas en aras de la simplicidad administrativa.

6. Venta y sustitución forzosas

Estas dos medidas tienen por objeto que se cumpla la obligación de edificar, rehabilitar o conservar.

La venta forzosa es una potestad pública que surge tras el preceptivo incumplimiento de la obligación, dónde la Administración procede a iniciar procedimiento de subasta pública en aras de dar efectivo cumplimiento a las citadas obligaciones.

En el plazo de seis meses la Administración sacará a pública subasta los inmuebles o terrenos, siendo el tipo de licitación la valoración del propio inmueble, entregándose a la persona propietaria el importe obtenido una vez deducidos los gastos ocasionados y si fuera el caso, también la reducción del contenido de propiedad establecido en el art. 25 de la Ley.

Si la subasta pública quedara desierta se aplicará una reducción del 25 por ciento y si ésta volviera a quedar desierta también, la Administración podrá en el plazo de 6 meses adquirir el bien por un valor de hasta el 75 por ciento.

En cuanto a la sustitución forzosa, faculta a la administración a sustituir a la persona titular del inmueble por otro sujeto seleccionado a través de un procedimiento de pública concurrencia para la realización de las labores de edificación, rehabilitación o conservación, incluso respecto al régimen de propiedad horizontal con el propietario del suelo. **Este "sustituto" nos evoca la figura del agente edificador, recogido ya en el art. 336.2 del RLSG en relación con la ejecución forzosa de las órdenes de ejecución.**

7. Normas de Aplicación Directa

Los arts. 40 a 43 de la Ley, situados en la Sección 1ª del Capítulo V, recogen una novedad sustantiva, como es la incorporación expresa del instrumento de las normas de aplicación directa.

Como es sabido, estas normas son una "*especie*" de principios informadores, tendentes a la integración hermenéutica y teleológica del ámbito del derecho al que se apliquen, teniendo una entidad propia y sustantiva, que, aunque no estén recogidas expresamente en ningún instrumento normativo, son de obligada observancia.

Estas normas serán aplicables a los edificios incluidos en el ámbito territorial das categorías de bienes definidos en la Ley 5/2016, de 4 de mayo, de patrimonio cultural de Galicia.

El art. 40.2 establece la prevalencia expresa de estas normas sobre los distintos instrumentos de planeamiento (planes generales de ordenación municipal, plan básico autonómico, o planeamiento de desarrollo, además de los catálogos aprobados con anterioridad a la entrada en vigor de la ley).

Se dispone la obligación de la incorporación de las normas en los instrumentos que se aprueben con posterioridad.

Así mismo, a tenor del art.14.2, estas normas de aplicación directa serán de aplicación en los edificios ubicados en el territorio histórico de los caminos de Santiago que no cuenten con protección cultural específica.

Se recoge la posible excepción de alguna de las normas de aplicación directa por parte de los futuros planes especiales de protección, siempre que se justifique detalladamente la necesidad por motivos específicos de protección del patrimonio cultural.

De nuevo aparece la figura del concepto jurídico indeterminado, ya que la citada justificación detallada y su suficiencia podría conllevar efectos sustantivos en su interpretación.

Respecto a los Catálogos de protección, en cuanto no estén adaptados a la Ley 5/2016, se prevé la homogeneización de los niveles de protección mediante resolución de la Dirección General competente en materia de patrimonio cultural, previa solicitud del Ayuntamiento correspondiente (art. 40.3 en relación DF 1ª).

8. Licencias Directas

Una de las novedades más destacables son las licencias municipales directas recogidas en el art. 44.

Debemos en este punto traer a colación la Instrucción de 8 de noviembre de 2017 relativa al trámite de autorizaciones en materia de patrimonio cultural en los bienes inmuebles catalogados y declarados de interés cultural, sus contornos de protección y las zonas de amortiguación, elaborada por la Consellería de Cultura, Educación y Ordenación Universitaria, publicada en el DOG n.º 231 de fecha 5.12.2017.

En la citada Instrucción, se identificaban y enumeraban una serie de intervenciones que no precisaban de autorización previa (art. 39 Ley 5/2016) en materia de patrimonio cultural en bienes inmuebles protegidos por su valor cultural.

En este aspecto la Ley va más allá no enumerando las intervenciones, sino siendo más generalista, señalando las actuaciones que no afecten a la envolvente exterior de los edificios.

Por otro lado, se amplía lo dispuesto en la Instrucción, ya que estas actuaciones con la nueva ley, podrán ser objeto de licencia directa por parte del Ayuntamiento exista o no plan especial de protección, o con independencia de lo que disponga el mismo; mientras en la Instrucción se establecía la coetilla "*de conformidad con el planeamiento vigente*". Es decir, se permite "*soslayar*" lo dispuesto en el plan especial.

9. Declaración de núcleo rural en estado de abandono

El art. 62 establece otra nueva competencia municipal, que es la declaración de un núcleo rural en estado de abandono, en el que todas o la mayor parte de las edificaciones residenciales están desocupadas y en estado de ruina. Se establecen por lo tanto dos requisitos acumulativos, que no estén ocupadas (legalmente o no) y en estado de ruina (fáctico), no siendo necesario que la totalidad de las edificaciones se encuentre en esta

situación, pudiendo declararse si el porcentaje de éstas resultase superior (más del 50 %).

Los Ayuntamientos podrán crear un Registro de público acceso de núcleos rurales en estado de abandono, pudiendo los propietarios solicitar en cualquier momento, la baja en la inscripción.

10. Inmuebles en estado de abandono

Respecto a estos inmuebles, en primer lugar, se crea un canon como tributo propio de la Comunidad Autónoma, que pretende en el territorio de la Comunidad, impulsar las actuaciones de rehabilitación en las áreas de regeneración urbana de interés autonómico y evitar el estado de abandono de las edificaciones existentes en estas áreas, con la reducción consecuente del número de inmuebles en estado de abandono.

En el art. 104 se regula el procedimiento de declaración en estado de abandono de los inmuebles, que estén en estado ruinoso o aquellos cuyas personas propietarias desatendieran su obligación de conservación y de rehabilitación.

Esta declaración será realizada por el Instituto Gallego de Vivienda y Suelo (IGVS), previa solicitud del Ayuntamiento adjuntando la declaración de ruina, el incumplimiento de la orden de ejecución o la declaración del incumplimiento por parte del propietario en el plazo de tres meses desde su efectiva notificación a este último.

Estos inmuebles serán recogidos en un Censo dependiente del IGVS, con los datos remitidos por los Ayuntamientos en el plazo de tres días desde la emisión de la solicitud de declaración del inmueble en estado de abandono.

Señalar que el canon de inmuebles en estado de abandono comenzará a exigirse desde el 1 de enero de 2020 (DF 6ª).

11. Catálogos de soluciones compatibles en redes de servicios

Es de destacar la DA 4ª, que recoge la posibilidad de establecer reglamentariamente catálogos de soluciones compatibles con la extensión de servicios en los conjuntos históricos y ámbitos objeto de planeamiento especial de protección, en los cuales se determinarán el alcance, las características y el ámbito de estas soluciones y actuaciones vinculadas a la extensión de redes de servicios.

Es decir, vía desarrollo reglamentario, podrán elaborarse catálogos de soluciones para el óptimo desarrollo de las redes de servicios necesarios en las áreas establecidas.

III. Conclusiones

La aprobación de una nueva Ley en este ámbito, con la ya de por sí complejidad y proliferación de normativa en esta materia (instrucciones, circulares, normas reglamentarias), entendemos que quizá no fuera la mejor opción legislativa.

Tras el precedente del TRLS 7/2015, en cuanto a la "integración" de la Ley 8/2013 de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas y la STC 143/2017, quizá hubiera sido mejor alternativa la modificación de la Ley 5/2016, del patrimonio cultural de Galicia, o incluso buscar un texto refundido urbanístico.

Por otro lado, la problemática acerca de la tramitación de las modificaciones puntuales no sustanciales tras la STC nº 109/2017, hace vislumbrar incertidumbre jurídica sobre las posibles impugnaciones de estos instrumentos ante la ausencia/carencia del trámite de evaluación ambiental estratégica y los efectos de la falta de informe por parte del órgano ambiental ("*silencio positivo*"), creando gran inseguridad jurídica en el entorno de los operadores jurídicos.

El surgimiento de nuevas obligaciones a los Ayuntamientos, ya de por sí saturados, demanda una eficiente colaboración y cooperación interadministrativa, tanto de medios materiales como personales por parte tanto de la Xunta de Galicia como de las Diputaciones Provinciales.

Como en toda nueva Ley, será el transcurrir del tiempo y el futuro desarrollo reglamentario (DF 5ª), el que marcará el devenir de los nuevos postulados de la norma.