

REHABILITACIÓN Y REGENERACIÓN URBANA: PROBLEMAS EN SU ARTICULACIÓN Y ACTUACIONES PROPUESTAS

Los datos incluidos en el PNIEC (Plan Nacional de Energía y Clima) nos indican que, en nuestro país, el 75% del parque de viviendas es anterior a la entrada en vigor de las primeras directivas europeas sobre eficiencia energética y el 80% seguirá en pie en el 2050, fecha en la que tenemos el compromiso de alcanzar la neutralidad de emisiones.

De los 10 millones de edificios existentes con 26 millones de viviendas, sólo un 5% están construidas atendiendo al Código Técnico de la Edificación, un 40% están construidas con la normativa básica de 1979 y un 55% sin ninguna normativa.

El PNIEC identifica también 10 millones de viviendas con necesidades de Rehabilitación que obligatoriamente han de adaptarse a las Directivas Europeas en cuanto a eficiencia energética y edificación sostenible.

El presente informe, sin ánimo de ser exhaustivo, pretende poner el foco en la identificación de una fórmula que nos permita ejecutar proyectos de rehabilitación y regeneración urbana de forma estandarizada.

A.- Con respecto a la Rehabilitación de edificios, queda definido como actuar en las distintas regulaciones ya existentes, que marcan como objetivos prioritarios el ahorro energético. Para ello debiéramos actuar en la envolvente, cubierta, sistemas de calefacción/refrigeración más eficientes y la accesibilidad allí donde fuera necesario.

Una vez definido lo anterior, el inicio de la actuación encuentra una gran complejidad administrativa y cuellos de botella en los siguientes aspectos que a nuestro modo de ver se debieran resolver para tener éxitos en las actuaciones:

- Jurídico: Por lo que respecta a su aprobación por las comunidades de propietarios y dentro de la obligatoriedad -condicionada- marcada por la Ley de propiedad Horizontal, es quizás donde vemos una menor problemática, dado el régimen de mayorías previstas:
 - Accesibilidad: sin necesidad de acuerdo previo de la Comunidad de propietarios siempre que el importe repercutido anualmente de las mismas, una vez descontadas las subvenciones o ayudas públicas, no exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes. También será obligatorio realizar estas obras cuando las ayudas públicas a las que la comunidad pueda tener acceso alcancen el 75% del importe de las mismas
 - la instalación de sistemas comunes o privativos, de aprovechamiento de energías renovables, o bien de las infraestructuras necesarias para acceder a nuevos suministros energéticos colectivos, podrá ser acordada, a petición de cualquier propietario, por un tercio de los integrantes de la comunidad que representen, a su vez, un tercio de las cuotas de participación.

- Mejoras en la eficiencia energética: la modificación de la envolvente para mejorar la eficiencia energética, o de las cosas comunes, en tanto su aprobación sea por 3/5 de los comuneros.
- Financiación: El préstamo solicitado por una comunidad de propietarios en principio debe de ser reintegrado por esta, esto es, por todos los miembros de la misma cuando se trate de financiar actuaciones de la comunidad de propietarios que supongan la repercusión obligatoria de su coste a todos los propietarios (los contemplados en el artículo 10.1 de la ley de Propiedad horizontal), y ser obtenido el mismo.

Por tanto, las comunidades de propietarios que necesitan financiación suelen tener dificultades para su obtención, debido fundamentalmente al régimen de responsabilidad que tienen a las comunidades de propietarios y de las garantías que puede aportar.

Ante la insuficiencia de las garantías, lo que los bancos vienen haciendo es conceder el préstamo no a la comunidad sino a los copropietarios de forma solidaria. Esta solidaridad implica que en caso de impago de un vecino responde otro y ante la negativa de alguno/s de ellos a garantizar la obra de rehabilitación con su vivienda, la financiación puede no ser factible.

En caso de impago, ante la ausencia de garantías, si no se ha optado por la garantía hipotecaria individualizada, entrará en juego el artículo 22 de la Ley de Propiedad Horizontal, que establece que

“La comunidad de propietarios responderá de sus deudas frente a terceros con todos los fondos y créditos a su favor. Subsidiariamente y previo requerimiento de pago al propietario respectivo, el acreedor podrá dirigirse contra cada propietario que hubiese sido parte en el correspondiente proceso por la cuota que le corresponda en el importe insatisfecho”.

Este artículo supone que en caso de impago el acreedor se debe dirigir en primer lugar contra los bienes y fondos de la comunidad, incluyendo entre ellos el fondo de reserva que la comunidad debe constituir para atender las obras de conservación y reparación de la finca y, en su caso, para las obras de rehabilitación.

La dificultad de ejecutar el préstamo concedido e impagado por una comunidad de propietarios sobre los bienes privativos de los propietarios es máxima, y justifican, en cierta manera, las reticencias de los bancos a concederles préstamos.

- Fiscalidad: En la actualidad, la LIRPF identifica en su art.33 toda percepción de ayudas como ganancia patrimonial, a no ser que en el “Acuerdo de concesión” conste como exenta, atribuyéndose a los comuneros en función de su coeficiente de participación en el edificio y que, a diferencia de otras ganancias patrimoniales, no es minorada por gastos y tributos. En la práctica esta situación actúa de freno para acometer la rehabilitación -en muchos casos a personas que no tienen obligación de presentar la declaración por contar con ingresos limitados-.
- Subvenciones: Las ayudas, en la actualidad, se reciben después de acometida la obra, lo que limita las actuaciones en comunidades de propietarios de zonas económicamente más deprimidas, que son precisamente quienes más lo necesitan.
- Licencias de obra: Plazos extremadamente largos de concesión de Licencias -de 10 meses de media-.

Como posibles soluciones a lo anterior proponemos:

- Jurídico: Entendemos que la Ley de Propiedad Horizontal es lo suficientemente laxa en sus mayorías para que los acuerdos salgan adelante, más allá de establecer algún tipo de condicionalidad en su aplicación, sin que pueda establecerse, más allá de lo ya previsto, la obligación de sus propietarios a abonar el importe de las actuaciones de rehabilitación, sin atentar a los derechos y principios de la propiedad privada y libertad de disposición de cada propietario sobre sus bienes.
- Financiación: Es quizás el gran caballo de batalla, dado que gran parte de la rehabilitación de viviendas estará en las zonas con las capas de población más desfavorecida y, por tanto, con menor predisposición a iniciar una actuación de estas características. Por ello:
 - El compromiso de financiación/avales por parte de organismos públicos-p.e ICO- debe ser total, más allá que el diferencial de la subvención/préstamo -con carga registral- pueda recuperarse por venta o mortis causa.
 - Fórmulas mixtas: en la que una parte de la financiación sea devuelta en la factura de los suministros-mediante un término fijo, Tasa...- con el ahorro producido como consecuencia de la rehabilitación.
- Fiscalidad: Entendemos la fiscalidad como una palanca que incentive el cambio, mediante, por ejemplo, bonificaciones fiscales ligadas a la eficiencia energética. Asimismo, debieran corregirse los efectos perversos de la percepción de subvenciones en el IRPF, al menos en ciertas circunstancias.
- Subvenciones: Como decíamos, es práctica habitual que los fondos se desembolsen una vez concluida la obra de rehabilitación, lo que obliga a la Comunidad de propietarios a adelantar/financiar también esos importes. Entendemos que los fondos deben desembolsarse a medida que la obra se ejecuta, mediante certificaciones de obra firmadas por técnico cualificado bajo su responsabilidad.

- Licencias: Conversión de las Licencias de obra en Declaraciones responsables para este tipo de actuaciones, que no comprometen ningún parámetro urbanístico.

Estas actuaciones permitirían avanzar en los objetivos previstos y facultarían al sector promotor/constructor -que tiene sobrada capacidad para ello- rehabilitar una cifra aproximada de 600.000 viviendas en los próximos 3 años.

En cualquier caso, y dada la complejidad de la actuación en su conjunto, urge la creación de la figura del Agente Rehabilitador, verdadero gestor llave en mano de la iniciativa, que gestione tanto la etapa de proyecto como la administrativa y financiera, así como las relaciones con la Comunidad de Propietarios.

Es capital también realizar un análisis pormenorizado de cada actuación, ya que la rehabilitación de infraviviendas que no cumplen unos requisitos mínimos de habitabilidad, superficie y salubridad, sólo condenaría a sus ocupantes en el tiempo, imposibilitándoles a habitar una vivienda digna.

B.- Para estos casos, con zonas o edificios muy degradados, la actuación requerida se circunscribiría a actuaciones más contundentes de Regeneración Urbana en sus dos variantes:

1. Regeneración de edificios o ámbitos a cambio de edificabilidad, con las siguientes ventajas:

- Jurídicas: A efectos de su aprobación por la Comunidad de Propietarios continuaría necesitando 3/5 de los integrantes -caso distinto es que se incluyera en un ámbito de actuación de rehabilitación o de regeneración y renovación urbana, lo que establecería su carácter obligatorio y no requeriría acuerdo previo de los comuneros-.
Por otro lado, sería imperativo ajustar las cesiones que marca la normativa estatal, en concreto, el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. Como premisa, estas tienen que ser asumibles y personalizadas para cada intervención, ya que la normativa en vigor establece las cesiones en ámbitos no edificados -que son generadores de suelo- para posteriormente cederlo en la medida que marca la legislación (30 m²/suelo por cada 100 m² edificables), y que extrapoladas a un entorno urbano inviabilizarían la iniciativa gravando, además, todos los metros cuadrados construidos y no solo las ganancias de edificabilidad. Incluimos como anexo 1 las modificaciones en la normativa que desde nuestro punto de vista harían viable esta iniciativa.
- Financiación: Dependiendo de la actuación, las aportaciones de los comuneros se verían minoradas en todo o en parte por las ganancias de edificabilidad, eliminando de la ecuación la necesidad de estos de acometer una reforma de un edificio muy degradado y que no dejaría de ser una actuación paliativa, privando a los propietarios del acceso a una vivienda digna.

2. Regeneración Urbana como consecuencia de cambios de uso en ámbitos ya urbanizados, pero en las que la demanda no ha admitido el uso marcado en el PGOU, encontrándonos con zonas urbanizadas-con todos los servicios y dotaciones aparejadas- pero sin edificar, a pesar de que, en la mayoría de los casos, han pasado años desde su urbanización.

Para estos ámbitos proponemos un cambio de uso, sin plusvalía para el promotor en lo que a la venta de suelo se refiere -es decir, no se beneficia del cambio de uso-, y en el que los suelos sirvan para alcanzar un objetivo social -vivienda protegida/pública- para aquellas personas con mayores problemas de accesibilidad a una vivienda.

Adicionalmente, estas viviendas podrían solventar la reubicación temporal de las personas cuyas viviendas se están construyendo de nuevo para su transformación de infraviviendas en viviendas dignas.

El impacto de ambas iniciativas sería muy relevante, pues el sector cuenta con la capacidad de promover 50.000 viviendas/año bajo estas premisas -250.000 viviendas en 5 años-, lo que se traduciría en, por una parte y como objetivo primordial, proporcionar viviendas dignas a personas que de otro modo tendrían un acceso a ellas mucho más limitado a la vez que solventamos en parte el problema de la emancipación juvenil -y por ende aumentamos la tasa de natalidad- y, por otra parte, y en clave económica, la creación de 120.000 puestos de trabajo cada año (600.000 en total) e ingresos tributarios para las distintas administraciones de más de 16.300 millones de euros en todo el periodo analizado, con el siguiente desglose:

RECAUDACION DIRECTA:				
N.º VIVIENDAS	IMPUESTOS ESTATALES (IVA)	IMPUESTOS DIRECTOS CCAA	IMPUESTOS MUNICIPALES	TOTAL RECAUDACION DIRECTA
250.000	6.102.325.000,00	1.474.378.384,45	2.058.375.245,75	9.635.078.630,20

RECAUDACION INDIRECTA:				
N.º VIVIENDAS	ESTATAL	CCAA	IMPUESTOS MUNICIPALES	TOTAL RECAUDACION INDIRECTA

250.000

5.653.424.896,59 1.098.418.500,00

6.751.843.396,59

Como conclusión, entendemos que el sector promotor/constructor nacional está capacitado con estas modificaciones y/o ajustes que planteamos al cumplimiento de los objetivos marcados por el gobierno en material de rehabilitación y regeneración urbana, teniendo la capacidad de rehabilitar una cifra aproximada de 600.000 viviendas en los próximos 3 años y de promover 250.000 viviendas adicionales en 5 años, estas últimas dentro de un objetivo más amplio de regeneración urbana.

ANEXO I

MODIFICACIONES PROPUESTAS AL REAL DECRETO LEGISLATIVO 7/2015, DE 30 DE OCTUBRE, POR EL QUE SE APRUEBA EL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE SUELO Y REHABILITACIÓN URBANA, PARA FACILITAR LAS ACTUACIONES DE REGENERACIÓN URBANA

Consideraciones previas:

- i. Establecer una nueva actuación de urbanización (de regeneración urbana) que evite la aplicación del régimen jurídico de las actuaciones de reforma o renovación que inviabiliza estas actuaciones. Se mejoran las definiciones de las actuaciones de reforma o renovación de la urbanización y de las actuaciones de dotación para distinguirlas netamente de las actuaciones de regeneración urbana y se aclara algún aspecto y se mejora la redacción existente; la mejora en la configuración de las actuaciones de reforma o renovación de la urbanización no pretende establecer un nuevo régimen sino aclarar que también procede en ámbitos que sin contar con urbanización se encuentran en la malla urbana (típicas actuaciones en suelos urbanos no consolidados), por lo que sería imprescindible manifestarlo expresamente en la correspondiente exposición de motivos.
- ii. Establecer un régimen diferenciado de cesiones de las actuaciones de regeneración urbana, estableciendo un régimen específico de las cesiones de las actuaciones de regeneración urbana. Las cesiones dotacionales deben ser las que se prevea caso por caso, estableciéndose un mínimo calculado por edificabilidad total, pero permitiendo su monetización como en las actuaciones de dotación. Las cesiones de aprovechamiento se regulan como para las actuaciones de dotación.
- iii. Regular la iniciativa privada de no propietarios tanto en planeamiento como en gestión urbanística, puesto que la redacción actual podría dar a entender que únicamente es posible el agente urbanizador / rehabilitador cuando la iniciativa es pública

Cambios propuestos en el articulado:

Artículo 7. Actuaciones de transformación urbanística y actuaciones edificatorias.

1. 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 para crear, junto con las correspondientes infraestructuras y dotaciones públicas, una o más parcelas aptas para la edificación o uso independiente y conectadas funcionalmente con la red de los servicios exigidos por la ordenación territorial y urbanística.

2) Las de reforma o renovación de la urbanización, que suponen la reforma o renovación de la urbanización o la nueva urbanización de un ámbito de suelo urbanizado o sin urbanizar o parcialmente urbanizado que se encuentre dentro de la malla urbana o sea colindante con ésta, en los mismos términos establecidos en el párrafo anterior.

3) Las de regeneración urbana, que suponen la reforma de la urbanización o de las dotaciones, normalmente acompañada de la rehabilitación de edificios en suelo urbanizado en el que se produzcan procesos de obsolescencia o degradación del tejido urbano y del patrimonio arquitectónico o de uno u otro.

b) Las actuaciones de dotación, que suponen el incremento de las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado como consecuencia de una nueva ordenación urbanística que establece una mayor edificabilidad o densidad o nuevos usos asignados a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación de la urbanización de éste, debiendo reajustarse la proporción de las dotaciones públicas.

Artículo 8. Iniciativa pública y privada en las actuaciones de transformación urbanística y en las edificatorias.

1. La iniciativa para proponer la ordenación de las actuaciones de transformación urbanística y las edificatorias podrá partir de las Administraciones Públicas, las entidades públicas adscritas o dependientes de las mismas y, en las condiciones dispuestas por la ley aplicable, los propietarios. A estos efectos, podrán suscribirse convenios u otros negocios jurídicos entre las Administraciones Públicas y los propietarios u otros titulares de derechos con los límites recogidos en el artículo 9.8.

Cuando se trate de actuaciones sobre el medio urbano, la iniciativa en la ordenación de las actuaciones podrá partir, además, de las comunidades y agrupaciones de comunidades de propietarios, las cooperativas de vivienda constituidas al efecto, los propietarios de construcciones, edificaciones y fincas urbanas, los titulares de derechos reales o de aprovechamiento, y las empresas, entidades o sociedades que intervengan en nombre de cualesquiera de los sujetos anteriores. Todos ellos serán considerados propietarios a los efectos de ejercer dicha iniciativa.

2. Los particulares, sean o no propietarios, deberán contribuir, en los términos establecidos en las leyes, a la acción urbanística de los entes públicos, a los que corresponderá, en todo caso, la dirección del proceso, tanto en los supuestos de iniciativa pública, como privada.

Artículo 9. Participación pública y privada en las actuaciones de transformación urbanística y en las edificatorias.

1. En los supuestos de ejecución de las actuaciones a que se refiere este capítulo mediante procedimientos de iniciativa pública, podrán participar, tanto los propietarios de los terrenos, como los particulares que no ostenten dicha propiedad, en las condiciones dispuestas por la legislación aplicable. Dicha legislación garantizará que el ejercicio de la libre empresa se sujete a los principios de transparencia, publicidad y concurrencia.

2.

En los supuestos de ejecución de las actuaciones a que se refiere este capítulo mediante procedimientos de iniciativa privada, podrán participar, tanto los propietarios de los terrenos, como los particulares que no ostenten dicha propiedad, en las condiciones dispuestas por la legislación aplicable que deberá garantizar, para este último supuesto, que el ejercicio de la libre empresa se sujete a los principios de transparencia, publicidad y concurrencia.

3. (Párrafo anulado).

En las actuaciones de iniciativa pública en el medio urbano, podrán suscribirse convenios de colaboración entre las Administraciones Públicas y las entidades públicas adscritas o dependientes de las mismas, que tengan como objeto, entre otros, conceder la ejecución a un Consorcio previamente creado, o a una sociedad de capital mixto de duración limitada, o por tiempo indefinido, en la que las Administraciones Públicas ostentarán la participación mayoritaria y ejercerán, en todo caso, el control efectivo, o la posición decisiva en su funcionamiento.

Las actuaciones de iniciativa privada en el medio urbano se sujetarán al régimen previsto en el apartado anterior.

4. En la ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, además de las Administraciones Públicas competentes y las entidades públicas adscritas o dependientes de las mismas, podrán participar.

a) las comunidades y agrupaciones de comunidades de propietarios,

b) las cooperativas de viviendas,

c) los propietarios de construcciones, edificaciones y fincas urbanas y los titulares de derechos reales o de aprovechamiento,

d) las empresas, entidades o sociedades que intervengan por cualquier título en dichas operaciones y

e) las asociaciones administrativas que se constituyan de acuerdo con lo previsto en la legislación sobre ordenación territorial y urbanística o, en su defecto, por el artículo siguiente.

5. Todos los sujetos referidos en el apartado anterior, podrán, de acuerdo con su propia naturaleza:

a) Actuar en el mercado inmobiliario con plena capacidad jurídica para todas las operaciones, incluidas las crediticias, relacionadas con el cumplimiento del deber de conservación, así como con la participación en la ejecución de actuaciones de rehabilitación y en las de regeneración y renovación urbanas que correspondan. A tal efecto podrán elaborar, por propia iniciativa o por encargo del responsable de la gestión de la actuación de que se trate, los correspondientes planes o proyectos de gestión correspondientes a la actuación.

b) Constituirse en asociaciones administrativas para participar en los concursos públicos que la Administración convoque a los efectos de adjudicar la ejecución de las obras correspondientes, como fiduciarias con pleno poder dispositivo sobre los elementos comunes del correspondiente edificio o complejo inmobiliario y las fincas pertenecientes a los propietarios miembros de aquéllas, sin más limitaciones que las establecidas en sus correspondientes estatutos.

c) Asumir, por sí mismos o en asociación con otros sujetos, públicos o privados, intervinientes, la gestión de las obras.

d) Constituir un fondo de conservación y de rehabilitación, que se nutrirá con aportaciones específicas de los propietarios a tal fin y con el que podrán cubrirse impagos de las cuotas de contribución a las obras correspondientes.

e) Ser beneficiarios directos de cualesquiera medidas de fomento establecidas por los poderes públicos, así como perceptoras y gestoras de las ayudas otorgadas a los propietarios de fincas.

f) Otorgar escrituras públicas de modificación del régimen de propiedad horizontal, tanto en lo relativo a los elementos comunes como a las fincas de uso privativo, a fin de acomodar este régimen a los resultados de las obras de rehabilitación edificatoria y de regeneración y renovación urbanas en cuya gestión participen o que directamente lleven a cabo.

g) Ser beneficiarios de la expropiación de aquellas partes de pisos o locales de edificios, destinados predominantemente a uso de vivienda y constituidos en régimen de propiedad horizontal, que sean indispensables para instalar los servicios comunes que haya previsto la Administración en planes, delimitación de ámbitos y órdenes de ejecución, por resultar inviable, técnica o económicamente cualquier otra solución y siempre que quede garantizado el respeto de la superficie mínima y los estándares exigidos para locales, viviendas y espacios comunes de los edificios.

h) Solicitar créditos con el objeto de obtener financiación para las obras de conservación y las actuaciones reguladas por esta ley.

6. La participación en la ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano se producirá, siempre que sea posible, en un régimen de equidistribución de cargas y beneficios.

7. Tanto los propietarios, en los casos de reconocimiento de la iniciativa privada para la transformación urbanística o la actuación edificatoria del ámbito de que se trate, como los particulares, sean o no propietarios, tanto en los casos de iniciativa pública en los que se haya adjudicado formalmente la participación privada como en los de iniciativa privada, podrán redactar y presentar a tramitación los instrumentos de ordenación y gestión precisos, según la legislación aplicable. A tal efecto, previa autorización de la Administración urbanística

competente, tendrán derecho a que se les faciliten, por parte de los Organismos Públicos, cuantos elementos informativos precisen para llevar a cabo su redacción, y a efectuar en fincas particulares las ocupaciones necesarias para la redacción del instrumento con arreglo a la Ley de Expropiación Forzosa.

8. Los convenios o negocios jurídicos que el promotor de la actuación celebre con la Administración correspondiente, no podrán establecer obligaciones o prestaciones adicionales ni más gravosas que las que procedan legalmente, en perjuicio de los propietarios afectados. La cláusula que contravenga estas reglas será nula de pleno Derecho.

Artículo 18. Deberes vinculados a la promoción de las actuaciones de transformación urbanística y a las actuaciones edificatorias.

1. Las actuaciones de nueva urbanización y de reforma o renovación de la urbanización a que se refiere el artículo 7.1,a), apartados 1) y 2) comportan los siguientes deberes legales:

a) Entregar a la Administración competente el suelo reservado para viales, espacios libres, zonas verdes y restantes dotaciones públicas incluidas en la propia actuación o adscritas a ella para su obtención.

En estos suelos se incluirá, cuando deban formar parte de actuaciones de urbanización cuyo uso predominante sea el residencial, los que el instrumento de ordenación adscriba a la dotación pública de viviendas sometidas a algún régimen de protección, con destino exclusivo al alquiler, tanto en los supuestos en que así se determine por la legislación aplicable, como cuando de la memoria del correspondiente instrumento se derive la necesidad de contar con este tipo de viviendas de naturaleza rotatoria, y cuya finalidad sea atender necesidades temporales de colectivos con especiales dificultades de acceso a la vivienda.

b) Entregar a la Administración competente, y con destino a patrimonio público de suelo, el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada de la actuación, o del ámbito superior de referencia en que ésta se incluya, que fije la legislación reguladora de la ordenación territorial y urbanística.

Con carácter general, el porcentaje a que se refiere el párrafo anterior no podrá ser inferior al 5 por ciento ni superior al 15 por ciento.

La legislación sobre ordenación territorial y urbanística podrá permitir excepcionalmente reducir o incrementar este porcentaje de forma proporcionada y motivada, hasta alcanzar un máximo del 20 por ciento en el caso de su incremento, para las actuaciones o los ámbitos en los que el valor de las parcelas resultantes sea sensiblemente inferior o superior, respectivamente, al medio en los restantes de su misma categoría de suelo.

La legislación sobre ordenación territorial y urbanística podrá determinar los casos y condiciones en que quepa sustituir la entrega del suelo por otras formas de cumplimiento del deber, excepto cuando pueda cumplirse con suelo destinado a vivienda sometida a algún régimen de protección pública en virtud de la reserva a que se refiere la letra b) del apartado 1 del artículo 20.

c) Costear y, en su caso, ejecutar todas las obras de urbanización previstas en la actuación correspondiente, así como las infraestructuras de conexión con las redes generales de servicios y las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación que ésta demande por su dimensión y características específicas, sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de servicios con cargo a sus empresas prestadoras, en los términos que se estipulen en los convenios que al efecto se suscriban y que deberán ser aprobados por la Administración actuante. En defecto de acuerdo, dicha Administración decidirá lo procedente.

Entre las obras e infraestructuras a que se refiere el párrafo anterior, se entenderán incluidas las de potabilización, suministro y depuración de agua que se requieran conforme a su legislación reguladora, y la legislación sobre ordenación territorial y urbanística podrá incluir asimismo las infraestructuras de transporte público que se requieran para una movilidad sostenible.

d) Entregar a la Administración competente, junto con el suelo correspondiente, las obras e infraestructuras a que se refiere la letra anterior, que deban formar parte del dominio público como soporte inmueble de las instalaciones propias de cualesquiera redes de dotaciones y servicios, así como también dichas instalaciones cuando estén destinadas a la prestación de servicios de titularidad pública.

e) Garantizar el realojamiento de los ocupantes legales que se precise desalojar de inmuebles situados dentro del área de la actuación y que constituyan su residencia habitual, así como el retorno cuando tengan derecho a él, en los términos establecidos en la legislación vigente, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo siguiente.

f) Indemnizar a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras, instalaciones, plantaciones y sembrados que no puedan conservarse.

2. Cuando se trate de las actuaciones de regeneración urbana a que se refiere el artículo 7.1 a) en el apartado 3), los deberes anteriores se exigirán con las siguientes salvedades:

a) El deber de entregar a la Administración competente el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada de la actuación o del ámbito superior de referencia en que ésta se incluya, que fije la legislación reguladora de la ordenación territorial y urbanística, se determinará atendiendo sólo al incremento de la edificabilidad media ponderada que, en su caso, resulte de la modificación del instrumento de ordenación. Dicho deber podrá cumplirse mediante la sustitución de la entrega de suelo por su valor en metálico, con la finalidad de costear la parte de financiación pública que pudiera estar prevista en la propia actuación, o a integrarse en el patrimonio público de suelo, con destino preferente a actuaciones de rehabilitación o de regeneración y renovación urbanas.

b) El deber de entregar a la Administración competente el suelo para dotaciones públicas se calculará motivadamente previo estudio para cada actuación en función de las necesidades detectadas y de las dotaciones, públicas o privadas, ya existentes en los ámbitos colindantes, pudiendo establecer la legislación reguladora de la ordenación territorial y urbanística un mínimo de cesiones a realizar.

c) El deber de entregar a la Administración competente el suelo para dotaciones públicas podrá sustituirse, en caso de imposibilidad física de materializarlo en el ámbito correspondiente, por la entrega de superficie edificada o edificabilidad no lucrativa, en un complejo inmobiliario, situado dentro del mismo, tal y como prevé el artículo 26.4, por la entrega de su valor en metálico o por otras formas de cumplimiento del deber en los casos y condiciones en que así lo prevea la legislación sobre ordenación territorial y urbanística.

En el supuesto de la entrega de su valor en metálico, deberá cumplir la finalidad de costear la parte de financiación pública que pudiera estar prevista en la propia actuación, o a integrarse en el patrimonio público de suelo, con destino preferente a actuaciones de rehabilitación o de regeneración y renovación urbanas en el propio ámbito.

3. Cuando se trate de las actuaciones de dotación a que se refiere el artículo 7.1 b), los deberes anteriores se exigirán con las siguientes salvedades:

a) El deber de entregar a la Administración competente el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada de la actuación o del ámbito superior de referencia en que ésta se incluya, que fije la legislación reguladora de la ordenación territorial y urbanística, se determinará atendiendo sólo al incremento de la edificabilidad media ponderada que, en su caso, resulte de la modificación del instrumento de ordenación. Dicho deber podrá cumplirse mediante la sustitución de la entrega de suelo por su valor en metálico, con la finalidad de costear la parte de financiación pública que pudiera estar prevista en la propia actuación, o a integrarse en el patrimonio público de suelo, con destino preferente a actuaciones de rehabilitación o de regeneración y renovación urbanas.

b) El deber de entregar a la Administración competente el suelo para dotaciones públicas relacionado con el reajuste de su proporción, podrá sustituirse, en caso de imposibilidad física de materializarlo en el ámbito correspondiente, por la entrega de superficie edificada o edificabilidad no lucrativa, en un complejo inmobiliario, situado dentro del mismo, tal y como prevé el artículo 26.4, por la entrega de su valor en metálico o por otras formas de cumplimiento del deber en los casos y condiciones en que así lo prevea la legislación sobre ordenación territorial y urbanística.

En el supuesto de la entrega de su valor en metálico, deberá cumplir la finalidad de costear la parte de financiación pública que pudiera estar prevista en la propia actuación, o a integrarse en el patrimonio público de suelo, con destino preferente a actuaciones de rehabilitación o de regeneración y renovación urbanas.

3. En relación con las actuaciones edificatorias serán exigibles, de conformidad con su naturaleza y alcance, los deberes referidos en las letras e) y f) del apartado 1 de este artículo, así como el de completar la urbanización de los terrenos con los requisitos y condiciones establecidos para su edificación.

4. Con independencia de lo establecido en los apartados anteriores, con carácter excepcional y siempre que se justifique adecuadamente que no cabe ninguna otra solución técnica o económicamente viable, los instrumentos de ordenación urbanística podrán eximir del cumplimiento de los deberes de nuevas entregas de suelo que les correspondiesen, a actuaciones sobre zonas con un alto grado de degradación e inexistencia material de suelos disponibles en su entorno inmediato. La misma regla podrá aplicarse a los aumentos de la densidad o edificabilidad que fueren precisos para sustituir la infravivienda por vivienda que reúna los requisitos legalmente exigibles, con destino al realojamiento y el retorno que exija la correspondiente actuación.

5. Las actuaciones sobre núcleos tradicionales legalmente asentados en el medio rural, comportarán los deberes legales establecidos en los números anteriores, de acuerdo con las características que a éstos atribuya su propia legislación.

6. Los terrenos incluidos en el ámbito de las actuaciones y los adscritos a ellas están afectados, con carácter de garantía real, al cumplimiento de los deberes de los apartados anteriores. Estos deberes se presumen cumplidos con la recepción por la Administración competente de las obras de urbanización o de rehabilitación y regeneración o renovación urbanas correspondientes, o en su defecto, al término del plazo en que debiera haberse producido la recepción desde su solicitud acompañada de certificación expedida por la dirección técnica de las obras, sin perjuicio de las obligaciones que puedan derivarse de la liquidación de las cuentas definitivas de la actuación.