

LEY de



**“REHABILITACIÓN DE ESPACIOS
URBANOS DEGRADADOS Y DE
INMUEBLES QUE DEBAN SER
OBJETO DE PRESERVACIÓN”**

(Actualizado a Octubre/2004)

Servicio de Normativa Técnica, Supervisión y Control
Dirección General de Arquitectura y Vivienda
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO



Comunidad de Madrid

ÍNDICE

LEY 7/2000, de 19 de junio, de Rehabilitación de Espacios Urbanos Degradados y de Inmuebles que deban ser objeto de Preservación.....	3
PREÁMBULO	3
TÍTULO PRIMERO. DE LAS DISPOSICIONES GENERALES	5
Artículo 1. Objeto de la Ley.	5
Artículo 2. Competencia.....	5
Artículo 3. Financiación.....	5
Artículo 4. Criterios que deben ser observados en la rehabilitación.....	6
TÍTULO II. DEL CATÁLOGO REGIONAL DE PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO	6
Artículo 5. Catálogo Regional de Patrimonio Arquitectónico.....	6
Artículo 6. Contenido y determinaciones del Catálogo.....	7
Artículo 7. Procedimiento de elaboración y competencia para la aprobación del Catálogo.....	7
TÍTULO III. DE LA REHABILITACIÓN DE LOS ESPACIOS URBANOS DEGRADADOS	7
Artículo 8. Espacios urbanos degradados susceptibles de rehabilitación al amparo de la presente Ley.	7
Artículo 9. Programas y Convenios de Rehabilitación Concertada.....	8
Artículo 10. Contenido de los Programas de Rehabilitación Concertada.....	8
Artículo 11. Acuerdos de colaboración.....	8
Artículo 12. Participación y colaboración de los ciudadanos y otros agentes.....	8
TÍTULO IV. DE LA REHABILITACIÓN DE INMUEBLES QUE HAYAN DE SER PRESERVADOS	9
Artículo 13. Inmuebles que pueden ser objeto de rehabilitación.....	9
Artículo 14. Programas y estudios de rehabilitación.....	9
Artículo 15. Convenios de rehabilitación.....	9
DISPOSICIÓN ADICIONAL ÚNICA. Rehabilitación de viviendas.	10
DISPOSICIÓN TRANSITORIA ÚNICA. Catálogo Regional del Patrimonio Arquitectónico.	10
DISPOSICIÓN FINAL. Desarrollo reglamentario y entrada en vigor.	10



REHABILITACIÓN DE ESPACIOS URBANOS DEGRADADOS Y DE INMUEBLES QUE DEBAN SER OBJETO DE PRESERVACIÓN

(Actualizado a Octubre/2004)

Servicio de Normativa Técnica, Supervisión y Control
DIRECCIÓN GENERAL DE ARQUITECTURA Y VIVIENDA
Comunidad de Madrid

- El Compendio de Normativa en esta materia, con su correspondiente índice analítico, puede obtenerse en el ["Compendio de Normativa de Patrimonio y Edificación"](#).

- **Aclaración de los compiladores:**

Las referencias de la Ley a la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes hay que entenderlas referidas actualmente a la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio (DECRETO 61/2003, de 21 de noviembre, de la Presidenta de la Comunidad, por el que se establece el número y denominación de las Consejerías de la Comunidad de Madrid).

LEY 7/2000, de 19 de junio, de Rehabilitación de Espacios Urbanos Degradados y de Inmuebles que deban ser objeto de Preservación.

Publicación: B.O.C.M., nº 147, de 22 de junio de 2000, págs. 4 a 7.

Entrada en vigor: 12 de julio de 2000.

PREÁMBULO

El patrimonio arquitectónico, encarnación del pasado, constituye un elemento indispensable para el equilibrio y la plenitud del hombre, un capital espiritual, cultural y social, que posee un valor educativo relevante y favorece el equilibrio armónico de la sociedad. Así lo indica la Carta Europea del Patrimonio Arquitectónico, adoptada por el Consejo de Ministros del Consejo de Europa el 26 de septiembre de 1975, que expone con toda nitidez los problemas que aquejan a dicho patrimonio, constituido no sólo por los monumentos más importantes y los conjuntos históricos y tradicionales, sino también por conjuntos que, aun careciendo de edificios excepcionales, ofrecen una calidad ambiental que hace necesaria su conservación.

Este patrimonio se encuentra en peligro Cindica la propia CartaC, amenazado por la ignorancia, por la vetustez, por todas las formas de degradación, por el abandono, por cierto urbanismo exageradamente sensible a las presiones económicas y a las exigencias de la circulación, por restauraciones abusivas y por la especulación territorial e inmobiliaria.

Para hacer frente a esta situación, la Carta propone la conservación integrada, que es el resultado de la acción conjugada de técnicas y de la búsqueda de funciones apropiadas, de tal forma que la rehabilitación debe estar guiada por un espíritu de justicia social y no debe, asimismo, ir acompañada del éxodo de todos los habitantes de condición modesta. En esta misma línea de actuación debe también hacerse referencia a la reciente Declaración y Plan de Acción de Lisboa de 13 de junio de 1998, sobre rehabilitación urbana integral, a la que ha manifestado su apoyo el Gobierno de la Comunidad de Madrid mediante Acuerdo de 22 de octubre de 1998, del que se ha dado traslado a la Comisión Europea.

La presente Ley parte de los criterios establecidos por el Consejo de Europa, cuya efectividad requiere complementar las distintas perspectivas Cy en particular, la urbanísticaC desde las que nuestra legislación contempla los espacios urbanos degradados y los inmuebles que deben ser objeto de

rehabilitación.

En efecto, los poderes públicos se hacen cada vez más sensibles hacia la necesidad de conservar el patrimonio arquitectónico, con especial referencia a los centros de las ciudades, aun cuando el fenómeno se manifieste en términos más generales, como una necesidad de rehabilitar espacios urbanos degradados y de conservar los inmuebles que deban ser objeto de preservación.

En este sentido, debe señalarse que la solución de los problemas se ha abordado por el legislador desde distintas perspectivas que se entrecruzan. En ocasiones de forma inescindible como la urbanística, la de vivienda, la cooperación a las obras y servicios municipales, y la cultural, reflejadas en las Leyes de la Comunidad 20/1997, de 15 de julio, de Medidas Urgentes en materia de Suelo y Urbanismo, y 10/1998, de 9 de julio, del Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

Partiendo de esta realidad, y teniendo en cuenta la necesidad de llevar a cabo actuaciones integradas, parece necesario ampliar y completar la regulación contenida en la Ley de la Comunidad de Madrid 9/1995, de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid, cuyo Título VII *Gestión Urbanística+ dedica el Capítulo V a los *Programas de rehabilitación concertada en áreas urbanas+, a la vez que se refiere en su Disposición Adicional Tercera a la colaboración por parte de la Comunidad y los Ayuntamientos, y al deber de los propietarios de rehabilitar los inmuebles a los que el planeamiento urbanístico sujeta a un régimen de protección exigente de su preservación.

La Comunidad de Madrid, de acuerdo con los artículos 26.1.4 y 26.1.19 de su Estatuto de Autonomía, tiene competencia exclusiva en materia de urbanismo y de protección del patrimonio arquitectónico de interés para la Comunidad.

La Ley se estructura en cuatro títulos. El primero de ellos CDisposiciones GeneralesC establece los criterios para delimitar los espacios urbanos degradados que podrán ser objeto de rehabilitación al amparo de la Ley, tanto por razones de interés arquitectónico, histórico, artístico, urbanístico, sociocultural o ambiental, como por razones de carácter social, y los inmuebles que deben ser preservados (artículo 1), y, asimismo, dicho título regula la competencia (artículo 2), la financiación de las actuaciones (artículo 3), y los criterios que deben ser observados en la rehabilitación (artículo 4).

El Título II Cartículos 5 a 7C regula el Catálogo Regional del Patrimonio Arquitectónico cuya preparación viene realizando la Comunidad, que ha publicado ya en 1997 un Avance-Resumen. El Catálogo incluirá y sistematizará el patrimonio arquitectónico de interés regional y establecerá las normas de rehabilitación y protección, por lo que constituirá un instrumento de carácter normativo de capital importancia para la preservación de un patrimonio que forma parte de la memoria histórica de la Comunidad de Madrid.

El Título III Cartículos 8 a 12C trata de la *Rehabilitación de los Espacios Urbanos Degradados+ que viene a delimitar (artículo 8), y regula la cooperación de la Comunidad con los municipios a través de los convenios de cooperación (artículo 9). Los convenios deberán incluir un Programa de Rehabilitación Concertada, que contendrá un conjunto de determinaciones, como son: la delimitación de los espacios que han de ser objeto de rehabilitación; el objeto, que podrá llegar a comprender la restauración urbanística integral, o circunscribirse a un alcance más limitado según el interés público concurrente y los medios de que se disponga; el programa de actuación; la programación económica y el estudio de viabilidad de la actuación, y la forma de gestión, que podrá consistir en la creación de consorcios en los que participen otras Administraciones Públicas. El Programa de Rehabilitación Concertada podrá contener además otros extremos, relativos al fomento de la participación de la iniciativa privada, a la participación de otras Administraciones Públicas, y a la reanimación de la actividad en la zona degradada.

Sin perjuicio de la relevancia del Convenio Cverdadera pieza capital de la regulaciónC, en el propio Título de la Ley se regula la posibilidad de que se establezcan acuerdos de colaboración entre las distintas Consejerías con competencias concurrentes, con el fin de evitar la dispersión de ayudas y racionalizar la correcta utilización de los recursos públicos (artículo 11) y, finalmente, se indica la procedencia de fomentar la participación de los propietarios, residentes, y titulares de actividades, del espacio objeto de rehabilitación (artículo 12).

El Título IV Cartículos 13 a 15C trata de la *Rehabilitación de inmuebles que hayan de ser preservados+, determinando los inmuebles que pueden ser objeto de rehabilitación individualizada al amparo de la Ley (artículo 13); los programas de rehabilitación de carácter temático (artículo 14), que habrá de elaborar la Comunidad, que contempla unitariamente un conjunto de bienes continuos o dispersos, desde la perspectiva de la función o uso singular que les corresponde (calzadas, sistemas de aguas, ferrocarriles históricos, ermitas, entre otros); los estudios de rehabilitación de carácter

individualizado, y, finalmente, los convenios de rehabilitación (art. 15) necesarios para llevar a cabo la restauración de inmuebles que no pertenezcan a la Comunidad, sea con la Administración titular del bien, sea con el propietario privado; si bien en este último caso se prevé, asimismo, que la actuación de la Comunidad pueda llevarse a cabo a petición del interesado, mediante Resolución de la Dirección General de Arquitectura y Vivienda, siempre que se cumplan los requisitos establecidos con carácter general mediante Orden del Consejo de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes.

En particular, debe hacerse notar que la Ley viene a superar las limitaciones existentes en la actualidad para la rehabilitación de edificios, dado que la legislación vigente contempla determinados límites por razones subjetivas Cingresos del propietarioC y objetivas Cuso, dimensión de la viviendaC que impiden una actuación eficaz de la Administración en supuestos en los que las razones de interés general que justifican la actuación no sean de carácter socioeconómico, sino arquitectónico, histórico, artístico, cultural o estético. La Administración, teniendo en cuenta las circunstancias de todo tipo concurrentes, podrá aplicar soluciones que lleguen a la adquisición del bien, con la posibilidad, incluso, de que el propietario conserve el disfrute temporal, total o parcial, del mismo. Esta mayor flexibilidad va acompañada de las adecuadas garantías de procedimiento para evitar cualquier riesgo de arbitrariedad.

Como se deduce de todo lo expuesto, la Ley se caracteriza por regular, mediante medidas de fomento, la cooperación voluntaria entre la Comunidad de Madrid, las demás Administraciones interesadas y los particulares, en una línea de flexibilidad que permite evitar rigideces indeseadas y conseguir la máxima eficacia en la actuación.

Las necesidades son ingentes y los recursos públicos limitados. Por ello, han de utilizarse para dinamizar la actuación de otras Administraciones Públicas y de los particulares, de tal forma que pueda obtenerse la máxima racionalidad en la utilización de los recursos y la mayor eficacia de la actuación coordinada de los sectores público y privado.

Se ha oído el parecer del Consejo Económico y Social de la Comunidad de Madrid y se han tenido especialmente en cuenta sus recomendaciones.

TÍTULO PRIMERO. DE LAS DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Objeto de la Ley.

1. El objeto de la presente Ley es regular la actuación de la Comunidad de Madrid para la rehabilitación de espacios urbanos degradados y de bienes inmuebles que deban ser preservados, sin perjuicio de lo previsto en la Ley 10/1998, de 9 de julio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

2. Los espacios urbanos degradados que podrán ser objeto de rehabilitación al amparo de las previsiones de la presente Ley son los siguientes:

- a) Conjuntos o zonas de interés urbanístico, arquitectónico, histórico, artístico, sociocultural o ambiental, con graves deficiencias urbanas o ambientales, significativo deterioro o decadencia funcional de la edificación o las infraestructuras, dotaciones o espacios libres que los sirvan.
- b) Áreas urbanas que, con entera independencia de los valores arquitectónicos o urbanísticos que en ellas concurren, presenten deficiencias y carencias sociales de especial gravedad.

3. La rehabilitación de los bienes inmuebles que deban ser preservados por su interés arquitectónico, histórico, urbanístico, social, cultural o ambiental podrá ser de carácter estructural, funcional y de habitabilidad, según corresponda, teniendo en cuenta el estado, carácter y uso del inmueble.

Artículo 2. Competencia

La actuación de la Comunidad de Madrid para lograr los objetivos previstos en el artículo 1 de la presente Ley se llevará a cabo por la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes.

Cuando en el ámbito de una actuación de las reguladas en la presente Ley se incluyan, o resulten afectados, bienes de interés cultural o de los recogidos en el Inventario de bienes culturales de la Comunidad de Madrid, las actuaciones sobre dichos bienes deberán ser previamente autorizadas por la Consejería competente en materia de protección del patrimonio histórico.

Artículo 3. Financiación.

La Comunidad de Madrid asignará anualmente, al menos, el 2 por 100 del presupuesto de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes y sus correspondientes Organismos Autónomos, a inversiones en operaciones de rehabilitación de áreas urbanas degradadas y de rehabilitación de inmuebles que deban ser preservados.

La parte de estos fondos que se utilice para la rehabilitación de espacios urbanos degradados se computará dentro del 1 por 100 del Presupuesto al que se refiere el artículo 98.2 de la Ley 9/1995, de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo.

Artículo 4. Criterios que deben ser observados en la rehabilitación.

1. Las actuaciones que se lleven a efecto sobre el patrimonio arquitectónico y urbanismo, a través de los Programas de Rehabilitación a que se refieren los artículos 10 y 14 de la presente Ley deberán determinar:

- a) Los inmuebles o grupos de inmuebles que deban protegerse en su integridad, incluyendo no sólo los que ya están protegidos, sino, además, aquellos que por sus características se considere oportuno proteger.
- b) Los que deban conservarse en ciertas condiciones, que como mínimo se ajustarán a las establecidas en el planeamiento, pudiendo ser incluso más restrictivas que éstas si se considerase necesario.
- c) Los que no estando protegidos puedan ser objeto de demolición para su sustitución o para la recuperación de los espacios urbanos que ocupan. Dicha demolición deberá justificarse en función de la falta de interés de los mismos y del deterioro existente.

En todos los casos, se considerará la eliminación de impactos negativos y, en particular, la supresión de aditamentos o construcciones superpuestas sin valor y que perjudiquen de alguna manera la construcción original.

2. Tanto en las construcciones nuevas, como en la restauración de las existentes, será objetivo prioritario la conservación de las características estructurales y ambientales del conjunto urbano sobre el que se actúa. A tal efecto, se reglamentarán las actuaciones observando las dominantes del conjunto en alturas, colores, sistemas constructivos, materiales y formas de ordenación de las fachadas y las cubiertas, relación entre los volúmenes construidos y los espacios, y mantenimiento de las dimensiones de las parcelas para evitar un efecto de masa perjudicial para la disposición del conjunto.

3. Exclusión del Programa de Rehabilitación de aquellos edificios que aun estando en la zona urbana a rehabilitar se encuentren fuera de ordenación o pudieran estarlo por sus características inadecuadas.

4. Protección de las vistas de los conjuntos urbanos y de los hitos paisajísticos desde el exterior, así como de las perspectivas urbanas de interés dentro de los propios cascos.

5. Protección contra la degradación resultante de la instalación de soportes, cables eléctricos o telefónicos, antenas de televisión y signos publicitarios, carteles, letreros comerciales, y medios de propaganda en general.

TÍTULO II. DEL CATÁLOGO REGIONAL DE PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO

Artículo 5. Catálogo Regional de Patrimonio Arquitectónico.

1. El Catálogo Regional incluirá y sistematizará, con independencia de afectaciones, propiedades y competencias, todo el complejo cuerpo del patrimonio arquitectónico de interés regional de cara a su eficaz protección legal y rehabilitación y establecerá los criterios, características y prioridades de actuación.

2. El Catálogo no incluirá los bienes que ya figuren en el Registro de Bienes de Interés Cultural o en el Inventario de Bienes Culturales. No obstante, cuando alguno se halle comprendido en un conjunto o sistema a proteger, el Catálogo deberá contener una referencia de los mismos.

3. El Catálogo comprenderá la relación de elementos y conjuntos por municipios, dentro de los siguientes sistemas históricos:

- a) Ordenación del territorio: asentamientos e infraestructuras.
 - b) Arquitectura civil: doméstica, dotacional e industrial.
 - c) Arquitectura religiosa.
 - d) Arquitectura militar.
4. Podrán elaborarse Catálogos Sectoriales de carácter regional referidos a los principales conjuntos y elementos o a parte de ellos, incluidos en los mencionados sistemas históricos.
5. Los Catálogos Sectoriales se atenderán en cuanto a su contenido, determinaciones y procedimiento a lo dispuesto en la presente Ley para el Catálogo Regional.
6. El Catálogo Regional del Patrimonio Arquitectónico incluirá y asumirá los Catálogos Sectoriales de carácter regional que puedan haberse aprobado con anterioridad, con las aclaraciones, actualizaciones y modificaciones que procedan, en su caso.
7. El Catálogo Regional del Patrimonio Arquitectónico y, en su caso, los Catálogos Sectoriales, serán actualizados, al menos, cada cinco años.

Artículo 6. Contenido y determinaciones del Catálogo.

1. El Catálogo Regional del Patrimonio Arquitectónico contendrá la información precisa para la identificación y conocimiento de los elementos y conjuntos que constituyen su objeto.
2. El Catálogo establecerá Normas de Protección que habrán de incorporarse al Planeamiento Urbanístico si no estuvieran ya establecidas en el mismo, mediante el procedimiento de modificación de los planes urbanísticos según la legislación vigente.

Artículo 7. Procedimiento de elaboración y competencia para la aprobación del Catálogo.

1. La competencia para la formación del Catálogo Regional del Patrimonio Arquitectónico y de los Catálogos Sectoriales corresponde a la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, y se confeccionará en concordancia con lo dispuesto en el artículo 34 de la Ley 10/1998, de 9 de julio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.
2. El proyecto de Catálogo será sometido a informe de la Consejería competente en materia de protección del patrimonio histórico. Si el Catálogo comprendiera, dentro de un conjunto o sistema a proteger, bienes declarados de interés cultural o incluidos en el inventario de bienes culturales de la Comunidad de Madrid, dicho informe tendrá carácter vinculante respecto de las Normas de Protección de los citados bienes.
3. Si el Catálogo comprendiera bienes afectos a la Defensa Nacional, se someterá a informe vinculante del Ministerio de Defensa, en los términos establecidos por la Disposición Adicional Primera de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.
4. Una vez considerados los informes recibidos e incorporadas, en su caso, las oportunas modificaciones, la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes aprobará el proyecto de Catálogo y lo someterá a informe de las demás Consejerías y de los Ayuntamientos afectados, así como a información pública, por plazo de tres meses.
5. Introducidas, en su caso, las modificaciones pertinentes, que requerirán un nuevo trámite de información pública si fueran sustanciales, el proyecto será elevado al Gobierno, previo informe de la Comisión de Urbanismo de Madrid, para su aprobación definitiva mediante Decreto y su posterior publicación en el *BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID+.

TÍTULO III. DE LA REHABILITACIÓN DE LOS ESPACIOS URBANOS DEGRADADOS

Artículo 8. Espacios urbanos degradados susceptibles de rehabilitación al amparo de la presente Ley.

Serán susceptibles de rehabilitación al amparo de lo dispuesto en la presente Ley los espacios urbanos degradados que hayan de ser objeto de rehabilitación de conformidad con los Planes Generales

de Ordenación Urbana, Normas Subsidiarias de Planeamiento, Planes especiales, Programas de Rehabilitación, y con el Catálogo Regional de Patrimonio Arquitectónico.

Artículo 9. Programas y Convenios de Rehabilitación Concertada.

1. La rehabilitación de espacios urbanos deberá llevarse a cabo, preferentemente, mediante los Programas de Rehabilitación Concertada en Áreas Urbanas previstos en el Capítulo V del Título VII de la Ley 9/1995, de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo.

2. La representación de la Comunidad de Madrid en la firma de los Convenios que contengan los Programas de Rehabilitación Concertada corresponderá al titular de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes. Por parte de los Ayuntamientos se requerirá acuerdo del Pleno de la Corporación.

Artículo 10. Contenido de los Programas de Rehabilitación Concertada.

Los Programas de Rehabilitación Concertada deberán contener, como mínimo, las siguientes determinaciones:

1. La delimitación de los espacios urbanos degradados que han de ser objeto de rehabilitación.
2. El objeto de la rehabilitación, que podrá consistir en:
 - a) La recuperación y mejora de infraestructuras, espacios libres y dotaciones.
 - b) La recuperación y mejora de fachadas y demás cerramientos que configuren la escena urbana.
 - c) La recuperación y rehabilitación de edificios catalogados o que, sin estarlo, se incluyan en el Programa de Rehabilitación.
3. El programa de actuación y criterios a seguir para la ejecución de las operaciones de rehabilitación.
4. La programación económica y viabilidad de la actuación, con especificación de la aportación de la Comunidad Autónoma y los Ayuntamientos.
5. La forma de gestión, que podrá atribuirse a la Comunidad o al Ayuntamiento, o concretarse en la constitución de una organización común o de consorcios, los cuales tendrán la consideración de Administración actuante y podrán utilizar cualquiera de las formas de gestión previstas en la legislación vigente.
6. El Programa de Rehabilitación podrá incluir, asimismo, los siguientes puntos:
 - a) Medidas para fomentar la participación de la iniciativa privada en cualquiera de las formas admisibles legalmente.
 - b) Participación de las Administraciones Públicas en los Programas de Rehabilitación y, en su caso, en los consorcios constituidos para su gestión, sea en dinero, en terrenos o edificios, o en la aportación de servicios técnicos y de gestión.
 - c) Propuestas de reanimación de la actividad en la zona degradada, con especial referencia al mantenimiento de las funciones existentes y, en particular, el comercio y la artesanía, y la creación de otras nuevas, teniendo en cuenta la estructura socioeconómica, cultural y técnica de la zona.

Artículo 11. Acuerdos de colaboración.

Para evitar la dispersión de ayudas y racionalizar la correcta utilización de los recursos públicos, podrán establecerse acuerdos de colaboración entre las distintas Consejerías con competencias concurrentes, en los que se especifique, en relación con un espacio de rehabilitación, la actuación y los medios económicos que ha de aportar cada una.

Artículo 12. Participación y colaboración de los ciudadanos y otros agentes.

1. Las Administraciones Públicas intervinientes fomentarán la participación y la colaboración de los

propietarios, residentes y titulares de actividades en las fases de planificación, desarrollo y ejecución.

2. Las Administraciones intervinientes podrán firmar convenios con los agentes, particulares afectados y asociaciones que intervienen en los procesos de rehabilitación.

TÍTULO IV. DE LA REHABILITACIÓN DE INMUEBLES QUE HAYAN DE SER PRESERVADOS

Artículo 13. Inmuebles que pueden ser objeto de rehabilitación.

Los inmuebles que podrán ser objeto de restauración individualizada al amparo de la presente Ley serán los que reúnan alguna de las siguientes características:

1. Los bienes declarados de interés cultural.
2. Los bienes relacionados en la Disposición Adicional Segunda de la Ley de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, y los bienes inventariados de conformidad con lo dispuesto en la misma.
3. Los bienes catalogados de conformidad con el ordenamiento urbanístico.
4. Los bienes incluidos en el Catálogo Regional de Patrimonio Arquitectónico o que sean susceptibles de ser incluidos en el mismo de conformidad con lo establecido en la presente Ley.
5. Los que convenga rehabilitar por razones de interés social.
6. Y, en general, los bienes que deban ser objeto de preservación de conformidad con el ordenamiento urbanístico.

Artículo 14. Programas y estudios de rehabilitación.

1. La Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes podrá elaborar programas de rehabilitación temáticos referidos a conjuntos de bienes que formen parte de un sistema, de conformidad con el artículo 5, aunque no constituyan un espacio urbano, y, asimismo, estudios de rehabilitación individualizados en relación con bienes concretos que vayan a ser objeto de rehabilitación.

2. Los programas temáticos y los estudios de rehabilitación individualizados se adecuarán a su carácter y finalidad, e incluirán la documentación relativa a los siguientes extremos: información, análisis y definición de necesidades, proyecto o proyectos de rehabilitación, fases de actuación si hubiere lugar a ellas, memoria económica y forma de gestión. La forma de gestión hará referencia, en su caso, a los acuerdos de colaboración suscritos a tal fin con otras Consejerías, así como a la procedencia u oportunidad de formalizar convenios de cooperación con otras Administraciones o con los particulares afectados.

Artículo 15. Convenios de rehabilitación.

1. Cuando la Comunidad de Madrid sea titular del inmueble objeto de rehabilitación, podrá llevarla a cabo directamente, sin necesidad de convenio alguno con otras Administraciones Públicas.

Sin perjuicio de lo anterior, y por razón de los intereses públicos concurrentes, podrán celebrarse convenios de cooperación con la Administración del Estado y con el municipio correspondiente.

2. Cuando el titular del inmueble sea el Estado o un municipio, la actuación de la Comunidad de Madrid requerirá un convenio previo de rehabilitación que incluya un estudio de rehabilitación y concrete la forma de gestión, en la que se especificará la actuación y aportaciones de cada Administración, y la creación en su caso de un órgano de gestión e incluso de un consorcio.

3. Cuando el inmueble sea de titularidad privada, la actuación de la Comunidad de Madrid podrá llevarse a cabo:

- a) A solicitud del interesado, en virtud de Resolución de la Dirección General competente de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, y siempre que se cumplan los requisitos que, mediante Orden de la misma, habrán de establecerse.
- b) Mediante convenio de rehabilitación con el propietario, respetando los derechos adquiridos por

los inquilinos, en el que podrán participar el Estado y el Ayuntamiento que corresponda.

4. El convenio incluirá un estudio de rehabilitación, las aportaciones, derechos y obligaciones de la Comunidad y el propietario, así como los derechos adquiridos por los inquilinos, y, en su caso, de las otras Administraciones Públicas que sean partes en el convenio.

Cuando el convenio suponga la adquisición del inmueble por la Comunidad de Madrid, tanto si comporta la posesión o alguna forma de uso o disfrute en favor del antiguo titular o de un tercero como si no, se requerirá informe previo favorable de la Consejería competente en materia de Hacienda. En el supuesto de que dicho informe sea desfavorable, sólo podrá suscribirse el convenio previa autorización del Gobierno de la Comunidad de Madrid.

DISPOSICIÓN ADICIONAL ÚNICA. Rehabilitación de viviendas.

La realización de actuaciones en materia de rehabilitación de viviendas se regirá por su legislación específica.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA ÚNICA. Catálogo Regional del Patrimonio Arquitectónico.

El Gobierno de la Comunidad de Madrid aprobará el Catálogo Regional del Patrimonio Arquitectónico en el plazo de cuatro años desde la entrada en vigor de la presente Ley.

DISPOSICIÓN FINAL. Desarrollo reglamentario y entrada en vigor.

1. Se habilita al Gobierno de la Comunidad de Madrid para que pueda dictar y, en su caso modificar, cuantas disposiciones fueran necesarias para el desarrollo y aplicación de la presente Ley.

2. La presente Ley adquirirá validez como norma jurídica y entrará en vigor a los veinte días de su completa publicación en el *BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID+. Asimismo, se publicará en el *Boletín Oficial del Estado+, a los meros efectos de su conocimiento.