

NUEVOS ESCENARIOS PARA LA REHABILITACIÓN Y REGENERACIÓN URBANA TRAS LA LEY 3R

Pamplona, 22 de noviembre de 2013

Información General

- **El modelo de la legislación urbanística española:** está planteado sobre la base del **crecimiento expansivo** de las ciudades y presenta importantes lagunas y obstáculos para permitir la ejecución de actuaciones sobre la ciudad ya hecha. Existe suelo residencial clasificado como urbanizable para los próximos 45 años y, además, financiado como tal.
- **Empleo:** El sector de la construcción **ha perdido cerca de un millón y medio de puestos de trabajo** durante el período 2007-2012.
- **Vivienda:** Hoy se construye **un 73% menos que en el año 2006**. De hecho, de los de los 25.208.623 viviendas que tenemos en España, según datos del censo de 2011, **un 20,3% (4.262.069) se han construido en la última década**. Hay **un total de 3.443.365 millones de viviendas vacías**, sufriendo un incremento del 10,8% en la última década. De las viviendas construidas en la última década, existen 723.043 viviendas vacías (un 17% de aquéllas).
- **Antigüedad del parque de vivienda:** de los 25.208.623 de viviendas, **más de 5 millones de viviendas se construyeron hace más de 50 años y más de 8,5 millones tienen entre 30 y 50 años**.
- **Eficiencia energética:** casi el **60%** de las viviendas españolas se construyeron sin ninguna normativa mínima de eficiencia energética -la primera es de 1979-, lo que nos sitúa en una posición difícil de cara al cumplimiento de nuestros compromisos con Europa (**Estrategia Europea 2020**) salvo que seamos capaces de poner en marcha, en los próximos años, instrumentos que permitan mejorar la eficiencia energética de nuestros edificios, y con ellos, de las ciudades.

Problemas de accesibilidad, conservación y eficiencia energética de los edificios en España

Accesibilidad

❑ De los 10,7 millones de viviendas en edificios de 4 o más plantas, **4 millones todavía no tienen ascensor** y la decisión de si en un edificio se pone o no un **ascensor** la toma la Comunidad de Propietarios. Para la Ley 26/2011, existe una obligación legal en relación con la garantía de la accesibilidad, que debe cumplirse antes de que finalice el año 2015.

Estado de conservación:

❑ Hay **83.532 viviendas** en **edificios ruinosos** (apuntalados, declarados oficialmente en ruina o con declaración de ruina en tramitación), **265.788 en mal estado** (tienen grietas acusadas, abombamientos en fachada, hundimientos o falta de horizontalidad en techos, suelos o escaleras, o ha cedido la sustentación del edificio) y **1.380.531 en estado deficiente** (con bajantes de pluviales o evacuación de aguas residuales en mal estado, humedades en la parte baja del edificio o filtraciones en los tejados o cubiertas).

❑ **156.208 viviendas** carecen de **servicio o aseo** en su interior.

❑ El **deber de conservación** es prácticamente el mismo deber legal en España desde la Ley de Suelo de 1976.

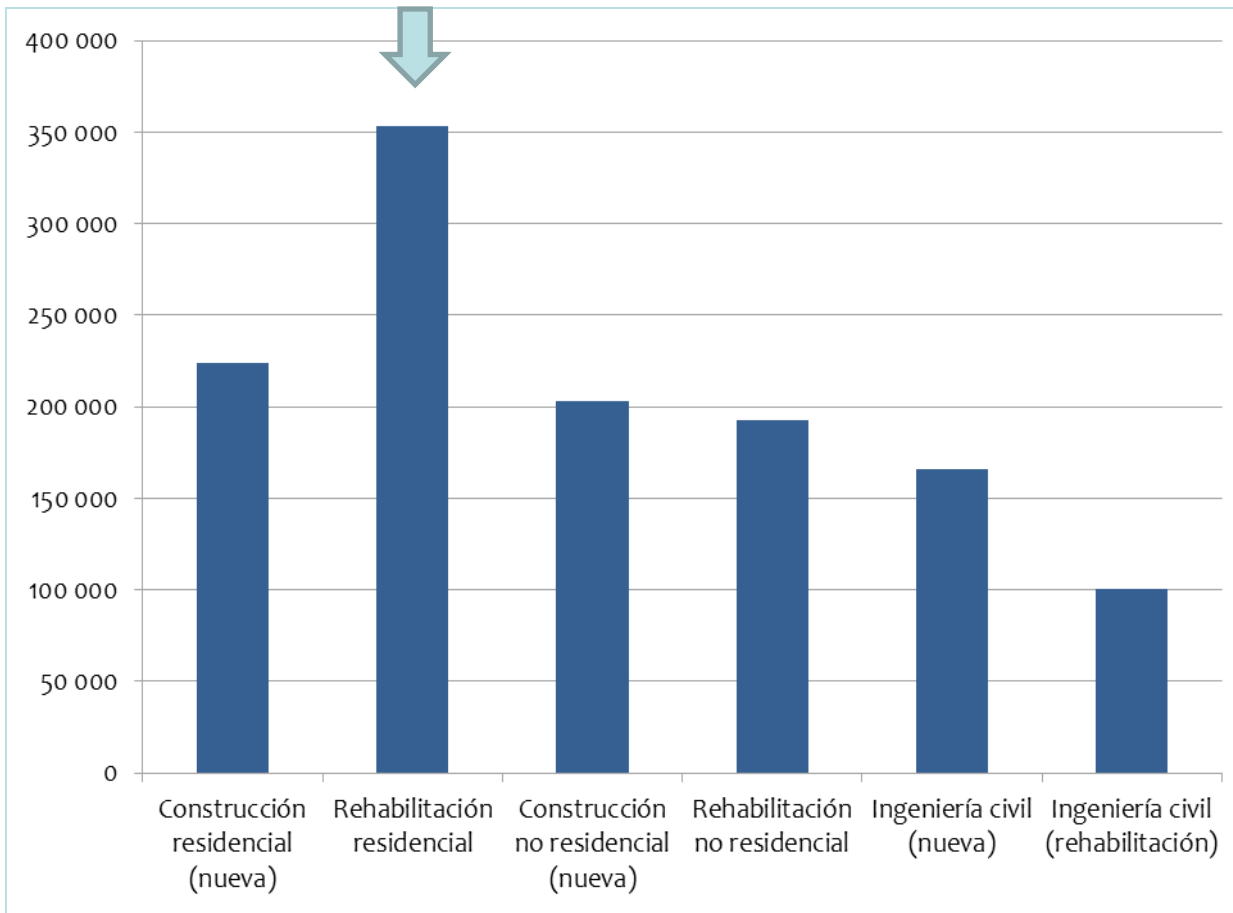
Problemas actuales de accesibilidad, conservación y eficiencia energética de los edificios en España

Eficiencia energética:

- ❑ Las viviendas **consumen en España el 17%** de toda la energía del país y **las emisiones de gases de efecto invernadero** causadas por los edificios han crecido **más de un 20%** desde 1990. (Según datos del Instituto de Diversificación y Ahorro de la Energía). La Estrategia Europa 2020 nos demanda realizar precisamente el camino inverso.
- ❑ El **38%** de los españoles están **poco o nada satisfechos con el aislamiento contra el calor y el frío de sus viviendas** y el **42%** con el aislamiento contra el ruido (CIS septiembre de 2005).
- ❑ El Código Técnico de la Edificación exige actuar con **medidas de eficiencia energética** sobre las fachadas que deban ser renovadas en más de un 25%. Más del 30% de las ITEs desfavorables obligan a actuar sobre las fachadas.
- ❑ El Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la **certificación de la eficiencia energética de los edificios** no garantiza que éstos tengan calidad y que planteen verdaderas mejoras.

1. DATOS DE PARTIDA (IV): EL MARGEN DE LA REHABILITACIÓN EN ESPAÑA FRENTE A EUROPA

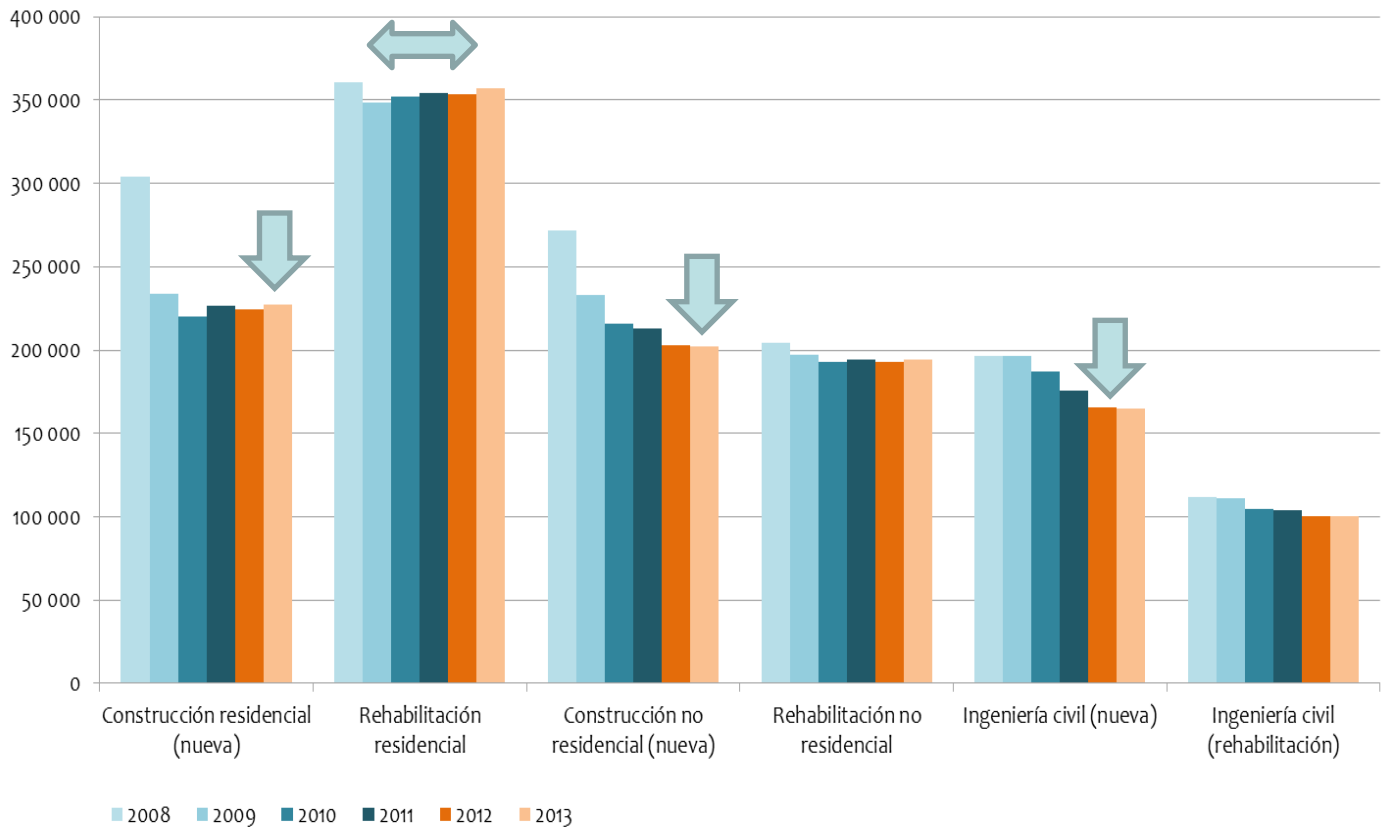
La rehabilitación residencial representa la primera rama de actividad de la construcción en Europa en volumen de producción...



Producción en millones de € de la industria de la construcción en la Europa de los quince, por ramas de actividad. Datos previstos en 2012. Fuente: Euroconstruct 2012.

DATOS DE PARTIDA (V): EL MARGEN DE LA REHABILITACIÓN EN ESPAÑA FRENTE A EUROPA

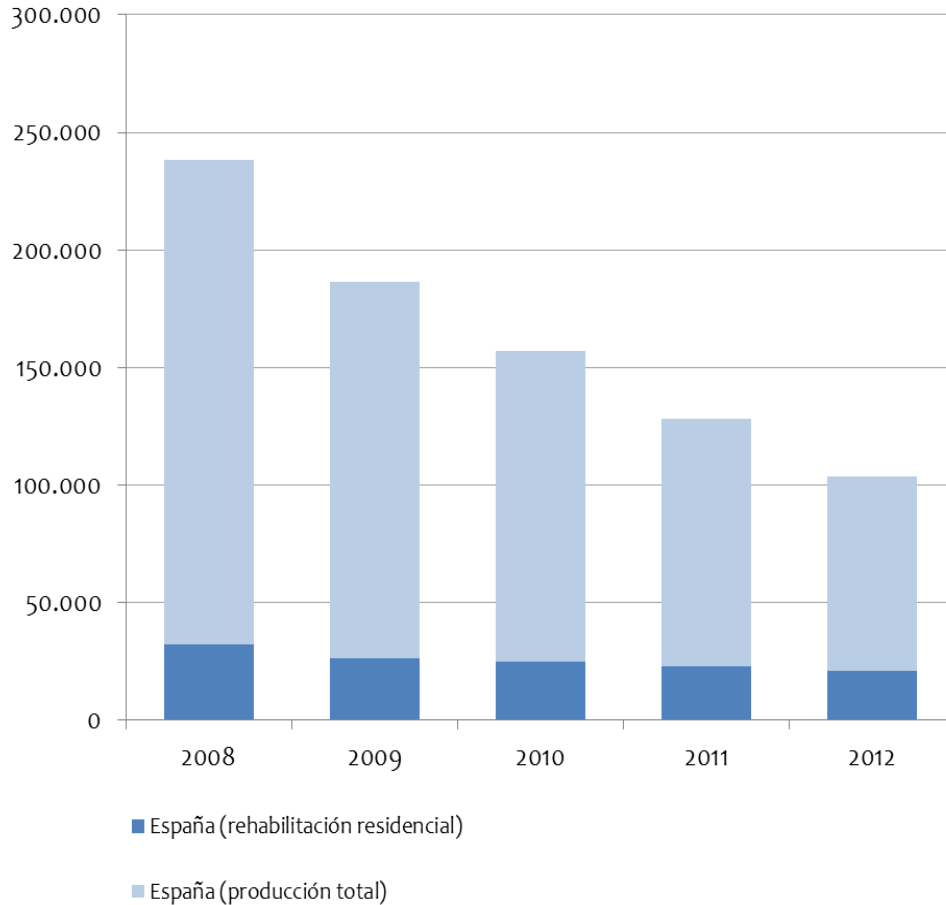
Frente a la caída de actividad experimentada en toda Europa en el sector de la construcción con la crisis, la rehabilitación residencial parece mantener e incrementar levemente su actividad productiva...



Producción en millones de € de la industria de la construcción en la Europa de los quince, por ramas de actividad (los datos de 2011 son estimados y los datos de 2012 y 2013 son previsiones). Fuente: Euroconstruct 2012.

DATOS DE PARTIDA (VI): EL MARGEN DE LA REHABILITACIÓN EN ESPAÑA FRENTE A EUROPA

La rehabilitación, antes de la crisis, era insignificante en el total de la construcción en España y sigue manteniendo un peso muy débil...



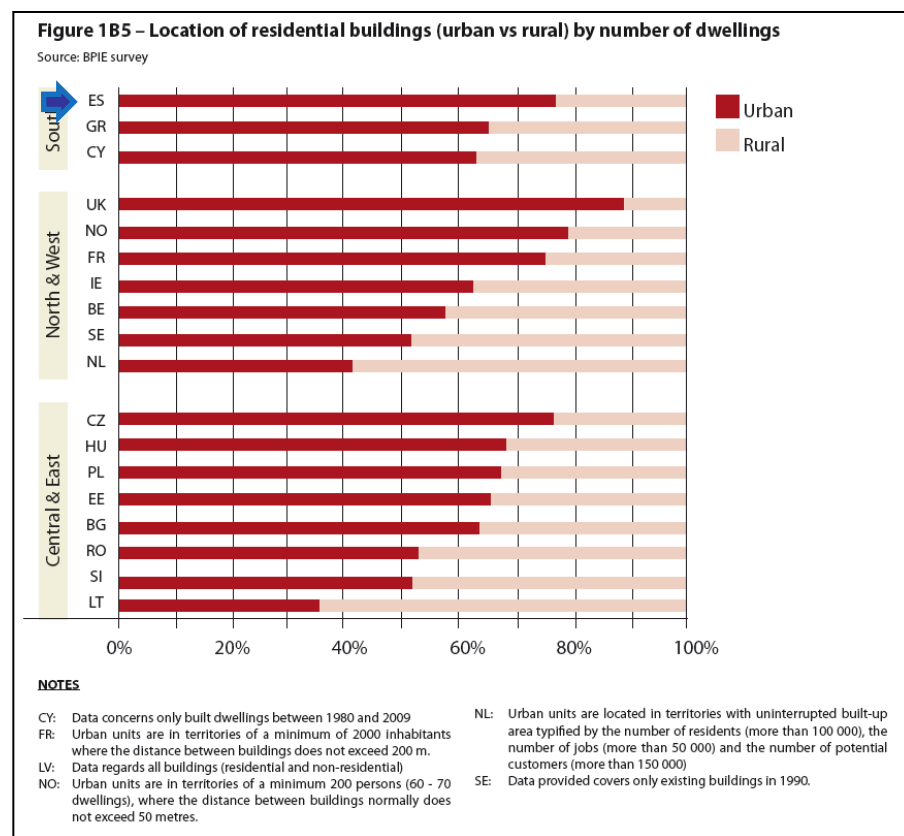
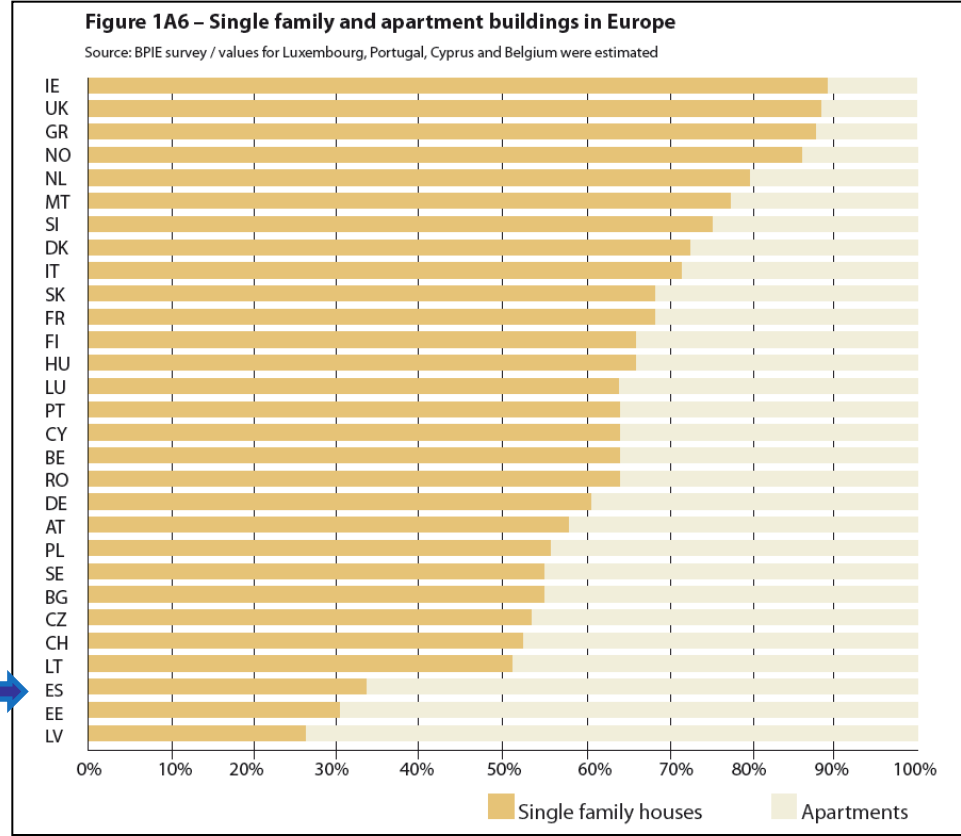
SPAIN	2008	2009	2010	2011	2012
PRODUCTION (million euro at 2011 prices)					
New residential construction	66 046	34 344	24 899	19 770	17 398
Residential renovation	32 052	26 026	24 699	22 970	20 673
New non-residential construction	35 566	26 817	19 952	16 480	13 431
Non-residential renovation	18 656	18 059	16 542	15 715	13 358
Civil engineering new	42 898	43 198	35 952	22 700	13 166
Civil engineering renovation	11 181	11 774	9 996	7 660	5 056
TOTAL	206 399	160 218	132 040	105 295	83 081
RATIOS					
New residential construction	32,00%	21,44%	18,86%	18,78%	20,94%
Residential renovation	15,53%	16,24%	18,71%	21,81%	24,88%
New non-residential construction	17,23%	16,74%	15,11%	15,65%	16,17%
Non-residential renovation	9,04%	11,27%	12,53%	14,92%	16,08%
Civil engineering new	20,78%	26,96%	27,23%	21,56%	15,85%
Civil engineering renovation	5,42%	7,35%	7,57%	7,27%	6,09%
TOTAL	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

Source: Euroconstruct, June 2012

Producción total de la industria de la construcción y producción en rehabilitación residencial en España (millones de €). Fuente: Euroconstruct 2012.

DATOS DE PARTIDA (VII): EL MARGEN DE LA REHABILITACIÓN EN ESPAÑA FRENTE A EUROPA

Y sin embargo, el parque edificado español es especialmente apropiado para optimizar la rehabilitación residencial a gran escala, porque tenemos un peso muy importante de vivienda colectiva, frente a la media europea, y ésta vivienda se sitúa mayoritariamente en municipios de carácter urbano...



Fuente: BPIE (Buildings' Performance Institute Europe). Octubre, 2011. "Europe's Buildings under the microscope". Pág. 31.

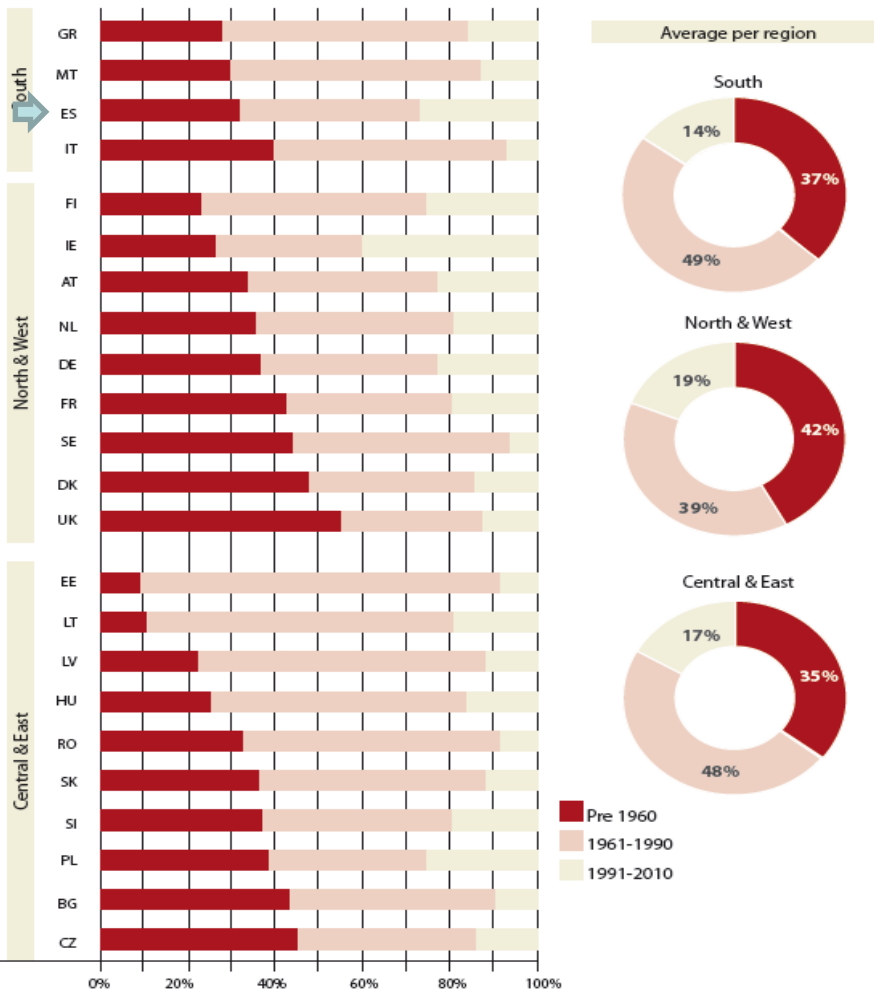
Fuente: BPIE (Buildings' Performance Institute Europe). Octubre, 2011. "Europe's Buildings under the microscope". Pág. 42.

DATOS DE PARTIDA (VIII): EL MARGEN DE LA REHABILITACIÓN EN ESPAÑA FRENTE A EUROPA

...y en tipologías de bloques construidos entre 1940 y 1980, antes de la existencia de una normativa de eficiencia energética mínima.

Figure 1B1 - Age profile of residential floor space

Source: BPIE survey



- Parque edificado español: **25.208.623 millones de viviendas.**
- Casi el **55%** (13.759.266) tienen más de **30 años.**
- Y casi el **21 %** (5.226.133) tienen más de **50 años.**

NOTES

BG: Based on estimations
 BE: Data from 1951 onwards.
 GR: Data only till 2000.
 IT: Values exclude heritage buildings before the 1950.
 LT: Data from 1941 onwards.
 MT: Based on a sample survey with data until 2002.
 PL: Based on estimations
 ES: Based on primary residences (i.e. excluding secondary houses)
 SE: Data only from 1921 till 2005

Nuevas políticas a favor de la rehabilitación y la regeneración y renovación urbanas

Instrumentos

- ❑ Ley de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas de 26 de junio 2013 y Plan Estatal de Fomento del Alquiler de Viviendas, Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas (2013-2016), de 5 de abril de 2013.
- ❑ Otros: Real Decreto 235/2013, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios, Orden FOM/1635/2013, por la que se actualiza el Documento Básico DB-HE «Ahorro de Energía»; Ayudas convocadas por el IDAE, Línea ICO a la Rehabilitación 2013, etc.

Objetivos

- ❑ Garantizar el derecho constitucional a una vivienda digna y adecuada.
- ❑ Mejorar el estado de conservación, la accesibilidad, la calidad, la sostenibilidad y la eficiencia energética del parque de viviendas.
- ❑ Contribuir a la reconversión y reactivación del sector de la construcción.

3. REHABILITACIÓN EDIFICATORIA

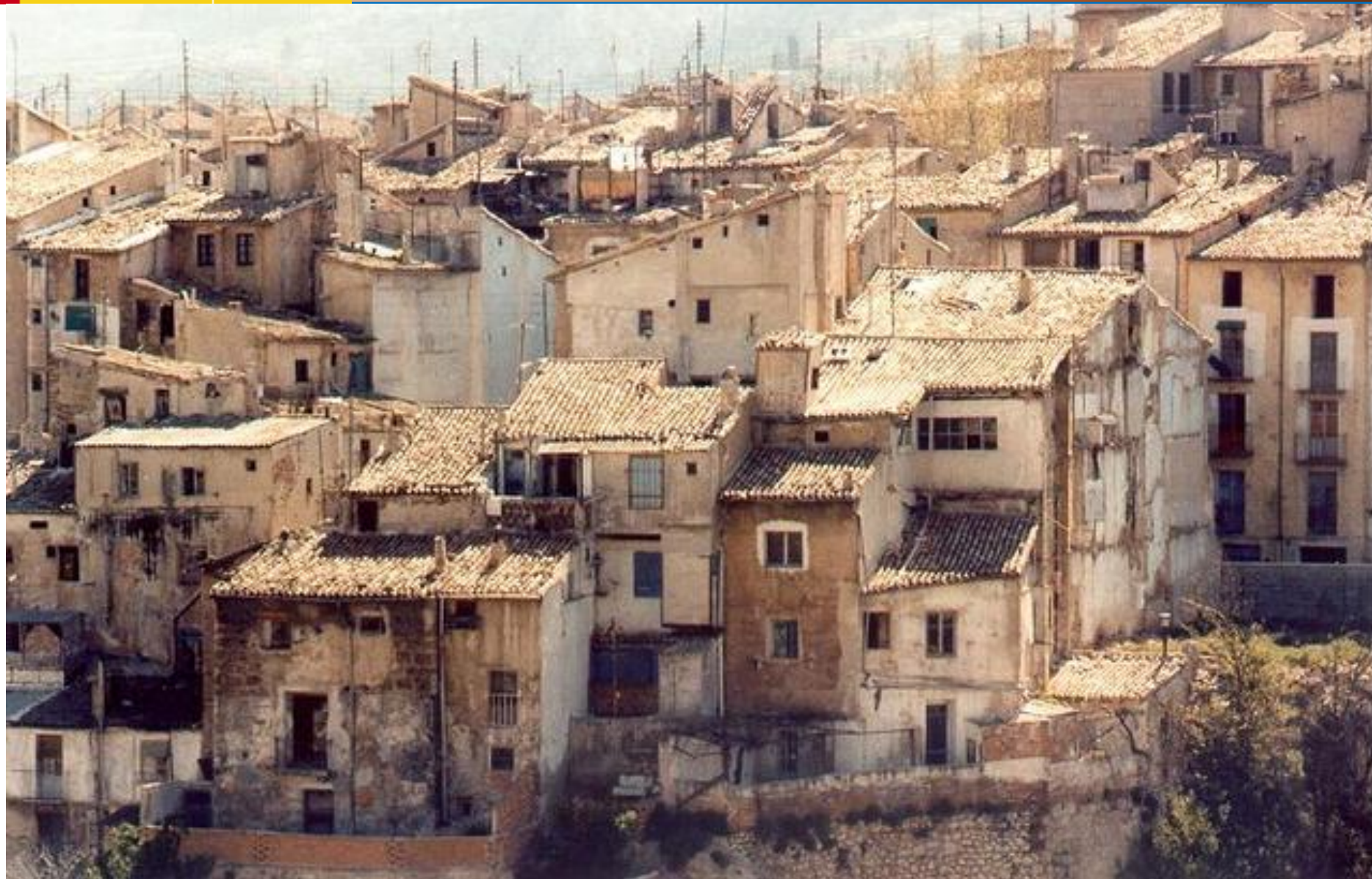


4. REGENERACIÓN URBANA (INTEGRADA)





5. RENOVACIÓN URBANA



5. RENOVACIÓN URBANA



Flexibilización del marco jurídico: hay que favorecer LA REHABILITACIÓN y hacerla viable (I)

OBJETIVOS PERSEGUIBLES

- Las cargas que se impongan al suelo urbano deben ser acordes con su realidad. Actuar en estos suelos es mucho más caro y también más complejo. Las **entregas de suelos** para rescatar plusvalías, y con destino a zonas verdes, **equipamientos**, etc. deben garantizar, en primer término, la propia actuación. La monetarización o permuta de estos suelos sólo encarecen las actuaciones y en nada contribuyen a su ejecución.
- La legislación de suelo estatal y la urbanística autonómica deben garantizar el cumplimiento del necesario **equilibrio entre cargas y beneficios**, así como que los equipamientos y las dotaciones repercutan realmente en la ciudad ya hecha. Por su parte, el planeamiento urbanístico debe propiciar estas actuaciones.



Flexibilizar la normativa vigente para favorecer y hacer viable LA REHABILITACIÓN (II)

NUEVA LEY RRR



- ❑ Se establece un régimen de **deberes urbanísticos** acorde con la realidad del suelo ya transformado, más **flexible** que el derivado de las actuaciones de transformación urbanística.
- ❑ Se amplían las **actuaciones de transformación urbanística** y se complementan con las **actuaciones edificatorias**.
- ❑ Se sistematiza la **regulación del deber de conservación**, con carácter uniforme para todo el territorio nacional. Primer nivel básico + Segundo nivel por motivos turísticos o culturales + Tercer nivel para lograr la calidad y sostenibilidad del medio urbano. Todo ello con el mismo límite: 50% del valor de reposición a nuevo, descontando el valor del suelo.

Garantizar el cumplimiento de la ACCESIBILIDAD

AJUSTES RAZONABLES



- **Cualquier discapacitado, persona mayor de 70 años o persona** que preste servicios de voluntariado puede exigir a la Comunidad de Propietarios que se instale un ascensor si el coste es menor de 12 mensualidades repercutibles anualmente. (Ley de Propiedad Horizontal)
- La decisión de hacer ajustes de accesibilidad es voluntaria, pero la **mayoría exigible de 3/5 se reduce a una mayoría simple.**
- Las obras necesarias para realizar los ajustes razonables en materia de accesibilidad **mantienen su condición de obligatorias.** Quién las solicite puede conseguir que se hagan, corriendo con el resto de los gastos pendientes, es decir, deduciendo siempre la cantidad correspondiente a 12 mensualidades.

Asegurar la aplicación de la Ley de Ordenación de la Edificación y el CTE a las intervenciones en la edificación ya existente, con flexibilidad suficiente

- Fortalecer **la misión del técnico que suscribe el proyecto o la memoria** relativa a la intervención en el edificio. Dichos documentos deben determinar el grado de adaptación al CTE de que es susceptible el edificio.
- No aplicar retroactivamente la LOE y el CTE, sino demandar **que los edificios vayan adaptándose a los requisitos de calidad** (sobre todo de las instalaciones) que vayan sucediéndose con el paso del tiempo.
- Vincular el cumplimiento del CTE con la **licencia o autorización administrativa que sea preceptiva** para la realización de las obras que detalle el proyecto o la memoria suscrita por el técnico competente.
- **Agilizar los trámites de las licencias o autorizaciones**, por medio de la legislación urbanística o las Ordenanzas Municipales (declaraciones responsables, etc.)

La implantación del Informe de Evaluación del Edificio como instrumento de información, tanto para propietarios, como para AA.PP.

LEY RRR



- ❑ **El IEE no es una ITE.** Analiza la **conservación, la accesibilidad y la eficiencia energética** del edificio, a efectos informativos y no produce duplicidades con las ITEs reguladas por CC.AA. y Ayuntamientos.
- ❑ **Será** obligatorio para edificios de tipología residencial colectiva, con más de **50 años, en el plazo de 5 años** desde que alcancen tal antigüedad.

Puede incluir la ITE y siempre llevará el Certificado de Eficiencia Energética, con eficacia para todo el edificio.

No es un instrumento de inspección y policía urbanísticas, sino informativo. Su implantación es clave para crear una nueva cultura a favor de la adecuada conservación y mantenimiento del parque edificado español.

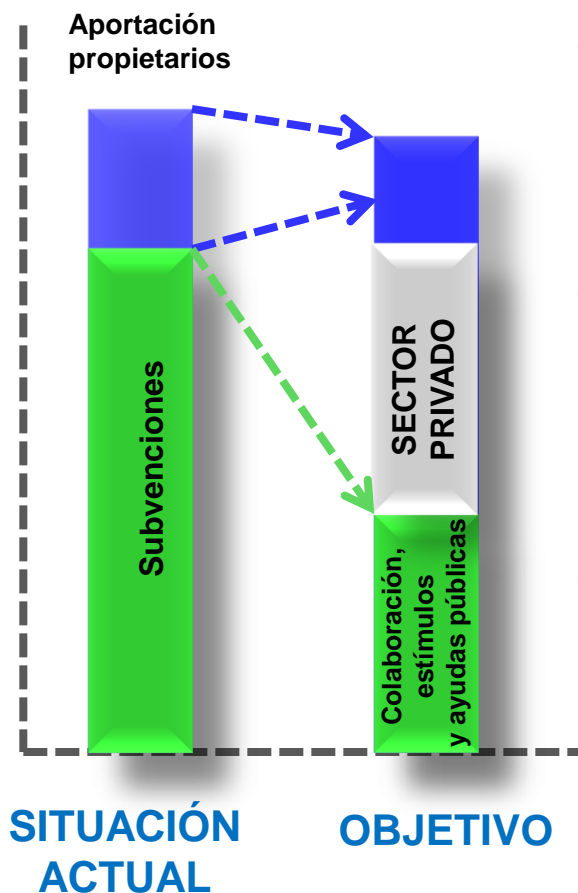
6. MECANISMOS PARA LOGRAR LOS OBJETIVOS (VI)

Lograr nuevos modelos de financiación que hagan viable económicamente la rehabilitación.

Objetivos perseguidos:

Cambios necesarios:

- **Facilitar la realización de operaciones grandes**, al menos por manzanas o barrios.
- Rehabilitar edificios más que **viviendas**.
- Aportar más financiación que la que procede **de los propietarios y de las subvenciones** de las Administraciones Públicas.
- Lograr **productos financieros específicos**, tanto para las empresas (sobre todo las de servicios energéticos), como para las Comunidades de Propietarios.



- **Reducir las aportaciones de los propietarios y de las Administraciones Públicas y lograr la colaboración entre ellos.**
- Buscar **la economía de escala, con operaciones grandes**, para incentivar a las empresas privadas a participar y disminuir, en más de un 10% el coste de la rehabilitación.
- **Poner medios para que las operaciones de rehabilitación sean rentables**, puedan generar sus propios recursos y atraigan al capital privado.

6. MECANISMOS PARA LOGRAR LOS OBJETIVOS (VII)

Desarrollo del artículo 4 de la Directiva 2012/27

- Los Estados miembros establecerán una **estrategia a largo plazo para movilizar inversiones en la renovación del parque nacional de edificios residenciales y comerciales, tanto público como privado**. Dicha estrategia comprenderá:
 - a) Un panorama del parque inmobiliario nacional basado, según convenga, en un muestreo estadístico.
 - b) Una definición de enfoques rentables de renovación en relación con el tipo de edificio y la zona climática.
 - c) Políticas y medidas destinadas a estimular renovaciones exhaustivas y rentables de los edificios, entre ellas renovaciones profundas por fases.
 - d) Una perspectiva de futuro destinada a orientar las decisiones de inversión de las personas, la industria de la construcción y las entidades financieras.
 - e) Un cálculo fundado en datos reales, del ahorro de energía y de los beneficios de mayor radio que se esperan obtener.

Alcance sustantivo del plan.

- **Plan estratégico para la rehabilitación y la eficiencia energética de la edificación**

(presentación ante la UE
en abril de 2014)

7. LA PRÁCTICA DE LA REHABILITACIÓN EN OTROS PAÍSES (I)

EJEMPLOS REALES DE LA REPERCUSIÓN ECONÓMICA DE LA REHABILITACIÓN EN OTROS PAÍSES

ALEMANIA



- **Rehabilitan 400.000 viviendas al año.** Hasta hoy lo han hecho en **9 millones de viviendas**, solo con eficiencia energética, reduciendo su consumo a la mitad.
- En cinco años (2001-2006) otorgaron **subsidios por valor de 3,8 mil millones de euros**, solo para rehabilitación energética, que estimularon una inversión total de **15,2 mil millones de euros**.
- El Gobierno alemán recuperó **2,9 mil millones de euros en impuestos** y por reducción del desempleo. Crearon y mantuvieron **140.000 puestos de trabajo**.
- Entre los años 2006-2009 las actividades de financiación de actuaciones de rehabilitación desplegaron **27 mil millones de euros en préstamos y subvenciones**.
- Se atribuye a esta política la creación de unos **240.000 empleos nuevos** cada año, sumando la industria de la construcción y la de los suministros.

GRAN BRETAÑA



- Las subvenciones para mejorar la eficiencia energética de los hogares comenzaron en el año 2000 (hasta **3.500 libras por vivienda**). En diez años, este programa ha llegado a **más de 2 millones de viviendas** de propietarios con ingresos bajos.
- En el **año 2011** se estableció el **Green Deal**. Es un marco jurídico que permite a las empresas privadas ofrecer a los consumidores hacer obras de mejora energética en hogares y negocios sin que éstos adelanten ninguna cantidad. Las empresas recuperan el coste de las obras quedándose con parte de la cuota de las facturas de energía. El Gobierno británico prevé que se reformen así más **de 1 millón de hogares al año**, con una inversión total de **7 a 11 mil millones de libras al año**, durante un período de 15 años.



GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE FOMENTO

**MUCHAS GRACIAS
POR SU ATENCIÓN**

Pamplona, 22 de noviembre de 2013