

De los 25,2 millones de viviendas que hay en España, 8,5 millones tienen más de 30 años y 5,2 millones tienen más de 50. Muchas se encuentran en estado de conservación deficiente. La nueva ley de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas se propone impulsar actuaciones encaminadas a lograr edificios más seguros, garantizar la accesibilidad y mejorar la eficiencia energética. **ELVIRA ARROYO**

La Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas es uno de los pilares de la política de vivienda del Gobierno, que considera imprescindible adoptar medidas para conservar en adecuadas condiciones el parque de viviendas ya edificado.

No solo más de la mitad de las viviendas que hay en España tienen más de 30 años sino que muchas están en mal estado. Actualmente, hay 83.532 viviendas en edificios ruinosos, 265.788 en mal estado y 1.380.531 en estado deficiente. Además, cuatro millones de viviendas no tienen ascensor y 156.208 carecen de servicio o aseo.

A ello hay que unir la distancia que separa el estado de las viviendas España de las exigencias europeas relativas a la eficiencia energética de los edificios. El 58 por ciento de las viviendas españolas se construyeron sin ninguna normativa mínima de eficiencia energética, lo que sitúa a nuestro país en una posición difícil de cara al cumplimiento de los compromisos de la Estrategia Europea 2020.

Esta situación pone de manifiesto la necesidad de fomentar la rehabilitación de viviendas y la regeneración urbana, aspectos que no han sido prioritarios en las políticas de los últimos años, que

El Gobierno apuesta por la rehabilitación del parque de viviendas

han apostado básicamente por los nuevos desarrollos urbanos. De hecho, España tiene hoy 723.000

En España hay 83.532 viviendas en edificios ruinosos, 265.788 en mal estado y 1.380.531 en estado deficiente

viviendas nuevas vacías y suelo capaz de acoger nuevos crecimientos urbanísticos para los próximos 45 años.

Sin embargo, el porcentaje que representa la rehabilitación en España en relación con el total de la construcción es uno de los más bajos de la zona euro, situándose 13 puntos por debajo de la media europea, que alcanza el 42 por ciento del sector de la construcción.

La nueva ley unifica una legislación hasta ahora demasiado dispersa en esta materia.

Con la normativa vigente se espera corregir este desequilibrio y, a la vez, favorecer la recuperación del sector de la construcción mediante la creación de nuevos puestos de trabajo. La ministra de Fomento, Ana Pastor, calcula que el Plan Estatal de Vivienda 2013-2016 va a suponer, en el ámbito de la rehabilitación y regeneración urbana, la creación de 32.000 puestos de trabajo por las ayudas directas y de 105.000 por la inversión productiva total.

El Gobierno cree que también saldrá beneficiado el sector turístico, ya que numerosos destinos

El 58 por ciento de las viviendas españolas se construyeron sin ninguna normativa mínima de eficiencia energética

presentan un claro deterioro físico de sus dotaciones y una rehabilitación generaría un impacto muy positivo.

Informe de evaluación. Desde el punto de vista formal, la nueva ley ofrece un marco normativo que elimina las trabas a la rehabilitación, facilitando todo tipo de acciones,

independientemente de su complejidad. Al mismo tiempo, unifica una legislación hasta ahora demasiado dispersa en esta materia.

Una de las principales novedades es el Informe de Evaluación de los Edificios (IEE), que trata de superar las insuficiencias de la Inspección Técnica de Edificios (ITE), que ni siquiera está establecida en todas las Comunidades Autónomas.

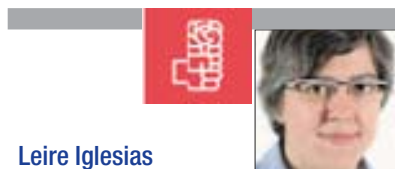
El IEE, además de evaluar el estado de conservación de los edificios, informará sobre el grado de cumplimiento de la normativa en materia de accesibilidad e incluirá la Certificación de la Eficiencia Energética. Tendrá una periodicidad mínima de diez años y solo se exigirá a los edificios de vivienda colectiva que tengan más de 50 años, y siempre que no hayan pasado ya la ITE.

El plazo para realizar dicho informe es hasta el año 2019 para los edificios que en este momento tengan ya 50 o más años. El resto, deberán cumplimentarlo en el plazo máximo de 5 años a partir del momento en el que alcancen dicha antigüedad.

Iniciativa. La iniciativa para proponer las diferentes actuaciones de rehabilitación, regeneración o renovación urbanas puede ser tomada por las Administraciones Públicas y por los propietarios. En concreto, están legitimados para hacerlo los propietarios, las comunidades y agrupaciones de comunidades de propietarios, las cooperativas de viviendas y las empresas que intervengan en nombre de los anteriores.

A la vez, se han ampliado las facultades reconocidas a las comunidades de vecinos, agrupaciones de propietarios y cooperativas, para actuar en el mercado inmobiliario con plena capacidad jurídica para todas las operaciones –incluidas las crediticias– relacionadas con la rehabilitación.

Cada actuación irá acompañada de una 'memoria de viabilidad económica', que podrá justificar la apli-



Leire Iglesias
Portavoz socialista
de Vivienda

«Una ley que apuesta por un modelo urbano segregador»

Se trata de una oportunidad perdida, de una ley que apuesta por un modelo de ciudad segregada. No se ha legislado para dinamizar el sector y no se ha pensado en modelos de ciudad consolidada, sostenible y que cree empleo verde. Algo que solo aparece en el enunciado y en la declaración de intenciones pero poco en el articulado, de ahí la abstención del Grupo Socialista. Tampoco se han tenido en cuenta las enmiendas socialistas que buscaban dar una salida a situaciones que se darán en muchas ciudades de nuestro país, condenando al desalojo a muchas familias a partir de la aplicación de la ley y generando un modelo urbano segregador. Hay una ausencia absoluta de una memoria económica o incentivos que propicien la rehabilitación, pues la memoria que presenta el Gobierno es de impacto económico cero, todo a cuenta del ciudadano. Y se excluye al ámbito rural de la rehabilitación integral al desaparecer, prácticamente, la rehabilitación aislada.



Jaime Mateu
Portavoz de Fomento del Grupo
Parlamentario Popular

«La ley que busca una ciudad socialmente integrada»

En los últimos 50 años ha existido una absoluta desproporción entre las tareas de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas y las de construcción de nueva ciudad.

El Gobierno ha decidido dar un cambio a la política de vivienda y suelo –pésimamente enfocada en los últimos años– para corregir las debilidades estructurales del sector, así como destinar dinero público para quien más lo necesita y a atender a la conservación, accesibilidad, eficiencia energética y sostenibilidad ambiental de nuestras ciudades. La herramienta para la consecución de esos objetivos es la Ley de Rehabilitación, Regeneración y Renovación urbanas que se complementa con el Plan Estatal de Vivienda 2013-2016 y contempla nuevos mecanismos de financiación y de colaboración público privada. Además de los objetivos mencionados, dicha ley reactivará el sector inmobiliario, de la construcción y de todas sus industrias auxiliares con una cifra importante de creación de nuevos puestos de trabajo.

cación de reglas excepcionales para realizar incrementos de edificabilidad o como cambios en las actuaciones.

También se han modificado algunos regímenes de unanimidad o mayorías establecidos por la Ley de Propiedad Horizontal. Por ejemplo, cuando se trate de obras que son demandadas por las Administraciones Públicas, aunque afecten al título constitutivo o a los estatutos, serán obligatorias.

Eficiencia energética. La Estrategia Europa 2020 obliga a España a reducir, antes del año 2020, un 20 por ciento las emisiones de gases

de efecto invernadero, a incrementar un 20 por ciento las fuentes de energía renovable y otro 20 por ciento la eficiencia energética. Un objetivo del que todavía estamos lejos, ya que, según el Instituto de Diversificación y Ahorro de la Energía, las viviendas españolas consumen el 17 por ciento de la energía final del país y el 25 por ciento del total de la energía eléctrica. Además, las emisiones de gases de efecto invernadero causadas por los edificios han crecido más de un 20 por ciento desde 1990.

Desde el mes de junio, todo propietario que desee vender o alquilar su vivienda deberá entregar el Certificado de Eficiencia Energética, que tiene un carácter meramente informativo. Con el fin de abaratar costes, la nueva ley permite que si el edificio dispone de esta certificación, cada propietario pueda utilizar el informe conjunto del edificio, sin necesidad de pagar uno solo de su vivienda.

Por otro lado, se permitirán ciertas obras, como cerrar terrazas y balcones, con carácter uniforme

Accesibilidad universal

La Ley de Propiedad Horizontal establece la obligación de garantizar la accesibilidad a las comunidades de vecinos cuando lo solicite una persona mayor de 70 años o discapacitada que viva en el inmueble, y siempre que el coste de la obra no supere 12 mensualidades de gastos ordinarios, o que en el edificio no vivan familias con ingresos inferiores a 2,5 el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples, salvo que las ayudas públicas compensen el resto.

Sin embargo, en la práctica esto no siempre es así. La nueva ley contempla que son obligatorias las obras que garanticen la accesibilidad universal, siempre que encajen en el concepto de ajustes razonables, con un plazo máximo para ejecutarlas hasta el año 2015. El texto legal entiende por "ajustes razonables" aquellas medidas que aseguren la accesibilidad de forma eficaz sin que supongan una carga desproporcionada.

Aquí se mantiene el límite económico de doce cuotas de gastos de comunidad, pero se admite que sean doce mensualidades repercutibles anualmente. Además, se permite que el espacio donde se instalen los ascensores en los edificios que lo necesiten, si es público, no tenga que comprarlo la comunidad. Los ayuntamientos podrán acordar con los vecinos la cesión gratuita del uso de ese espacio, para que no se encarezcan las obras de instalación de un ascensor.

para todo el edificio, siempre que así se consiga un ahorro energético superior al 30 por ciento. Hasta ahora, este tipo de obras no eran posibles si previamente no se modificaba el planeamiento urbanístico, un trámite que ya no es necesario en los casos mencionados.

Igualmente, se podrán ocupar espacios libres o de dominio público para hacer obras de aislamiento térmico por el exterior del edificio, instalar captadores solares en la cubierta y centralizar instalaciones energéticas, siempre que no exista otra opción técnica.

Ayudas. El Plan Estatal 2013-2016 ofrece ayudas de hasta 2.000 euros por vivienda para las mejoras de la eficiencia energética. Si la demanda energética del edificio se reduce en un 50 por ciento, la ayuda puede

de alcanzar los 5.000 euros.

También se incluyen ayudas económicas a la rehabilitación edificatoria en edificios e instalaciones para mejorar su estado de conservación y garantizar la accesibilidad. La cuantía será de hasta 4.000 euros por vivienda para conservación y de 4.000 euros por vivienda para mejora de accesibilidad.

Podrán solicitarlas las comunidades de propietarios, las agrupaciones de comunidades y los propietarios únicos de edificios de viviendas.

Para acceder a ellas, los inmuebles deberán estar construidos antes de 1981, tener destinado al menos el 70 por ciento de su superficie a uso de vivienda y ser el domicilio habitual de sus propietarios o arrendatarios.

En el caso de la regeneración urbana, se financiará la realización conjunta de obras de rehabilitación en edificios y viviendas, de urbanización o reurbanización del espacio público, o de edificación en sustitución de edificios demolidos.

Los beneficiarios serán quienes asuman la responsabilidad de la ejecución integral del proyecto, con ayudas de hasta 11.000 euros por vivienda rehabilitada y de 30.000 euros por vivienda construida en sustitución de otra demolida. ●



La iniciativa para proponer las diferentes actuaciones puede ser tomada por las Administraciones Públicas y por los propietarios.

El Informe de Evaluación de los Edificios evaluará el estado de conservación de los edificios e incluirá la Certificación de la Eficiencia Energética