

## REHABILITACIÓN EDIFICATORIA Y URBANÍSTICA EN ESPAÑA. INFORME GTR



- Taller de trabajo es una metodología de trabajo en la que se integran la teoría y la práctica.
- Se caracteriza por la investigación, el aprendizaje por descubrimiento y el trabajo en equipo que, en su aspecto externo, se distingue por el acopio (en forma sistematizada) de material especializado acorde con el tema tratado teniendo como fin la elaboración de un producto tangible.
- Un taller es también una sesión de entrenamiento. Se enfatiza en la solución de problemas, capacitación, y requiere la participación de los asistentes.

30 de noviembre de 2018

### *Rehabilitación edificatoria y Rehabilitación urbanística.*

### *Informe GTR ciudades por un cambio en las políticas públicas de fomento de la rehabilitación residencial: los municipios, pieza clave en un marco de cooperación institucional*

Partiendo de una reflexión "Botton-Up", el informe aprende de algunas buenas experiencias de ciertos municipios, las generaliza e incardina con las arquitecturas institucional y competencial de la rehabilitación en España. Partiendo de la constatación de que el sector adolece de una mayor coordinación y sinergia entre los actores públicos, el informe promueve superarlas con las propuestas constructivas que el/la lector/a encontrará a continuación. El parque construido de viviendas se enfrenta a una serie de retos que reclama una intensa actividad de rehabilitación que permita adecuar el mismo a las exigencias actuales de la sociedad española.

Los compromisos ambientales suscritos por el Estado Español, en tanto que miembro de la UE, que le exigen incrementar de forma muy significativa la eficiencia energética de su parque edificado, multiplicando por diez los ritmos de rehabilitación actuales.

La pobreza energética, que se ha puesto de manifiesto especialmente a partir de la reciente crisis económica. Las primeras aproximaciones realizadas muestran



que la mitad del parque edificado deja en un grado muy elevado de vulnerabilidad a la pobreza energética a los hogares a los que cobija.



Siendo la pobreza energética un problema que se define a través de articular tres variables -nivel de renta del hogar, precios de la energía, eficiencia energética de la vivienda- no cabe duda de que la eficiencia energética de la vivienda es el factor más estable y el que puede, a largo plazo, disminuir de forma más económica el riesgo frente a la pobreza energética.



El mantenimiento de la calidad de los elementos constructivos e instalaciones de un parque cuya antigüedad empieza a ser relevante y cuya calidad de servicio puede estar a menudo en duda, tanto a causa del aumento de la exigencia social como de un mantenimiento deficiente. Una consideración de la calidad que además tiene reconocimiento legal en el deber de conservación que compete a los propietarios de las viviendas.

La accesibilidad -tanto urbana, como a las viviendas-, una verdadera urgencia en el marco de una población cada vez más envejecida y de mayor edad.

La adecuación de la vivienda a las necesidades de los nuevos hogares, donde el patrón familiar estándar sobre el que se ha construido el parque va perdiendo su tradicional preponderancia, y donde otras necesidades -como, por ejemplo y de nuevo, las necesidades de la gente mayor- reclaman la adecuación de las dimensiones y de los servicios que ofrece la vivienda.

Los procesos de segregación urbana, verdadero círculo vicioso que afecta a muchos entornos construidos y se retroalimenta del mal estado de las viviendas más antiguas o de peor calidad constructiva.

Los instrumentos de referencia, que sirven de base para apoyar las propuestas de este documento, son:

- » Por lo que se refiere a la planificación municipal de la rehabilitación, y promoción de la misma en entornos urbanos con fragilidades organizativas:
  - ayudas a la rehabilitación reembolsables, para determinados perfiles socio-económicos, garantizados con la inscripción acordada de la carga en el Registro de la Propiedad, como ha hecho Barcelona, o bien mediante créditos personales avalados por el Ayuntamiento, como ha hecho Pamplona
  - Incremento de la escala de intervención y apoyo a la gestión, a través de la declaración del interés público de la rehabilitación e intervención pública en secciones censales completas, delimitando Áreas de Conservación y Rehabilitación Energética y de Accesibilidad, mecanismos equivalentes a los de la gestión urbanística por cooperación, como el caso de Santa Coloma de Gramenet.



» Por lo que se refiere a la planificación municipal de la rehabilitación, y promoción de la misma mediante subvenciones y apoyo a las comunidades con capacidad de organización:

– la planificación por sectores y acompañamiento social y administrativo a las comunidades de propietarios, como el caso de Zaragoza, con un proceso de gestión contrastado en los últimos años

– la delimitación de Áreas Preferentes para la Intervención de Rehabilitación Urbana (APIRUs), y todo el proceso de gestión seguido en 2016 para su implementación, que es el caso de Madrid (Plan Mad-Re),

– Incremento de la escala de intervención mediante Proyectos de Intervención Global que priman con subvenciones adicionales a las comunidades que deciden impulsar la rehabilitación conjuntamente, como el caso de Pamplona.

» Por lo que se refiere al establecimiento de marcos autonómicos de colaboración entre municipios:

– la implantación de plataformas de encuentro y de colaboración entre municipios en torno a la rehabilitación y regeneración urbanas, como la experiencia valenciana con la red RENHATA.

## SOLO SE REHABILITAN ENERGÉTICAMENTE CADA AÑO EL 10% DE LAS VIVIENDAS QUE DEBERÍAN HACERLO

El Grupo de Trabajo por la Rehabilitación ha presentado en CONAMA su último informe dedicado, en esta ocasión a las ciudades.

Los municipios, pieza clave en un marco de cooperación institucional”, el informe alerta del grave desfase entre los compromisos de rehabilitación asumidos por España para luchar contra el cambio climático y la realidad de la actividad rehabilitadora en nuestro país. Cada año se deberían rehabilitar energéticamente 250.000 viviendas y apenas se llega a las 25.000.

Esta es solo una de las conclusiones de este trabajo redactado por Xavier Casanovas, Albert Cuchí, Jordi Mas Herrero y Juan Rubio del Vall y coordinado por Fundación CONAMA y Green Building Council España (GBCe). Además, GTR-Ciudades aporta soluciones y apunta seis propuestas para un modelo apoyado en estrategias y planes locales de rehabilitación y que tienen al municipio como base.

En el acto de presentación celebrado en el marco del Congreso Nacional de Medioambiente, CONAMA, los autores han adelantado que para dar un salto de escala que permita abordar este reto con garantías, el informe propone que el fomento de la Rehabilitación se convierta en una política pública que ponga de acuerdo a las diferentes administraciones. “Tenemos que reconocer que la rehabilitación de edificios en nuestro país sigue siendo una asignatura pendiente. Desde el sector público se ha considerado tradicionalmente que la rehabilitación es una actividad de interés privado, derivada del deber de conservación que la legislación vincula al de propiedad, y por el que se ha velado muy tímidamente



desde las administraciones. El resultado está a la vista. El ritmo rehabilitador es muy escaso y de seguir así no podremos cumplir con los compromisos adquiridos con Europa”, ha manifestado Albert Cuchí, autor en colaboración con otros miembros de GTR de este trabajo.

Además, el documento propone una nueva Estrategia de Rehabilitación que se impulse mediante un Plan Estatal de Rehabilitación dotado con recursos procedentes de los Ministerios de Fomento y de Transición Energética, con la participación de las CCAA y que tenga como objeto principal empoderar a los municipios para que estos, desde la proximidad y el conocimiento de la realidad urbana, impulsen procesos de rehabilitación energética apoyando a las comunidades de propietarios.

Singularmente se propone incidir con más énfasis en los entornos más vulnerables económicamente. De esta manera no solo se evitarán emisiones de CO<sub>2</sub>, sino que además, se creará empleo en el sector verde y se luchará a su vez contra la pobreza energética y la segregación urbana. “La falta de diagnóstico, desde el sector público, del estado del parque edificado, y de cómo están evolucionando esconden una punzante realidad de segregación urbana y un agravamiento del proceso de degradación de muchos barrios”, ha declarado Jordi Mas, otro de los coautores del último trabajo del GTR.

El texto también sugiere que se supere la cultura de la subvención y que se impulsen otros instrumentos de apoyo a las comunidades de propietarios con mayor implicación del sector público en la planificación, gestión y financiación de los procesos rehabilitadores.

Gracias a estas y otras medidas, se posibilitará el cumplimiento de los Compromisos Internacionales de lucha contra el cambio climático, la reducción de las desigualdades urbanas, la mejora de la salud y de la calidad de vida de la ciudadanía con viviendas más confortables y accesibles y la creación de empleo en un sector intensivo en mano de obra e imposible de deslocalizar.

Por último, GTR-Ciudades defiende que la inversión pública arrastrará un volumen de inversión privada suficiente para que los retornos en forma de impuestos compensen el presupuesto público invertido inicialmente.

El Informe es de interés también para aquellos municipios que quieran impulsar la rehabilitación energética de viviendas en el marco de los objetivos de la nueva Agenda Urbana.

# Por un cambio en las políticas públicas de fomento de la rehabilitación residencial:

## LOS MUNICIPIOS, PIEZA CLAVE EN UN MARCO DE COOPERACIÓN INSTITUCIONAL



Coautores:

**Xavier Casanovas**

**Albert Cuchí**

**Jordi Mas Herrero**

**Juan Rubio del Val**

Una iniciativa del Grupo de Trabajo sobre Rehabilitación: **GTR**

Coordinado por:



# INFORME GTR CIUDADES

## POR UN CAMBIO EN LAS POLÍTICAS PÚBLICAS DE FOMENTO DE LA REHABILITACIÓN RESIDENCIAL: LOS MUNICIPIOS, PIEZA CLAVE EN UN MARCO DE COOPERACIÓN INSTITUCIONAL

### GTR CIUDADES-GRUPO MOTOR

Constituido en Santa Coloma de Gramenet el 24-01-2017

Relatores:

- Xavier Casanovas. GTR. Presidente de RehabiMed.
- Albert Cuchí. GTR. Profesor Titular. Universidad Politécnica de Cataluña (UPC)
- Jordi Mas Herrero. GTR. Teniente de alcaldesa de Urbanismo y Vivienda. Santa Coloma de Gramenet
- Juan Rubio del Val. GTR. Director del Observatorio Ciudad 3R

Colaboradores técnicos:

- Jordi Amela Abella. Jefe del Departamento de Regeneración Urbana del Institut Municipal d'Urbanisme. (IMU). Ajuntament de Barcelona
- José Antonio Artímez Álvarez. Director general. Consorci Metropolità de l'Habitatge
- Dolores Huerta. Secretaria Técnica GBCE

Coordinadores:

- Alicia Torrego. Gerente. Fundación CONAMA
- José Luis de la Cruz Leiva. Fundación Conama

Una iniciativa de

**GTR (Grupo de Trabajo sobre Rehabilitación)**  
**2018**

Coordinación de GTR:



## Contenido

INTRODUCCIÓN .....	4
LOS RETOS .....	5
— Necesidades.....	6
— Marco estratégico.....	6
LIMITACIONES DEL MODELO ACTUAL.....	8
— Falta de respuesta a los retos urbanos de nuestras ciudades	8
— Pocos recursos, discontinuos y de acceso complejo.....	9
LA NECESIDAD DE UN NUEVO MODELO.....	10
— Objetivos específicos.....	10
— Instrumentos de referencia.....	11
EL MUNICIPIO COMO BASE: PROPUESTAS PARA UN MODELO APOYADO EN ESTRATEGIAS Y PLANES LOCALES DE REHABILITACIÓN.....	12
— PROPUESTA 1: Por un marco estratégico estatal y autonómico	12
— PROPUESTA 2: Por un plan estatal interministerial de rehabilitación que aúne y coordine los recursos.....	13
— PROPUESTA 3: Por un marco estratégico local.....	13
— PROPUESTA 4: Constitución de un fondo estatal reembolsable de apoyo a la rehabilitación (FERAR) .....	14
— PROPUESTA 5: Constitución de un fondo estatal de garantía para la rehabilitación (FEGaR).....	15
— PROPUESTA 6: Subvenciones para el 100% de la redacción de proyectos .....	15
— PROPUESTA 7: Apoyo a la creación de oficinas locales de gestión del plan de rehabilitación.....	16
AUTOFINANCIACIÓN DEL PLAN ESTATAL DE REHABILITACIÓN.....	17
CONCLUSIONES.....	19
ANEXO 1: ENCUESTA A RESPONSABLES DE REHABILITACIÓN DE GRANDES MUNICIPIOS.....	20
ANEXO 2: LISTADO DE LOS PRINCIPALES MUNICIPIOS Y PESO DE LA EDIFICACIÓN ANTERIOR A 1980.....	41



Santa Coloma de Gramenet, fotografia por Jordi Mas



## INTRODUCCIÓN

El Grupo de Trabajo de Rehabilitación puso en marcha en 2016 la iniciativa “GTR Ciudades”, con la voluntad de ampliar el foco de la reflexión, sobre las políticas públicas de fomento de la rehabilitación edificatoria, realizada anteriormente a niveles tanto estatal (con la elaboración por encargo del Ministerio de Fomento de la primera “Estrategia a largo plazo para la rehabilitación energética en el sector de la edificación en España” publicada en 2014) como autonómico (con el estudio GTR Comunidades Autónomas presentado en 2016).

Se desarrollaron una serie de reuniones con responsables técnicos y políticos de varios municipios, primero al calor de iniciativas hermanas como los talleres del proyecto Build Upon de GBCE o la creación del Observatorio 3R, pero finalmente con una serie de encuentros específicos, en Santa Coloma de Gramenet en enero de 2017, y los siguientes en Madrid en la sede de CONAMA.

En paralelo se realizó una encuesta a los responsables de rehabilitación de los principales municipios, cuyos resultados se pueden consultar en el anexo 1.

El resultado de este trabajo de reflexión es el documento **“INFORME GTR CIUDADES: POR UN CAMBIO EN LAS POLÍTICAS PÚBLICAS DE FOMENTO DE LA REHABILITACIÓN RESIDENCIAL: LOS MUNICIPIOS, PIEZA CLAVE EN UN MARCO DE COOPERACIÓN INSTITUCIONAL”**, que partiendo de una reflexión “Botton-Up”, aprende de algunas buenas experiencias de ciertos municipios, las generaliza e incardina con las arquitecturas institucional y competencial de la rehabilitación en España.

Partiendo de la constatación de que el sector adolece de una mayor coordinación y sinergia entre los actores públicos, el informe promueve superarlas con las propuestas constructivas que el/la lector/a encontrará a continuación.

## LOS RETOS

El parque construido de viviendas se enfrenta a una serie de retos que reclama una intensa actividad de rehabilitación que permita adecuar el mismo a las exigencias actuales de la sociedad española.

Estos retos son:

- 1 **Los compromisos ambientales suscritos por el Estado Español**, en tanto que miembro de la UE, que le exigen incrementar de forma muy significativa la eficiencia energética de su parque edificado, multiplicando por diez los ritmos de rehabilitación actuales.<sup>1</sup>
- 2 **La pobreza energética**, que se ha puesto de manifiesto especialmente a partir de la reciente crisis económica. Las primeras aproximaciones realizadas muestran que la mitad del parque edificado deja en un grado muy elevado de vulnerabilidad a la pobreza energética a los hogares a los que cubre.<sup>2</sup> Siendo la pobreza energética un problema que se define a través de articular tres variables -nivel de renta del hogar, precios de la energía, eficiencia energética de la vivienda- no cabe duda de que la eficiencia energética de la vivienda es el factor más estable y el que puede, a largo plazo, disminuir de forma más económica el riesgo frente a la pobreza energética.
- 3 **El mantenimiento de la calidad** de los elementos constructivos e instalaciones de un parque cuya antigüedad empieza a ser relevante y cuya calidad de servicio puede estar a menudo en duda, tanto a causa del aumento de la exigencia social como de un mantenimiento deficiente. Una consideración de la calidad que además tiene reconocimiento legal en el deber de conservación que compete a los propietarios de las viviendas.
- 4 **La accesibilidad** -tanto urbana, como a las viviendas-, una verdadera urgencia en el marco de una población cada vez más envejecida y de mayor edad.
- 5 **La adecuación de la vivienda a las necesidades de los nuevos hogares**, donde el patrón familiar estándar sobre el que se ha construido el parque va perdiendo su tradicional preponderancia, y donde otras necesidades -como, por ejemplo y de nuevo, las necesidades de la gente mayor- reclaman la adecuación de las dimensiones y de los servicios que ofrece la vivienda.
- 6 **Los procesos de segregación urbana**, verdadero círculo vicioso que afecta a muchos entornos construidos y se retroalimenta del mal estado de las viviendas más antiguas o de peor calidad constructiva<sup>3</sup>

1 Según datos del Ministerio de Fomento, como resultado del Plan estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas 2013-2017, se han rehabilitado unas 25.000 viviendas/año. Para cumplir con los compromisos suscritos en materia ambiental, los cálculos más conservadores elevan la cifra de viviendas en las que debería realizarse actuaciones profundas de mejora de eficiencia energética a más de 250.000 al año hasta 2050; sin que el Plan 2018-2021 asuma dicho objetivo

2 Según datos de 2013 contenidos en el trabajo no publicado de Servando Álvarez, Universidad de Sevilla, y Albert Cuchí y Fabián López, Universitat Politècnica de Catalunya, utilizando HULC -Herramienta Unificada Lider Calener- sobre su base de datos de edificios.

3 El 76% de los municipios que han realizado operaciones de rehabilitación y/o de regeneración urbana constatan efectos de revitalización social y económica como resultado de las mismas.





## Necesidades

Asumir con garantías estos retos exige:

**Conocer la situación actual del parque** frente a cada uno de ellos, mediante una adecuada diagnosis física y socio-económica<sup>4</sup>.

**Identificar unos objetivos** que el parque debe alcanzar en cada uno de los retos.

Disponer de unos **procesos eficientes** en tiempo y coste para abordarlos.

Movilizar los **recursos** necesarios.

## Marco estratégico

En el caso de la eficiencia energética, la **Estrategia a largo plazo para la Rehabilitación Energética** en el sector de la edificación en España que exige el artículo 4 de la Directiva de Eficiencia Energética de 2012, supone una herramienta que contiene tanto información a nivel estatal de la situación del parque como objetivos a alcanzar, así como la inversión necesaria para hacerlo y las condiciones para trazar una hoja de ruta que contemple esa cuestión. Esta es la única herramienta estratégica a nivel estatal de la que disponemos<sup>5</sup>.

La otra gran herramienta, el **Plan Estatal de Vivienda**, no dispone de una visión estratégica, y siendo el elemento clave en la inversión estatal en vivienda, mezcla las líneas de apoyo a la rehabilitación con las de abordaje de la emergencia habitacional, con las que compite para obtener recursos. El Plan no es pues el necesario instrumento inversor que desarrolla e implementa las fases de la Estrategia Nacional.

En la actualidad, **la estrategia y el Plan** no tienen ninguna relación entre ellos o es mínima. Lo mismo ocurre con los Planes de Vivienda de Euskadi y Navarra.

En paralelo, el IDAE, perteneciente al Ministerio para la Transición Energética, aprovecha recursos europeos para poner en marcha sus propias campañas de subvención, desvinculadas de los objetivos del Plan Estatal y de la Estrategia, y la iniciativa EDUSI, gran catalizador de recursos FEDER a los municipios, descarta por decisión del Ministerio de Hacienda las operaciones de rehabilitación energética en edificios privados, que sí están aceptadas por la Unión Europea.

A nivel local, la encuesta sobre acción de rehabilitación municipal muestra que el 50% de los grandes municipios están desarrollando planes y programas estratégicos de rehabilitación o regeneración urbana, y han elaborado información propia para un mejor conocimiento de la situación y necesidades del parque edificado, pero sin una metodología compartida ni indicadores que permitan contrastar objetivos y resultados.

<sup>4</sup> Una adecuada implantación de las ITE/IEE y de los CEE permitiría mostrar hasta qué punto el parque necesita de rehabilitaciones de cierta urgencia en sus elementos estructurales, de estanqueidad, de envolvente, de accesibilidad o de instalaciones, muy especialmente en aquellos barrios más vulnerables y en los hogares que han sufrido más crudamente la crisis. La encuesta sobre acción de rehabilitación municipal, muestra que el 58.1% de los municipios disponen de información propia sobre el estado de la edificación.

<sup>5</sup> La Estrategia fue muy bien valorada por la UE en el momento de su formulación y muy mal valorada en su implementación.

## LIMITACIONES DEL MODELO ACTUAL

### Falta de respuesta a los retos urbanos de nuestras ciudades

El conjunto del parque edificado español sigue siendo un gran desconocido. No se ha realizado un diagnóstico del mismo, como tampoco están identificados los objetivos a medio plazo que permitan sincronizar la acción de los Planes Estatales con los compromisos internacionales (los planes elaborados tras la aprobación de la Estrategia exigida por la Directiva 2012/27/UE no la mencionan ni hacen referencia a sus objetivos -ver nota 1-).

**El modelo actual no identifica la diversidad de situaciones existentes en nuestras ciudades**, producto de la particular composición del parque edificado español con un peso muy importante de la vivienda plurifamiliar de propiedad atomizada, y por tanto no tiene en cuenta que el ritmo rehabilitador viene condicionado por el nivel de renta dominante en la comunidad.

En consecuencia, deberían establecerse herramientas de promoción de la rehabilitación ajustadas a una triple realidad:

- » Existen amplios **sectores urbanos con ritmos de rehabilitación claramente insuficientes**, cuando a la antigüedad del parque se añaden componentes de vulnerabilidad social, en una combinación que se retroalimenta y contribuye al estancamiento de estos barrios. En estos entornos se constata que, además, las subvenciones pasan frecuentemente de largo, al no contar las comunidades con un mínimo empoderamiento que aporte la capacidad de gestión necesaria. La cuantía de las subvenciones y la complejidad de gestión aboca a estas comunidades a hacer las obras estrictamente imprescindibles y a buscar el ahorro en la inversión en la economía sumergida.
- » Hay también **sectores urbanos en los que**, a pesar de contar con niveles de organización más estructurados, **el nivel de renta dificulta también la toma de decisiones que permitan desencallar procesos rehabilitadores**. En estos entornos la subvención a menudo no es incentivo suficiente para movilizar los recursos necesarios, la puesta en marcha de la rehabilitación se ve fragmentada y entorpecida por el dificultoso proceso de acumulación de cuotas, dado que el acceso al crédito está hoy restringido por inciertos niveles de morosidad.
- » Encontramos también **comunidades bien organizadas y con niveles de renta suficientes como para garantizar niveles de rehabilitación óptimos sin apoyos externos**. Son estas comunidades las que acceden fácilmente a las subvenciones de forma recurrente, cuando en realidad no tienen necesidad de ellas para activar la renovación de la edificación. A pesar de ello, habitualmente también abordan de manera fragmentaria la rehabilitación, sin una perspectiva de mejora del desempeño energético del edificio.



## Pocos recursos, discontinuos y de acceso complejo

Los últimos planes estatales han desarrollado, en el campo de la rehabilitación, una doble línea de acción. Por un lado, la transferencia de recursos económicos a las comunidades autónomas para que éstas los transfieran a su vez a las comunidades de propietarios o vecinos que las solicitaban, hasta agotar el presupuesto. Por otro, la puesta en marcha selectiva, previo convenio con las CCAA y los municipios implicados, de Áreas de Rehabilitación y Regeneración Urbanas, que permiten una mayor concreción territorial de los recursos económicos y que dan cierto recorrido de gestión a los ayuntamientos implicados, pero con significativas limitaciones temporales<sup>6</sup>.

Por tanto, ni los presupuestos ni la distribución de los fondos se corresponden con criterios resultantes de un buen conocimiento del parque y del establecimiento de unos objetivos precisos y programables en el tiempo. El hecho es que se reparten unos fondos limitados e insuficientes, sin posibilidad de evaluar unos resultados acordes a unos objetivos previamente establecidos y planificados.

En definitiva, tenemos un modelo de gestión en cascada, casi automático (en el sentido de no estratégico) que, además de su falta de respuesta a las realidades urbanas anteriormente descritas, presenta **unas carencias notables en el campo de la gestión:**

- » Está **centrado en la subvención** como instrumento de la política pública de promoción de la rehabilitación; sin incluir herramientas que apoyen la superación de otras barreras que han sido identificadas, como la de la financiación o la del proceso de toma de decisiones en un contexto de gestión formado mayoritariamente por comunidades de propietarios.
- » Resulta muy **afectado por los plazos temporales de las convocatorias de subvenciones**, que alternan periodos sin subvención con periodos de presentación o justificación urgente de los expedientes de solicitud<sup>7</sup>.
- » **Genera complejos procesos de gestión** para alcanzar las ayudas, que incluyen incertezas importantes en su percepción, dificultando el inicio de las obras y su misma realización.
- » **No coordina los recursos** de los Ministerios de Fomento, de Transición Energética y de los fondos FEDER, aspecto que sería esencial para incrementar el impacto económico y la eficiencia energética resultante de las rehabilitaciones, la cual queda mayoritariamente como un aspecto anecdótico de las rehabilitaciones realizadas.

<sup>6</sup> Según la Encuesta, solo el 40.9% de los principales municipios que impulsan la rehabilitación, han contado con un ARRU en su municipio

<sup>7</sup> Según muestra la encuesta, la complejidad y temporalidad de las ayudas, la complejidad en la gestión de las operaciones y la complejidad en los procedimientos administrativos son unas de las principales barreras a la promoción de la rehabilitación

## LA NECESIDAD DE UN NUEVO MODELO

A partir de lo señalado, se plantea la necesidad de un nuevo modelo que parta de generar espacios de concertación entre administraciones de diferente nivel competencial, con objetivos y compromisos cuantificables y estables a medio plazo.

El modelo debe incorporar asimismo una visión estratégica para abordar de forma integrada todos los retos a los que debe enfrentarse el parque, asumiendo y aprovechando las competencias de cada administración y movilizándolo los máximos recursos para maximizar su eficacia y la eficiencia económica y social de la intervención pública. Una estrategia que se debe apoyar en el trabajo ya realizado y en el conocimiento real de que disponen los municipios.

### Objetivos específicos

Este nuevo modelo debe ser capaz de:

- » **Movilizar los recursos privados** necesarios para lograr los nuevos compromisos, **conjuntamente con la necesaria implicación económica del Estado** apoyado por los instrumentos financieros y de inversión europeos (Fondos FEDER, BEI, Plan Juncker, etc.) y por los conocidos retornos macroeconómicos y fiscales producidos por la inversión activada<sup>8</sup>, incluyendo los retornos no considerados hasta hoy, como los ahorros para el sistema público de salud que supone la mejora de la eficiencia energética de las viviendas<sup>9</sup>.
- » **Distribuir los recursos públicos de forma socialmente eficiente**, reconociendo
  - los entornos urbanos -comunidades, barrios- que necesitan apoyo en la gestión, apoyo en forma de subvención y de financiación del pago aplazado de las obras para afrontar la necesaria rehabilitación de las viviendas que ocupan, y que debe hacerse en el marco de la satisfacción del derecho constitucional a la vivienda digna con apoyo público,
  - aquellos entornos urbanos que, no necesitando apoyo en la gestión, precisan de apoyo económico para tomar la decisión de activar una rehabilitación ambiciosa, que serían capaces de afrontar a medio plazo si cuentan con un entorno que les permita acogerse a créditos mancomunados sin riesgo,
  - aquellos entornos urbanos que no requieren de subvenciones para afrontar la rehabilitación, sino de mecanismos de financiación comerciales y de la adecuada exigencia legal para ponerla en marcha.
- » **Trabajar sobre objetivos estratégicos definidos a la escala adecuada:**
  - Objetivos **estatales**, acordes con los compromisos internacionales asumidos y con los objetivos de redistribución social, así como con aquellos aspectos de calidad de la edificación que son competencia estatal.
  - Objetivos **autonómicos**, definidos sobre alcances a conseguir en el parque de vivienda en ejercicio de sus competencias en vivienda.
  - Objetivos **municipales** que, recogiendo los objetivos anteriores, se puedan articular sobre estrategias y planes locales que consideren modelos de intervención adecuados, estableciendo la escala de “barrio” como la escala de referencia; unos instrumentos de gobernanza efectivos y estables y unas herramientas de apoyo eficientes y durables<sup>10</sup>.

<sup>8</sup> Informe GTR, 2011

<sup>9</sup> Un 3% de ahorro en servicios de salud por cada millón de euros de inversión en rehabilitación energética en viviendas en situación de pobreza energética, datos contenidos en el estudio “Estimación del efecto de la rehabilitación energética en la salud de las personas. Visión Económica”. Fundación La Casa que Ahorra, Noviembre 2016

<sup>10</sup> El 36.5% de los municipios que han contestado la Encuesta no disponen de mecanismos de gestión técnicos específicamente dedicados a la rehabilitación y/o regeneración urbanas



## Instrumentos de referencia

Este nuevo modelo debería reforzar la proximidad con los territorios y capitalizar la experiencia innovadora acumulada por una serie de municipios españoles los cuales, tal como muestra la encuesta sobre acción de rehabilitación municipal, son especialmente activos en el campo de la rehabilitación de su parque edificado, que ha permitido desarrollar nuevos instrumentos de actuación que ayudan a configurar nuevos modelos de intervención sobre el parque edificado con mayor eficiencia.

Los **instrumentos de referencia**, que sirven de base para apoyar las propuestas de este documento, son:

- » Por lo que se refiere a la **planificación municipal de la rehabilitación, y promoción de la misma en entornos urbanos con fragilidades organizativas**:
  - *ayudas a la rehabilitación reembolsables*, para determinados perfiles socio-económicos, garantizados con la inscripción acordada de la carga en el Registro de la Propiedad, como ha hecho Barcelona, o bien mediante créditos personales avalados por el Ayuntamiento, como ha hecho Pamplona
  - *Incremento de la escala de intervención y apoyo a la gestión, a través de la declaración del interés público de la rehabilitación* e intervención pública en secciones censales completas, delimitando Áreas de Conservación y Rehabilitación Energética y de Accesibilidad, mecanismos equivalentes a los de la gestión urbanística por cooperación, como el caso de Santa Coloma de Gramenet.
- » Por lo que se refiere a la **planificación municipal de la rehabilitación, y promoción de la misma mediante subvenciones y apoyo a las comunidades con capacidad de organización**:
  - *la planificación por sectores y acompañamiento social y administrativo a las comunidades de propietarios*, como el caso de Zaragoza, con un proceso de gestión contrastado en los últimos años
  - *la delimitación de Áreas Preferentes para la Intervención de Rehabilitación Urbana (APIRUs)*, y todo el proceso de gestión seguido en 2016 para su implementación, que es el caso de Madrid (Plan Mad-Re),
  - *Incremento de la escala de intervención* mediante Proyectos de Intervención Global que priman con subvenciones adicionales a las comunidades que deciden impulsar la rehabilitación conjuntamente, como el caso de Pamplona.
- » Por lo que se refiere al establecimiento de **marcos autonómicos de colaboración entre municipios**:
  - *la implantación de plataformas de encuentro y de colaboración entre municipios en torno a la rehabilitación y regeneración urbanas*, como la experiencia valenciana con la red RENHATA<sup>11</sup>.

<sup>11</sup> En el marco del Plan de acción para la rehabilitación y renovación de viviendas de la Comunitat Valenciana. Esta red agrupa, por el momento, a todos los municipios con ARRUs en marcha.

## EL MUNICIPIO COMO BASE: Propuestas para un modelo apoyado en estrategias y planes locales de rehabilitación

Planteamos un modelo que parta de la necesidad de generar espacios de concertación entre administraciones, con compromisos medibles y estables a medio plazo, y entendiendo la escala municipal como la escala productora de modelos, de innovación y, por tanto, la que marca las necesidades en la organización técnica y financiera de los planes.

Como hemos comentado anteriormente, la Administración General del Estado ha asumido los compromisos internacionales, dispone de los fondos y recibe la mayor parte de los retornos macroeconómicos<sup>12</sup> de la actividad rehabilitadora. Por su parte, las Comunidades Autónomas tienen las competencias en vivienda. Y finalmente, los Ayuntamientos tienen la proximidad a los tejidos urbanos que les permiten implementar más fácilmente acciones de gestión.

### PROPUESTA 1: Por un marco estratégico estatal y autonómico

**Es preciso un marco de referencia estratégico, donde cada CCAA deberá tener una diagnosis del estado de su parque edificado** respecto a los retos enunciados al inicio de este documento. Esta diagnosis deberá realizarse a través de unos indicadores que, respetando las particularidades de cada una de ellas, estén mancomunados a escala estatal -y comunitaria, si es necesario- para poder articularse en estrategias nacionales y europeas.

Sobre esa diagnosis, cada CCAA deberá elaborar sus objetivos de mejora en plazos concretos y con costes, elaborando auténticos documentos estratégicos que supongan la base de la mejora del parque edificado.

Por su lado, las políticas estatales deberán organizarse en documentos estratégicos que implementen aquellos objetivos propios del Estado, como los compromisos internacionales -especialmente las políticas europeas- así como los criterios de redistribución social inter-comunidades que tengan expresión en el ámbito de la vivienda.

**Ambos documentos estratégicos (estatal y autonómicos) deben ser coherentes entre sí y reforzarse**, buscando la mayor eficiencia en lo común y la coordinación en aquellas cuestiones correspondientes a cada escala administrativa en particular.

12 Según el estudio del Instituto Cerdá. (2010). Informe BREV. Beneficios de la rehabilitación de viviendas en la generación de actividad económica, creación de empleo y el ahorro de energía en el País Vasco, del total del retorno fiscal, el que vuelve al Estado es del 76%, a la C. Autónoma el 16% y a las Administraciones Locales en su conjunto el 8%



Esos enfoques estratégicos precisan de modelos de intervención en el parque edificado que, reconociendo las diversas situaciones técnicas, sociales y económicas, sirvan de soporte a las acciones necesarias para alcanzar los objetivos que se definan sobre el parque. Se ha mostrado que es el ámbito municipal/local donde reside el conocimiento y la experiencia para cristalizar esos modelos. Por tanto, **la construcción de los enfoques estratégicos también debe incluir la experiencia municipal**, en un proceso 'de abajo a arriba' que reconozca las particularidades y las semejanzas de los problemas a escala municipal para construir las estrategias de mayor escala apoyando y facilitando los instrumentos generados.

## PROPUESTA 2: Por un plan estatal interministerial de rehabilitación que aúne y coordine los recursos disponibles.

Para lograr que los objetivos estratégicos estatales en materia de promoción de la rehabilitación se cumplan, se debe superar la actual situación de desajuste entre el marco estratégico y el esfuerzo inversor impulsado descoordinadamente mediante los planes Vivienda o las iniciativas del IDAE y FEDER.

Proponemos la puesta en marcha de un **Plan Estatal de Fomento de la Rehabilitación Energética y la Regeneración Urbana**, impulsado conjuntamente por los Ministerios de Fomento y de Transición Energética, que debería singularizar y fortalecer las políticas estatales de inversión en este ámbito, vinculándolas con la Estrategia y dotándolas de mayor estabilidad en el tiempo.

Las medidas que consideramos que deberían estar incluidas en el Plan las exponemos a continuación.

## PROPUESTA 3: Por un marco estratégico local

Se propone que el Plan Estatal promueva en paralelo una primera fase en la que los 50 municipios con más viviendas anteriores a 1980 cuenten con una **Estrategia Local de Rehabilitación**<sup>13</sup>, que diagnostique el estado del parque y las capacidades organizativas de sus propietarios, caracterizando las secciones censales u otros ámbitos más homogéneos.

Tanto la diagnosis como la estrategia deberían basarse en un mínimo conjunto común de indicadores referidos a los retos globales antes enunciados, que permitiese una evaluación global a escala de CCAA y estatal.

<sup>13</sup> Según datos del INE, los 50 municipios con mayor concentración de viviendas anteriores a 1980 representan el 60% del volumen total de viviendas de esa antigüedad en España. Ver anexo 2

Particularmente, y a partir de los tipos de sectores urbanos definidos anteriormente, y de los modelos citados que se han puesto en marcha desde las administraciones locales para ajustarse a esas condiciones, se considera pertinente que los diagnósticos de las estrategias tengan la capacidad de diferenciar como mínimo las secciones censales en las que:

- El ritmo rehabilitador es insuficiente
- El ritmo rehabilitador es mejorable
- El ritmo rehabilitador es aceptable

**Cada Estrategia Local debería desplegarse en Planes Locales plurianuales,** entendido como concreciones de cada etapa de la Estrategia Local. Dichos planes debieran contener los objetivos específicos territoriales, económicos y temporales.

Se propone que, en el marco del mencionado Plan Estatal, se pongan en marcha convenios entre Estado y CC.AA. para que éstas puedan dotar a dichos Ayuntamientos de capacidades para la redacción de la Estrategia Local y del primer Plan Local que la desarrolle.

## **PROPUESTA 4: Constitución de un fondo estatal reembolsable de apoyo a la rehabilitación**

Como muestra el ejemplo de Santa Coloma de Gramenet, mediante instrumentos urbanísticos aplicados a la rehabilitación, las corporaciones locales pueden impulsar como obras de interés público amplias renovaciones urbanas, repercutiendo los costes a los propietarios mediante cuotas que se pueden distribuir en el tiempo.

Para poder desarrollar estas renovaciones, el Plan Estatal de Rehabilitación debiera **dotar un fondo “revolving” público, al que hemos denominado Fondo Estatal Reembolsable de Apoyo a la Rehabilitación (FERAR) que permita descargar a los ayuntamientos de los compromisos financieros que se generan y conseguir así mayor capacidad de acción e incidencia.**

A dicho fondo se podrían acoger los Ayuntamientos con Plan Local aprobado, para el desarrollo de las Áreas de Conservación y Rehabilitación Energética y de Accesibilidad identificadas.

Dicho fondo podría dotarse gradualmente y debería permitir financiar operaciones hasta 15 años, con un importe por vivienda de hasta 15.000 €, con un objetivo a medio plazo de poder financiar 100.000 viviendas/año





## PROPUESTA 5: Constitución de un fondo de estatal de garantía para la rehabilitación(FEGaR)

Asesorar de forma activa a las comunidades mejor organizadas, siguiendo el ejemplo de Zaragoza, se vería favorecido si se logra que puedan suscribir créditos a la rehabilitación que tengan apoyos de sistemas públicos para neutralizar el potencial de morosidad.

Para ello, **se propone poner en marcha un fondo ya incluido en las acciones de la actual Estrategia Nacional, al que hemos denominado Fondo Estatal de Garantía para la Rehabilitación (FEGaR), a imagen y semejanza de los avales de la Sociedad Anónima Estatal de Caución Agraria (SAECA)**. Ello podría facilitar la concesión de créditos destinados a la rehabilitación con plazos más largos e interés fijo, y debieran, mediante cuotas asumibles, poder cubrir todas las fases del proceso de transformación de los edificios.

El Fondo cubriría una morosidad estimada del 7-10% del total de la inversión generada. A dicho Fondo podrían acogerse:

- » las comunidades de propietarios que promuevan rehabilitaciones integrales, que acudan a créditos comerciales;
- » empresas constructoras que tengan contratos de rehabilitación integral que incluyan financiación comercial, firmados con comunidades de propietarios;
- » las operaciones impulsadas por municipios y financiadas mediante el FERAR.

## PROPUESTA 6: Subvenciones del 100% para la redacción de proyectos

Para activar la decisión de las comunidades de propietarios, las subvenciones deben contribuir de forma más decisiva a apuntalar su proceso de toma de decisiones de las comunidades, especialmente en los primeros estadios.

Para ello, se deberían articular programas de subvención completa destinados a la redacción de proyectos técnicos que recojan la totalidad de intervenciones a realizar en los elementos comunes para lograr altos niveles de eficiencia energética.

Por tanto **se propone establecer una línea de ayudas en el nuevo Plan Estatal, previo convenio con las CC.AA. correspondientes, dirigidas a municipios de más de 10.000 habitantes, para la subvención a comunidades de propietarios para la redacción de Proyectos técnicos de hasta 600 € por vivienda.**

Dichos proyectos, en las secciones censales en las que la planificación identifique falta de iniciativa por parte de las comunidades de propietarios, podrían ser encargados directamente por la administración local.

## PROPUESTA 7: Apoyo a la creación de oficinas locales de gestión del plan de rehabilitación.

Se propone que, en el marco del próximo Plan Estatal de Rehabilitación, y tal y como ya defiende la actual Estrategia Nacional, se amplíe la ambición de la existente línea de ayudas a las oficinas locales de gestión de ARRUS.

Así, **proponemos que se pongan en marcha convenios entre Estado y CC.AA. para que éstas puedan dotar a los Ayuntamientos de más de 10.000 habitantes (con Estrategia y Plan aprobados) de oficinas locales de gestión para el desarrollo de los Planes Locales.** Para los municipios de menor tamaño, proponemos espacios supramunicipales de concertación con la participación de las Diputaciones o Consejos comarcales.

Con contratos programa entre Estado, Comunidad Autónoma y municipio o ente supramunicipal, de una duración amplia, con un mínimo de 8 años, con una aportación por ejemplo de 500 € por vivienda rehabilitada, dichas oficinas rendirán cuentas de su efectividad anualmente y conforme a los objetivos del Plan Local. De esta manera, agregando resultados, se podrá hacer un seguimiento estrecho del cumplimiento de los objetivos de la Estrategia Nacional.

Las oficinas tendrían la capacidad de:

- » En las secciones censales identificadas con ritmos de rehabilitación insuficientes:
  - contratar los Proyectos técnicos
  - delimitar Áreas de Conservación y Rehabilitación Energética y de Accesibilidad e impulsar directamente las obras, siguiendo el ejemplo de Santa Coloma de Gramenet;
  - ayudar a las personas con menos recursos mediante subvenciones reembolsables contra garantía de la inscripción en el registro, siguiendo el ejemplo de Barcelona; o mediante créditos personales, siguiendo el ejemplo de Pamplona
  - apoyar financieramente dichas operaciones en el FERAR y el FEGaR.
- » En las secciones censales identificadas con ritmos de rehabilitación mejorables:
  - asesorar de forma activa a las comunidades, siguiendo el ejemplo de Zaragoza;
  - subvencionar los Proyectos técnicos y gestionar subvenciones dirigidas a promover la coordinación entre comunidades, siguiendo el ejemplo de Pamplona.
  - favorecer que puedan suscribir créditos a la rehabilitación con el apoyo del FEGaR.
- » En las secciones censales identificadas con ritmos de rehabilitación aceptables,
  - asesorar de forma activa a las comunidades.





## AUTOFINANCIACIÓN DEL PLAN ESTATAL DE REHABILITACIÓN

El objetivo es llegar a rehabilitar 250.000 viviendas al año, y se estima un coste medio por vivienda de 15.000 euros (si se tienen en cuenta exclusivamente las mejoras comunitarias en envolvente y accesibilidad), por lo que se llegaría a generar una inversión anual de 3.750 millones de euros.

Según diversas estimaciones<sup>14</sup>, el retorno fiscal no afecto a destinos finalistas (excluyendo cotizaciones sociales, etc), llegaría al 30% de esta cifra, desglosado de la siguiente manera:

- » IVA: 21%
- » Impuesto sobre Sociedades: 3%
- » IRPF sobre remuneración asalariados: 5%
- » Impuestos netos sobre consumos intermedios: 1%

Por tanto, el Estado estaría poniendo en marcha un plan que le generaría unos ingresos potenciales de 1.125 millones de euros anuales, que se invertirían de la siguiente manera:

- » Contrato programa con los municipios para Oficinas de Gestión: 125 millones de euros
- » Ayuda a la redacción de proyectos técnicos: 150 millones de euros
- » Fondo de Garantía (7% del total invertido): 265 millones de euros
- » Aportación anual al fondo Revolving: 585 millones de euros

Para la constitución del Fondo Revolving se podría contar adicionalmente con financiación del BEI y aportaciones de los Fondos Feder y los fondos del Proyecto Clima. Este fondo recibiría anualmente las cuotas correspondientes de los propietarios (se estima que el plazo medio de financiación sería a 12 años), por lo que los recursos públicos que se destinen al mismo se irán recuperando a medio plazo.

A todos estos ingresos estatales cuantificados, hay que añadir otros retornos al Estado por la vía de la creación de empleo (reducción del desempleo), cotizaciones sociales, reducción de emisiones, reducción de costes sanitarios para la salud de las personas...

<sup>14</sup> “La Rehabilitación como motor de crecimiento y Empleo”, CEOE 2014



Edificio B° Las Fuentes antes y después, Zaragoza. Fotografía por Juan Rubio





# CONCLUSIONES

## La rehabilitación, una asignatura pendiente

Desde el sector público se ha considerado tradicionalmente que la rehabilitación es una actividad de interés privado, derivada del deber de conservación que la legislación vincula al de propiedad, deber por cuyo cumplimiento se ha velado tímidamente desde las administraciones. El resultado es un ritmo rehabilitador muy escaso.

La falta de diagnóstico, desde el sector público, del estado del parque, y de su evolución, esconden una realidad de segregación urbana creciente en el que el estado de conservación diferencial de los edificios y, por agregación, de los barrios, acelera y agrava procesos de degradación a menudo iniciados por otras razones de tipo socio-económico.

A su vez, el cambio climático y los compromisos internacionales suscritos para revertirlo ha puesto en evidencia la necesidad pública de impulsar fuertemente la rehabilitación energética de nuestras viviendas.

## La apuesta de algunas administraciones locales en un contexto de difícil gobernanza

La manera de abordar desde el sector público la promoción de la rehabilitación ha sido parcial y discontinua, sin un marco estratégico y presupuestario a la altura de las exigencias del parque edificado y de los retos públicos que la falta de rehabilitación desatiende.

En este contexto, algunas administraciones locales, ante la evidencia de las necesidades habitacionales de su ciudadanía, han buscado fórmulas para conocer el estado del parque, analizar sus necesidades y desarrollar herramientas para fomentar la rehabilitación en sus ciudades. Herramientas que consideramos que pueden ser aprovechadas para articular un cambio en la manera de abordar la rehabilitación residencial en España.

## Una propuesta de futuro

Desde GTR-Ciudades, planteamos un modelo basado en la concertación entre administraciones que favorezca un marco estable, coordinado y con recursos suficientes, de fomento de la Rehabilitación.

Se propone la generación de un marco Estratégico compartido entre el Estado, las CCAA y los municipios, ejecutado mediante un Plan Estatal de Rehabilitación que recoja los recursos de varios Ministerios y ponga en marcha mecanismos que superen la cultura de la subvención y avancen en el fortalecimiento de las capacidades de gestión de los municipios, que deberán contar con Planes Locales sensibles a la diversidad de situaciones urbanas.

Defendemos que los recursos públicos empleados no serán a fondo perdido, dado que se propone primar instrumentos de apoyo económico y financiero retornables, con el objetivo de que la inversión pública (que en todo caso acabará favoreciendo también al interés privado) se recupere mediante los distintos retornos generados.

El resultado será el cumplimiento de los Compromisos Internacionales de lucha contra el Cambio Climático, la reducción de las desigualdades urbanas, la mejora de la salud y de la calidad de vida de la ciudadanía con viviendas más confortables y accesibles y la creación de empleo en un sector intensivo en mano de obra e imposible de deslocalizar.

# **ANEXO 1: ENCUESTA A RESPONSABLES DE REHABILITACIÓN DE GRANDES MUNICIPIOS**

## **Objetivos y contenidos de la encuesta**

La “Encuesta sobre la acción de rehabilitación municipal” tiene como objeto disponer de información de primera mano, de calidad y fiable respecto al compromiso e interés en la materia de los diferentes municipios españoles.

Es una encuesta breve, dirigida a una muestra de los responsables municipales en los temas urbanos y de rehabilitación de viviendas, en la cual se requerían informaciones esencialmente cualitativas respecto a iniciativas llevadas a cabo por su ayuntamiento en este ámbito.

Como primer resultado del proceso, se han identificado ayuntamientos y expertos comprometidos e innovadores, interesados en el tema y con experiencia en estrategias de intervención en el patrimonio construido.

## **La encuesta está organizada en cuatro apartados:**

- » Aspectos relacionados con la estrategia municipal;
- » Aspectos relacionados con el marco legal y normativo general y propio;
- » Aspectos relacionados con los mecanismos de gestión de la rehabilitación a nivel municipal; y
- » Aspectos relacionados con los instrumentos de participación, información y sensibilización de la ciudadanía.

## **Dimensión de la muestra y respuestas recibidas**

La muestra teórica inicial eran los casi 8.000 municipios del Estado. Ahora bien, si miramos el número de personas que viven en cada uno de estos municipios, vemos que en el 0,8% de municipios (los de más de 100.000 habitantes) vive el 40% de la población, mientras en el 90% de municipios (de menos de 10.000 habitantes), solo vive el 21% de la población española.

<b>Tamaño de los municipios</b>	<b>% sobre total municipios</b>	<b>% sobre total habitantes</b>
<b>Municipios ≥ 100.000 hab.</b>	<b>0,8 %</b>	<b>40 %</b>
<b>Municipios ≥ 10.000 hab.</b>	<b>8,5 %</b>	<b>39 %</b>
<b>Municipios ≤ 10.000 hab.</b>	<b>90,7 %</b>	<b>21 %</b>



Por nuestra parte, consideramos pertinente remitir la encuesta únicamente a los municipios mayores de 20.000 habitantes, ya que son los que pueden disponer de una estructura mínima para afrontar un proceso de rehabilitación y regeneración urbana, que vaya más allá de la simple promoción/tramitación de las ayudas con su Comunidad autónoma. Así mismo, se incorporaron los municipios con un EDUSI aprobado, al margen del tamaño del mismo. Ello ha representado contactar con unos 400 municipios, de los cuales solo habíamos podido identificar una persona de contacto en 90, es decir que el resto se remitieron de forma abierta a los ayuntamientos.

Se han recibido respuestas de municipios pertenecientes a 11 Comunidades Autónomas, lo que representa un 65 % del total, siendo estas 11 CCAA las más pobladas (únicamente queda fuera Valencia). Las otras CCAA, de las que no hemos recibido ninguna respuesta son: Asturias, Canarias, Cantabria, Extremadura y la Rioja.

Respecto al número total de municipios, ciertamente han sido muy pocas las respuestas recibidas, tan solo el 0,4 % del total, si bien representan casi al 20 % de la población total española.

El 50 % de los municipios de más de 500.000 habitantes han respondido a la encuesta, representando al 71 % de la población de su franja.

Los municipios entre 100.000 y 500.000 habitantes que han respondido han sido el 25% del total, representando el 23 % de sus habitantes.

A medida que se reduce el tamaño de los municipios, aumenta el universo potencial y se reducen el porcentaje de representación de las respuestas.

Al haber enviado la encuesta a pocos municipios por debajo de los 20.000 habitantes, las mismas resultan anecdóticas y sin valor representativo de los municipios de su tamaño..

	<b>% sobre su total municipios</b>	<b>% sobre su total habitantes</b>
Municipios $\geq$ 500.000 hab.	50 %	71 %
Municipios $\geq$ 100.000 hab.	25 %	23 %
Municipios $\geq$ 50.000 hab.	6 %	8 %
Municipios $\geq$ 20.000 hab.	2,75 %	3 %
Municipios $\leq$ 20.000 hab.	0,013 %	0,025 %
<b>TOTAL RESPUESTAS</b>	<b>0,4%</b>	<b>19%</b>

La gran diversidad de escalas entre los municipios y el pequeño tamaño de la mayoría de ellos, da a los resultados obtenidos un valor de representatividad importante para los objetivos propuestos.

La mayoría de las respuestas recibidas han sido de municipios de una cierta entidad y con una apuesta clara por la rehabilitación de su parque edificado, habiéndose planteado diversas formas de afrontar la rehabilitación y todos ellos cuentan ya con una larga experiencia.

Algunos municipios que han lanzado interesantes iniciativas no han respondido por múltiples razones, pero en general podemos afirmar que los municipios que no han hecho de la rehabilitación un tema políticamente activo no han respondido a la encuesta, ya que en las cuestiones que se planteaban se buscaba profundizar en las iniciativas realizadas, en los resultados obtenidos y en las barreras o dificultades encontradas.

Entendemos que, en muchos casos, en lugar de responder diciendo o mostrando que no se había hecho nada o muy poco, se prefiriera no completar la encuesta.

## Resultados obtenidos

A continuación, presentamos un resumen de los principales resultados estadísticos obtenidos con el análisis de las respuestas recibidas.

### A.- Estrategia

- El 50 % de los municipios manifiesta disponer de un Plan o Programa estratégico de rehabilitación y/o regeneración urbana. Los que disponen de una estrategia, en general la valoran como útil o muy útil para la promoción de la rehabilitación, si bien solo en la mitad de los casos el grado de implementación es alto, lo que muestra las dificultades de diverso tipo que tienen que afrontar los ayuntamientos para implementar una estrategia propia.
- Sabemos que la información sobre el parque edificado es esencial para poder plantear una estrategia de rehabilitación coherente y normalmente únicamente se dispone de la que ofrecen los censos de Viviendas de 2001 y 2011. En este sentido, cerca del 60% de los municipios manifiesta disponer de información elaborada por ellos mismos como: Mapas de edificios por edades y por zonas, Mapas de edificios de 4 plantas o más sin ascensor; Estadísticas e información de actuaciones realizadas en el municipio; Estudios de áreas vulnerables, de resultados de las ITEs, de calificaciones energéticas, de pisos vacíos, etc.; Geolocalización de los datos en SIG y muchas otras informaciones específicas relacionadas con la realidad de cada municipio. Todos los municipios que disponen de información propia, manifiestan la alta o muy alta utilidad de la misma.
- De cara a incentivar, a nivel estratégico, la actividad rehabilitadora, entre las opciones que se ofrecían, las más valoradas fueron: mecanismos de gestión eficaces y acompañamiento a las comunidades de propietarios, seguidos de incentivos económicos directos (subvenciones), ayudas a la financiación y conocimiento del parque edificado (diagnóstico). La formación de los profesionales, afrontar temas de espacio público o la difusión de buenas prácticas se han considerado poco relevantes.



## B.- Marco normativo

- Menos del 40 % de los municipios manifiesta disponer de ordenanzas urbanísticas o de edificación propias, relacionadas con la rehabilitación, siendo las ordenanzas urbanísticas de rehabilitación y las ordenanzas ITE, las más frecuentes y las mejor valoradas respecto a su utilidad. También hay municipios que disponen de ayudas propias a la rehabilitación, planes especiales de rehabilitación, bonificaciones de tasas y tributos locales, etc.
- Casi la mitad de los municipios han revisado alguna normativa urbanística o de edificación para favorecer la rehabilitación, en aspectos que faciliten la instalación de ascensores, el aislamiento térmico por el exterior, promover la accesibilidad y muchas otras medidas que permiten rehabilitar los edificios existentes, sin las exigencias de una obra de nueva construcción. Todas estas medidas se valoran como muy útiles.
- Cerca del 80 % de los municipios manifiesta disponer de medidas económicas propias para promover la rehabilitación, siendo las más significativas la exención total o parcial de tasas municipales (84%) y las subvenciones a fondo perdido (72%). En todo caso, también vemos ayuntamientos que ofrecen cesión de andamios, préstamos blandos, asistencia técnica, realojos temporales, subvención para anteproyectos, etc. La mayoría de estas ayudas tienen carácter anual.
- Tan solo un 20 % de los ayuntamientos han puesto en marcha alguna de las iniciativas previstas en la Ley de las 3R o del posterior RD 7/2015 (Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana) como la delimitación de ámbitos o la creación de instrumentos de planeamiento específicos.
- Con respecto a las dificultades encontradas para la promoción de la actividad de rehabilitación, desde la perspectiva municipal se valoran como más negativas las siguientes barreras legales, a las que a menudo se enfrentan: no disponer de un marco legal específico para la rehabilitación, el impacto de las subvenciones en el IRPF, la Ley de propiedad horizontal y aplicación del IVA.

## C.- Gestión

- En el ámbito de la gestión, la mayoría de ayuntamientos (75%) disponen de algún mecanismo de gestión para el fomento de la rehabilitación, siendo los más habituales una empresa pública con esas funciones y una oficina local de gestión. La primera opción es la valorada más positivamente por su utilidad.
- Más del 70 % de los ayuntamientos que han contestado disponen el de algún ámbito delimitados para el fomento de la rehabilitación o la regeneración urbana, siendo mayormente ARIs y ARRUs. Las dimensiones de estos ámbitos son muy variables, con áreas desde 100 viviendas hasta más de 150.000.
- El 65 % de los ayuntamientos disponen de técnicos específicamente dedicados a la gestión de la rehabilitación y la regeneración urbana, siendo los más frecuentes los arquitectos técnicos y los arquitectos, complementados con trabajadores sociales y administrativos.

- Como barreras a la gestión de la rehabilitación, se identifican tres claramente perjudiciales: Complejidad y temporalidad de las ayudas; Complejidad en la gestión de las operaciones; y Falta de mecanismos de financiación privada.
- El interés municipal en mejorar y compartir experiencias se muestra claramente en el hecho de que el 60 % de los ayuntamientos han participado en los últimos 10 años en diversos proyectos de rehabilitación y regeneración urbana innovadores y/o en proyectos europeos. Si bien, más del 60 % de los ayuntamientos no participa en partenariados supramunicipales para la promoción y la gestión de la rehabilitación como convenios con las CCAA o Grupos de trabajo intermunicipales.
- Resulta interesante observar que casi el 60% de municipios que ha contestado considera que han implementado acciones de rehabilitación o regeneración urbana exitosas, innovadoras y relevantes, presentado experiencias de diferentes características, todas ellas muy interesantes y a analizar en detalle en el futuro.
- En relación al impacto social de las operaciones implementadas, un 76 % de los municipios considera que se han generado efectos de revitalización social y económica positivos y solo el 8% de los municipios han detectado fenómenos de expulsión de la población residente (gentrificación).

#### **D.- Sensibilización, difusión y participación**

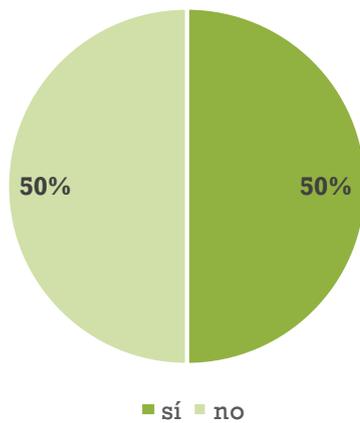
- 16.- El 60% de los municipios promueven mecanismos de participación y gobernanza para la promoción de la rehabilitación, ya que se consideran bastante útiles. Los mecanismos más habituales son: Presentaciones públicas (70%); Charlas y visitas (44%); Mesas y foros debate (39%); y Páginas WEB (39%). Los agentes sociales participantes más frecuentemente son: Residentes (92%); Asociaciones de vecinos (84%); Entidades profesionales (60%), y muchos otros agentes en menor proporción.
- 17.- La mayoría de ayuntamientos (70%) realizan campañas de sensibilización ciudadana en torno a la rehabilitación. El principal objetivo es informar de los programas de ayudas y también sensibilizar respecto a las ventajas de rehabilitar y de mejorar la eficiencia energética de los edificios. Generalmente, esta sensibilización se realiza en las oficinas municipales con trípticos y folletos, y con actos públicos informativos. La prensa, la radio y la TV son poco utilizadas.



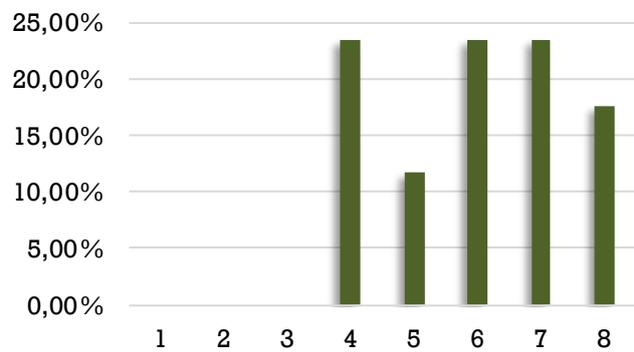
## RESULTADOS DE LA ENCUESTA

### Estrategia

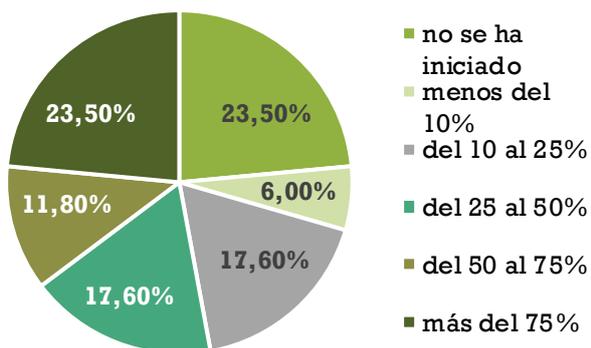
¿Dispone el Ayuntamiento de un Plan o Proyecto estratégico referente a la rehabilitación y/o regeneración urbana?



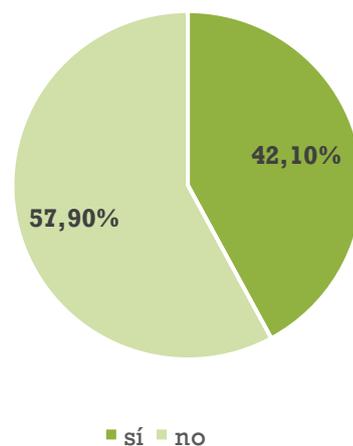
En caso de disponer de Plan o Programa de Rehabilitación y/o Regeneración Urbana. Valore su utilidad en la promoción de la rehabilitación  
Siendo 1 nada útil y 8 totalmente necesario



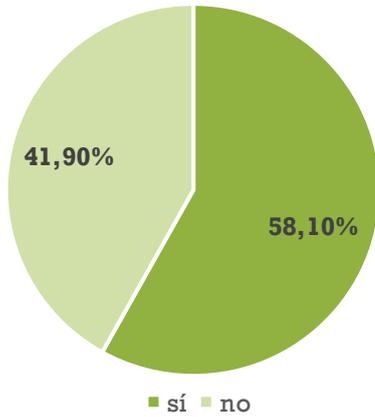
En caso de disponer de Plan o Programa de Rehabilitación y/o regeneración urbana. ¿Qué grado de cumplimiento/eficacia se ha logrado?



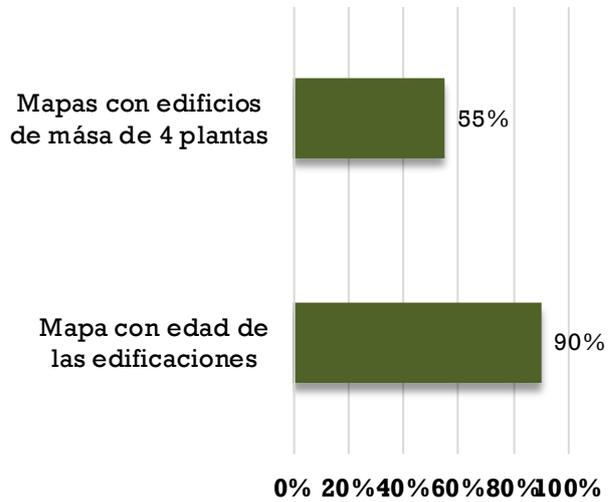
¿Está publicado en algún sitio web o se puede acceder a un pdf del mismo?



¿Dispone el Ayuntamiento de información propia elaborada sobre el parque edificado y su potencial de rehabilitación, más allá de los Censos de Viviendas del 2001 y 2011?

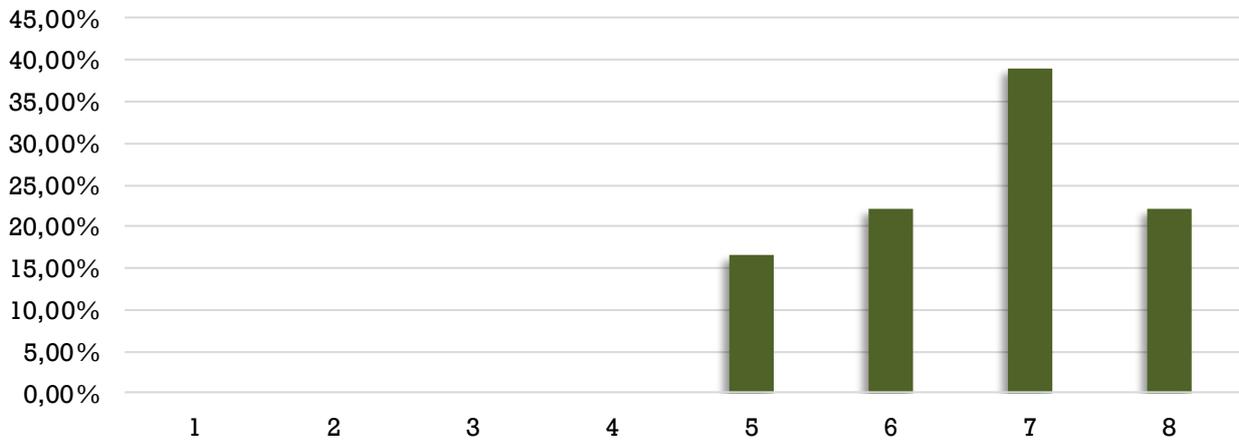


¿En caso de disponer de información propia podría indicarla?



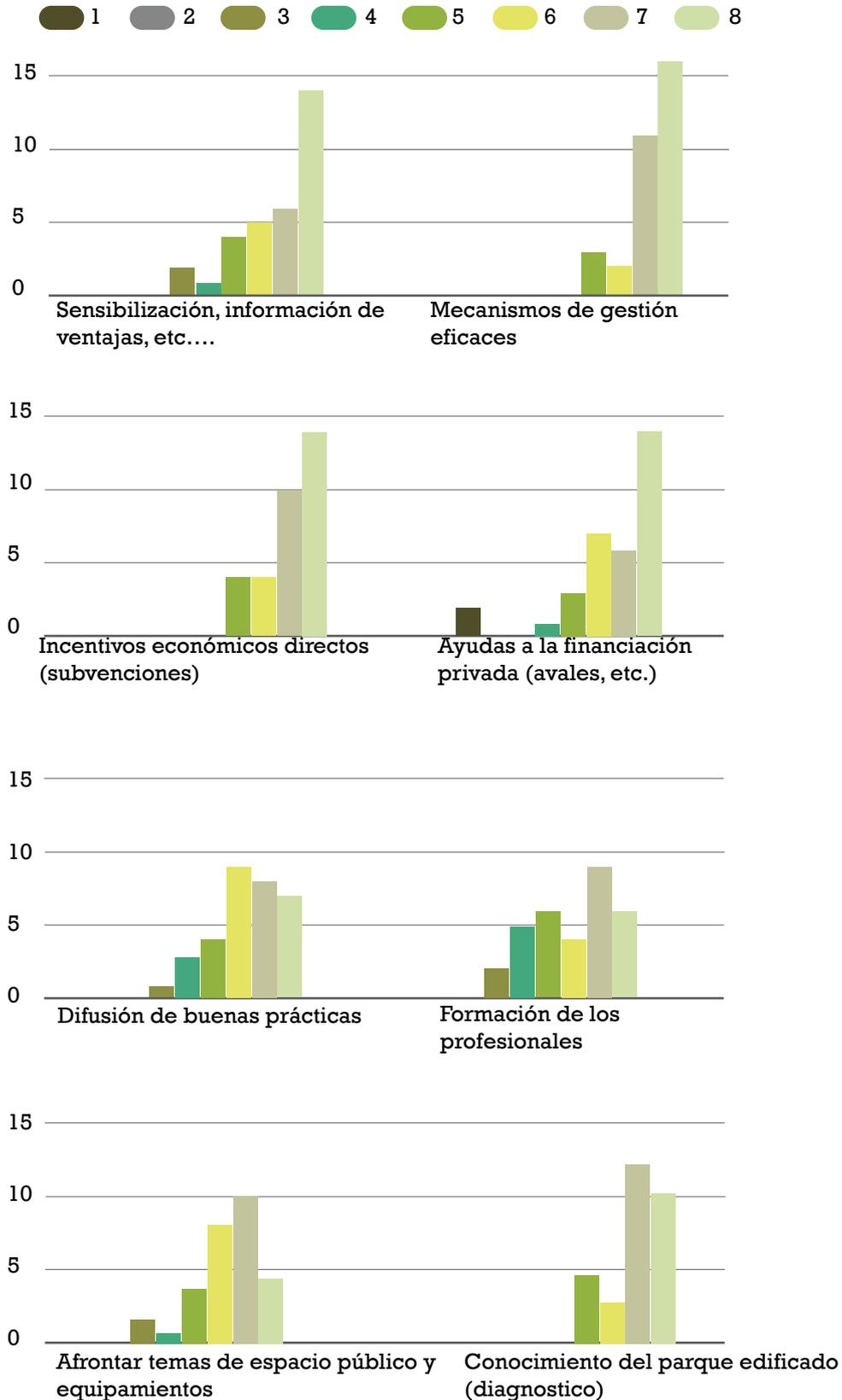
En caso de disponer de información propia, vinculada a la estrategia de rehabilitación ¿podría valorar su utilidad de 1 a 8 en la promoción de la rehabilitación?

Siendo 1 nada útil y 8 totalmente necesario



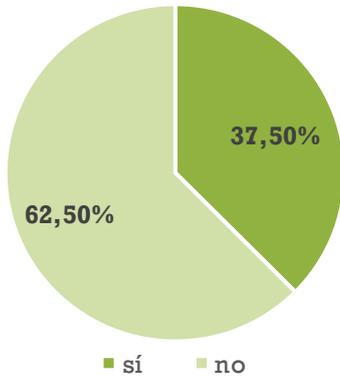


¿Qué aspectos le parecen importantes a nivel estratégico para incentivar la rehabilitación? Valore de 1 a 8. Siendo 1 nada útil y 8 totalmente necesario

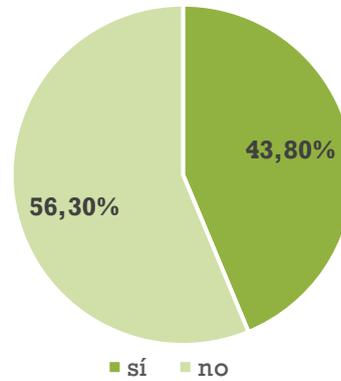


## Marco normativo

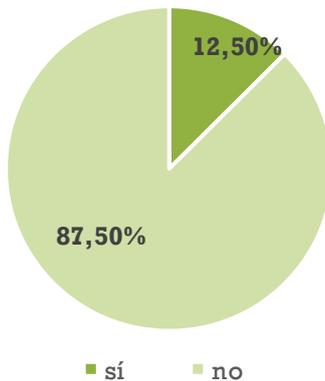
¿Dispone el Ayuntamiento de Ordenanzas o Normativas Urbanísticas o de Edificación propias relacionadas con la Rehabilitación?



¿Dispone el Ayuntamiento de Ordenanza o Normativa ITE o IEE?



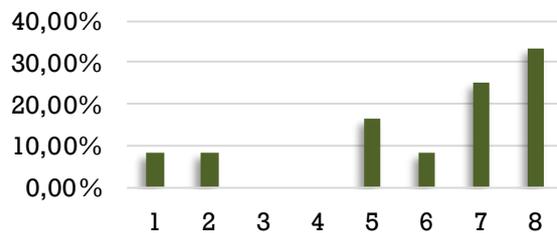
¿Dispone el Ayuntamiento de Ordenanza o Normativa sobre Eficiencia Energética?



En caso de disponer de otro tipo de ordenanzas urbanísticas o de edificación propias, relacionadas con la rehabilitación indíquelo valore de 1 a 8 su utilidad.

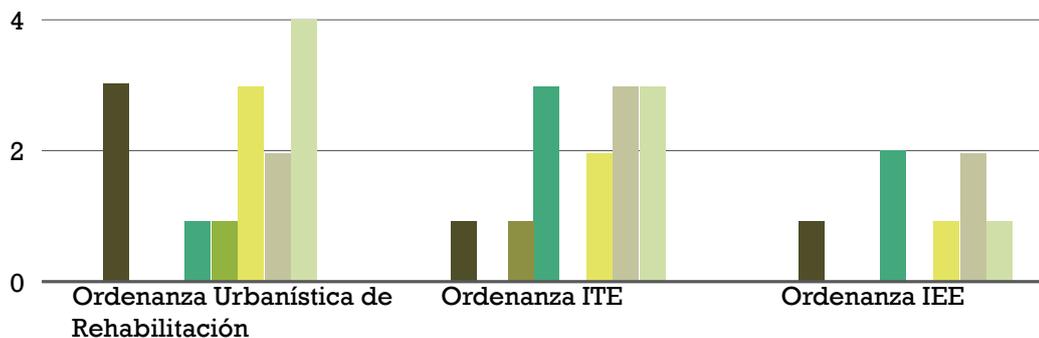
Siendo 1 nada útil y 8 totalmente necesario

Siendo 1 nada útil y 8 totalmente necesario



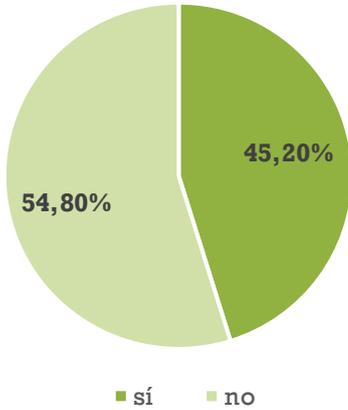
En caso de disponer de todas o algunas de estas herramientas normativas, valore de 1 a 8 la utilidad de aquellas de las que dispone.

Siendo 1 nada útil y 8 totalmente necesario

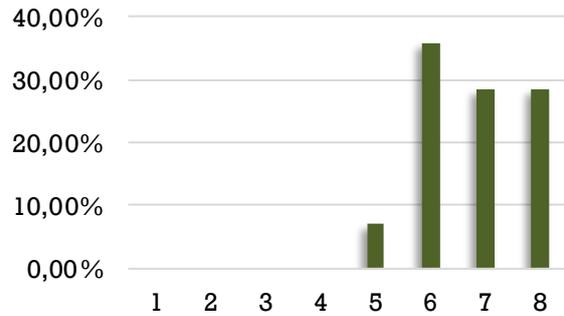




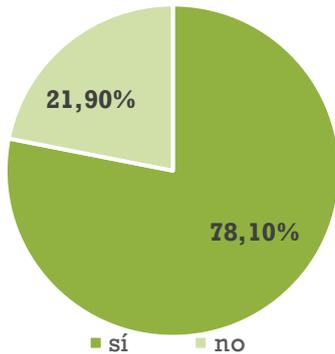
¿Se ha revisado alguna normativa urbanística o de edificación para favorecer la rehabilitación?



En caso de haber sido revisada la normativa urbanística o de rehabilitación para favorecer la rehabilitación. Valore su utilidad en la promoción de la rehabilitación. Siendo 1 nada útil y 8 totalmente necesario



¿Dispone el Ayuntamiento de normativa sobre ayudas económicas propias a la rehabilitación?

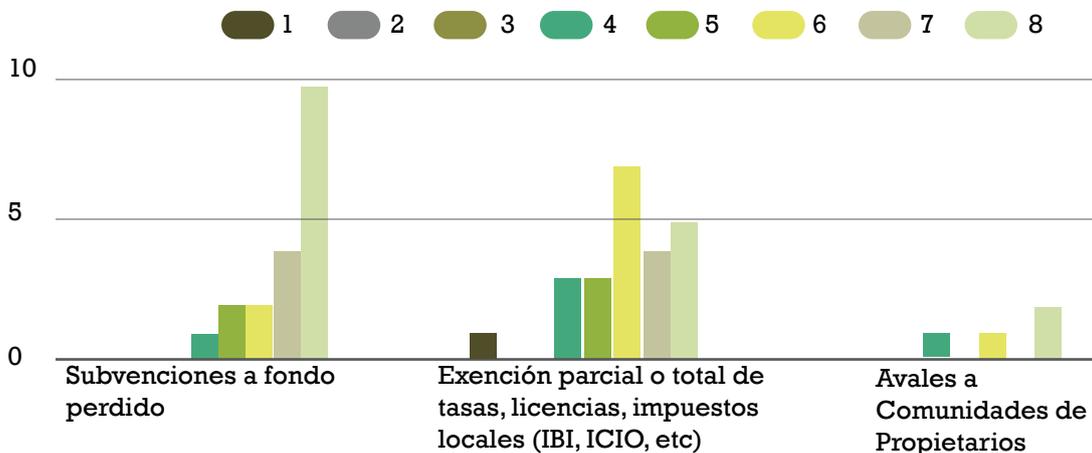


En caso afirmativo ¿podría indicarnos el tipo de ayudas de las que dispone el ayuntamiento? Indique de entre las opciones planteadas todas aquellas que esta desarrollando.

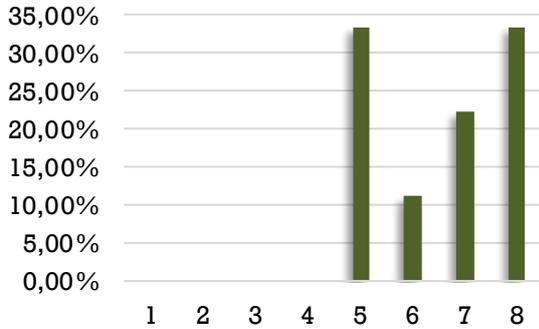


En caso de disponer de algún tipo de ayuda a la rehabilitación, valore de 1 a 8 la utilidad de aquellas de las que dispone

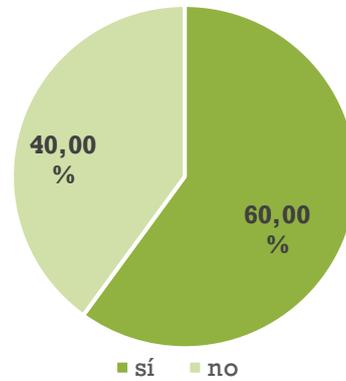
Siendo 1 nada útil y 8 totalmente necesario



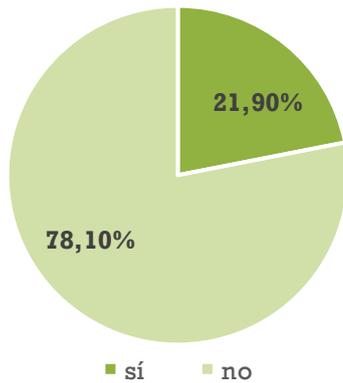
Si dispone de algún otro tipo de ayuda propia diferente a las anteriores. ¿Cómo la valoraría su utilidad?



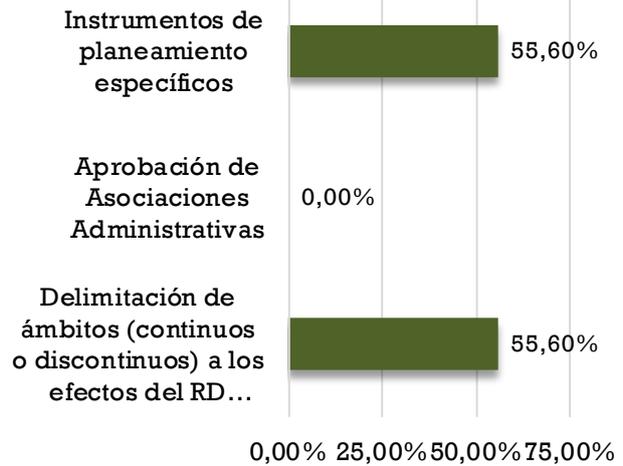
¿Tienen carácter anual estas ayudas?



¿Ha puesto en marcha el Ayuntamiento alguna de las iniciativas previstas en la Ley de las 3R o el posterior R.D. 7/2015 (Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana)?

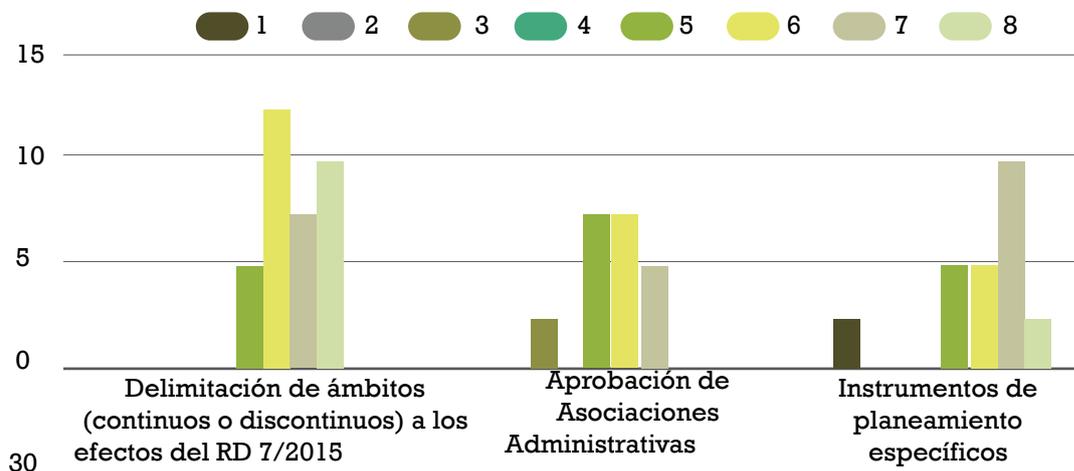


¿Podría indicarnos cuál de las siguientes medidas ha puesto en marcha?



Valore la utilidad en la promoción de la rehabilitación de las medidas previstas en la Ley de las 3R o el posterior R.D. 7/2015 (Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana).

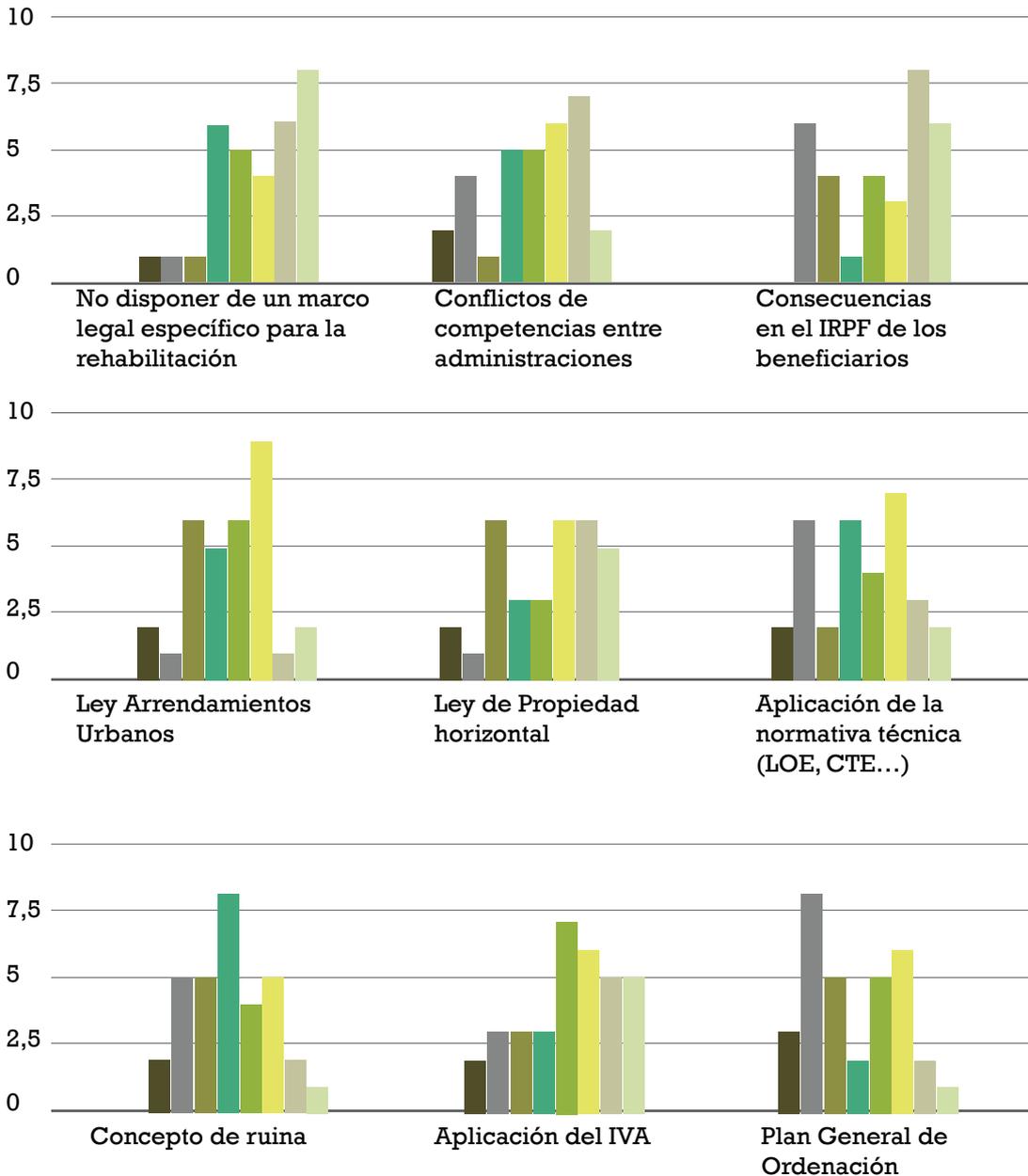
Siendo 1 nada útil y 8 totalmente necesario





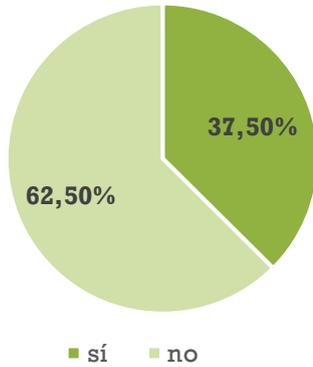
¿Cómo valora el impacto de los siguientes elementos como barreras al desarrollo de la rehabilitación? Valore la barreras de 1 a 8. \*

Siendo 1 no supone una barrera y 8 barrera insalvable o difícilmente salvable.

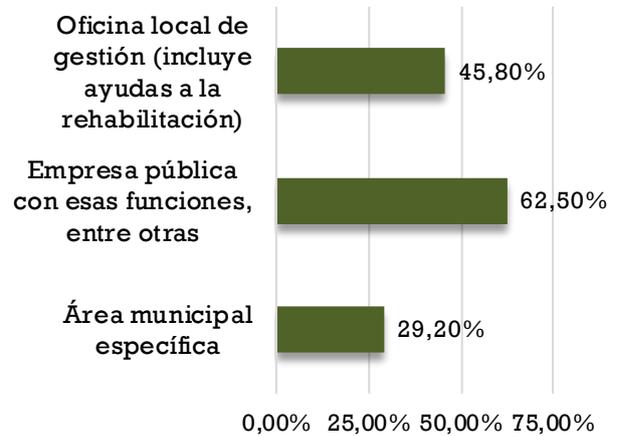


## Gestión

¿Dispone el Ayuntamiento de Ordenanzas o Normativas Urbanísticas o de Edificación propias relacionadas con la Rehabilitación?

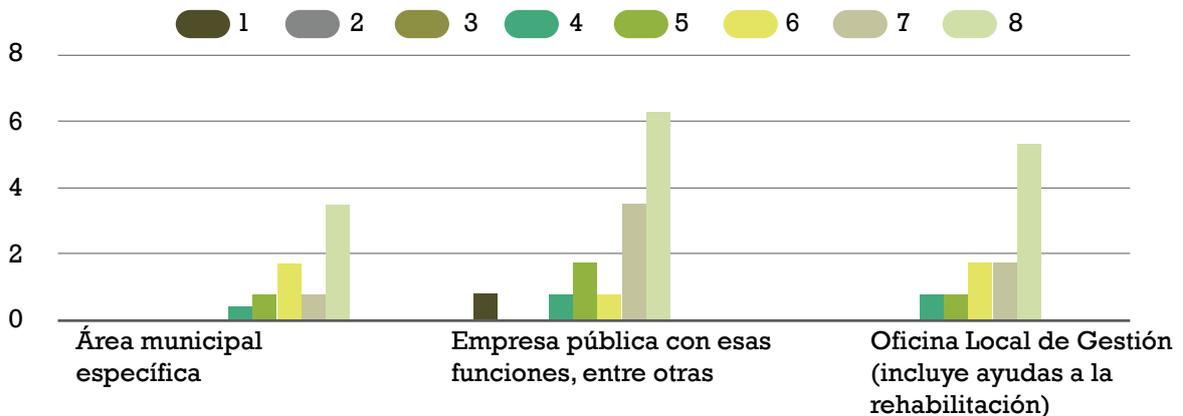


En caso de disponer de mecanismos de gestión ¿Puede indicar si se trata de alguno de estos?



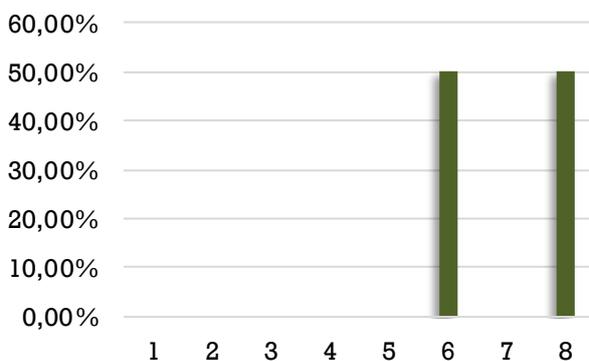
¿Podría valorar la utilidad en la promoción de la rehabilitación de aquellos mecanismos de gestión de los que dispone? Valore de 1 a 8.

Siendo 1 nada útil y 8 totalmente necesario

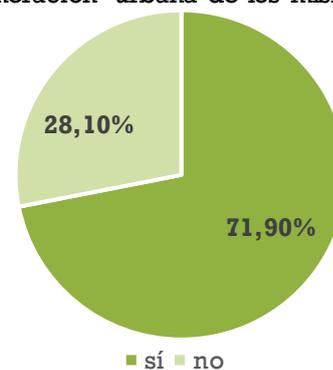


¿Podría valorar su su utilidad en la promoción de la rehabilitación?

Siendo 1 nada útil y 8 totalmente necesario



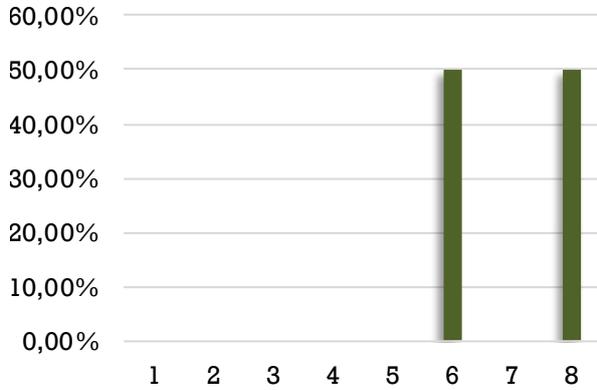
¿Dispone el Ayuntamiento de algún o algunos ámbitos delimitados para el fomento de la rehabilitación y/o regeneración urbana de los mismos?



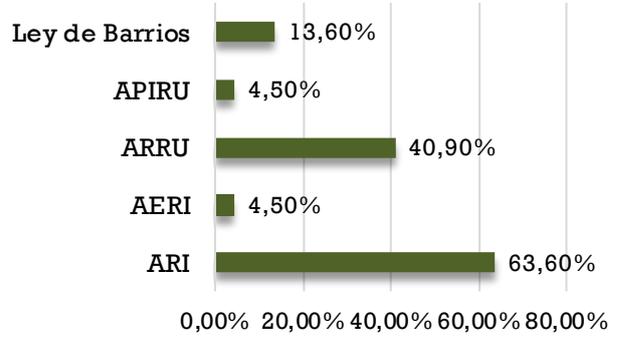


¿Podría valorar su utilidad en la promoción de la rehabilitación?

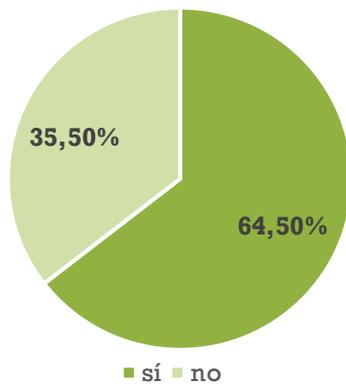
Siendo 1 nada útil y 8 totalmente necesaria



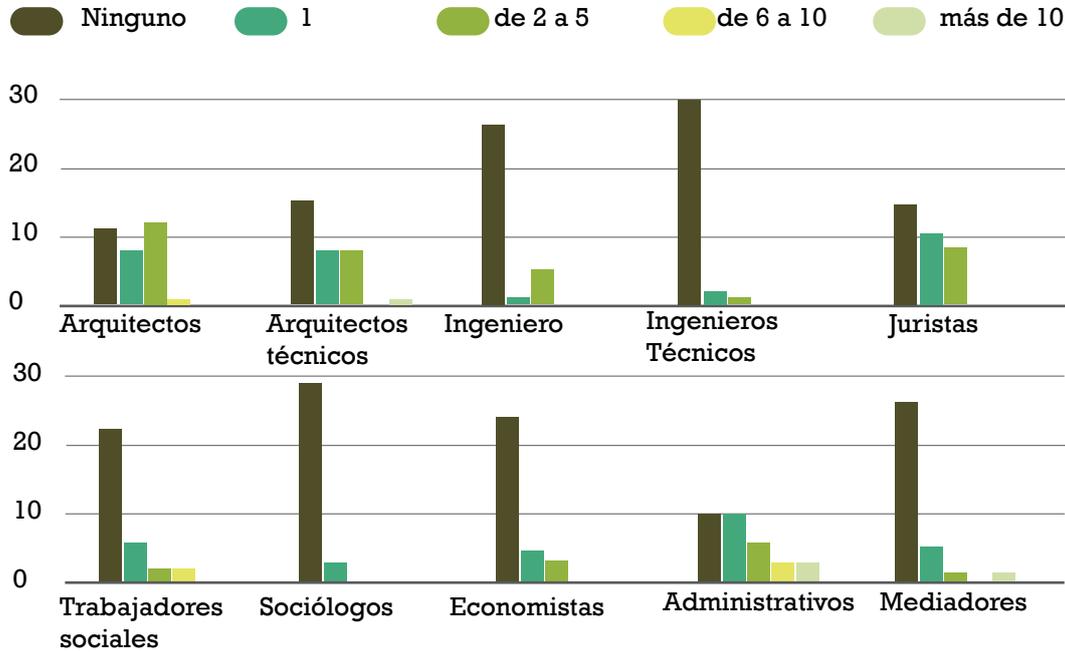
¿Podría indicar qué tipo ámbitos delimitados para el fomento de la rehabilitación y/o regeneración urbana presenta?



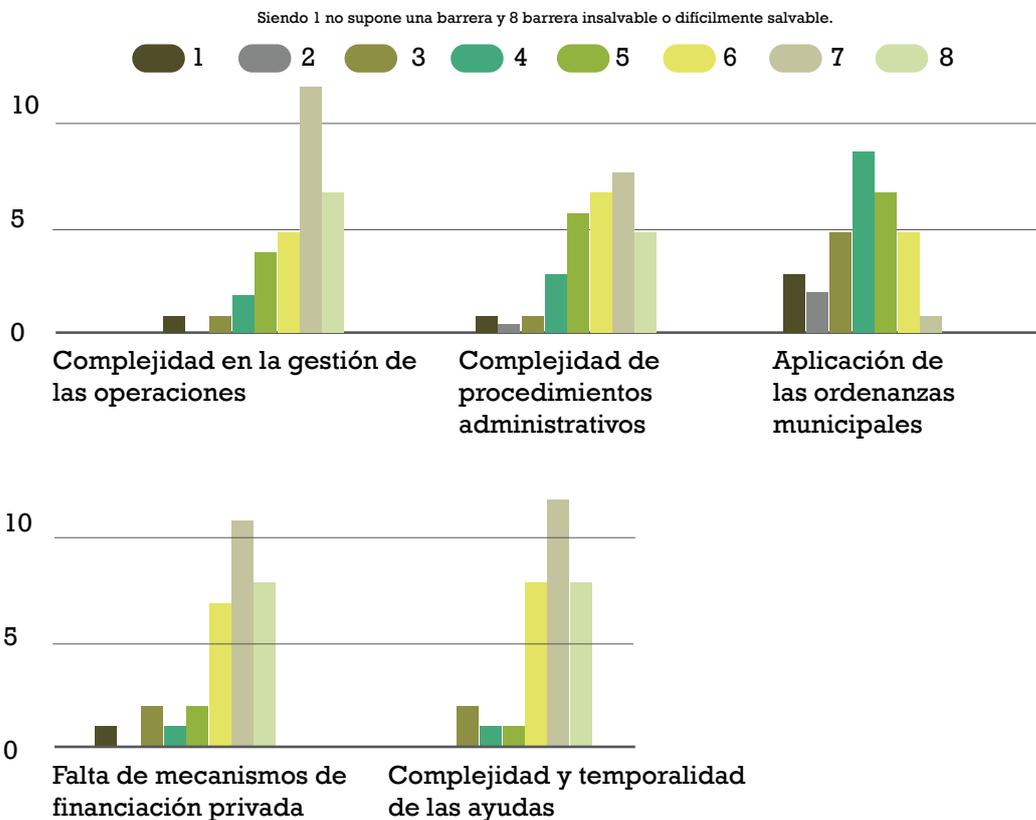
¿Dispone el Ayuntamiento o el mecanismo de gestión de técnicos específicamente dedicados a la gestión de la rehabilitación y/o regeneración urbana?



¿En caso afirmativo, de que perfiles profesionales y con cuantos trabajadores de cada perfil dispone?

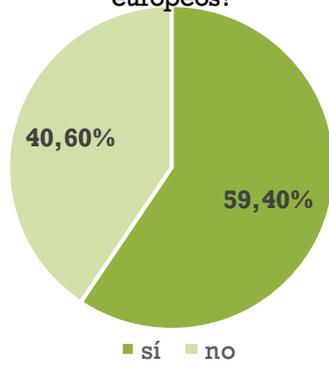


¿Cómo valora el impacto de los siguientes elementos como barreras a la gestión de la rehabilitación? Valore la barreras de 1 a 8. \*



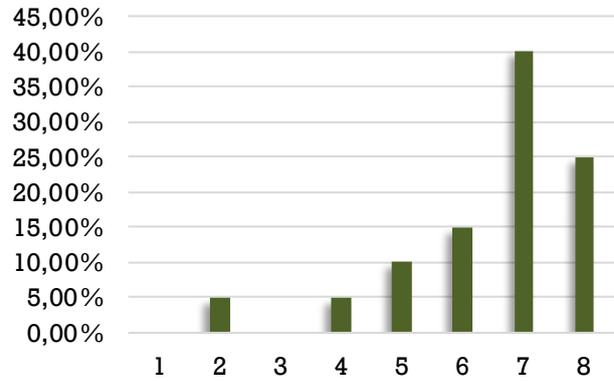


¿Ha participado el Ayuntamiento, en los últimos 10 años, en proyectos de rehabilitación y/o regeneración urbana innovadores y/o en proyectos europeos?

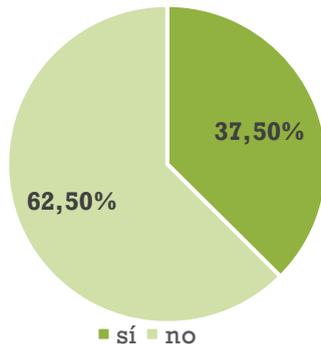


En caso afirmativo Valorar de 1 a 8 su utilidad en la promoción de la rehabilitación.

Siendo 1 nada útil y 8 totalmente necesario

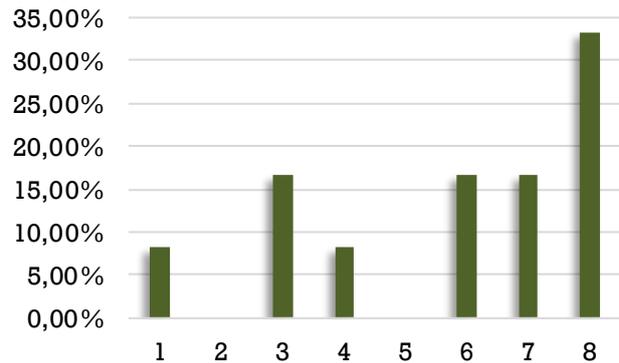


¿Participa el Ayuntamiento en un partenariado supramunicipal en las tareas de promoción y gestión de la rehabilitación?

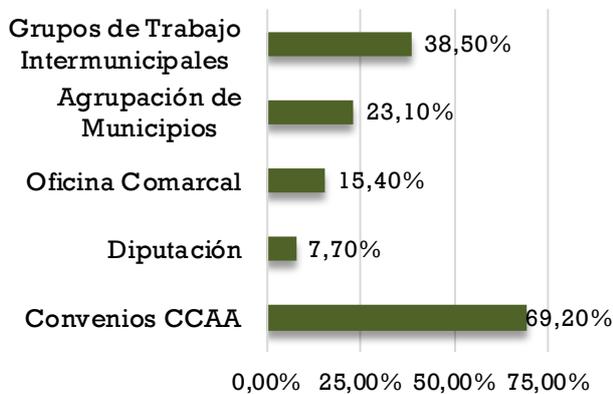


En caso afirmativo Valorar de 1 a 8 su utilidad en la promoción de la rehabilitación.

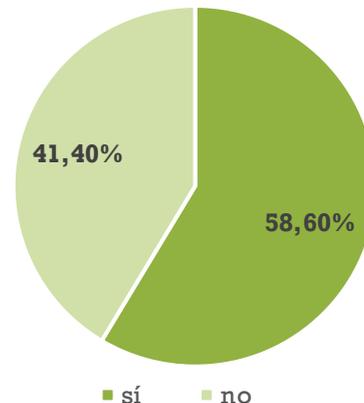
Siendo 1 nada útil y 8 totalmente necesario



¿Podría indicar el tipo de partenariado en el que participa?

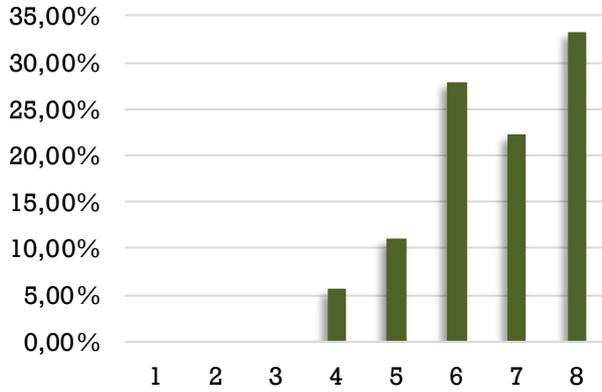


¿El Ayuntamiento y otra administración ha implementado acciones/operaciones de rehabilitación y/o de regeneración urbana en su municipio que considere exitosa, innovadora, relevante?

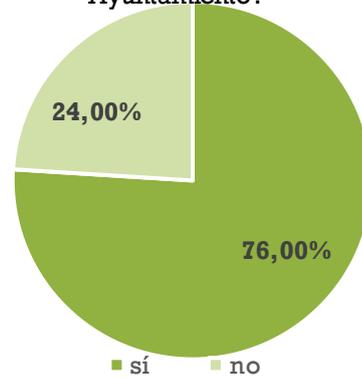


Valore de 1 a 8 su utilidad en la promoción de la rehabilitación.

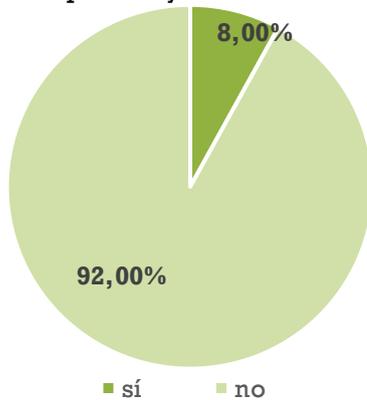
Siendo 1 nada útil y 8 totalmente necesaria



¿Se han constatado efectos de revitalización social y económica como resultado de operaciones de rehabilitación y/o de regeneración urbana implementada por el Ayuntamiento?



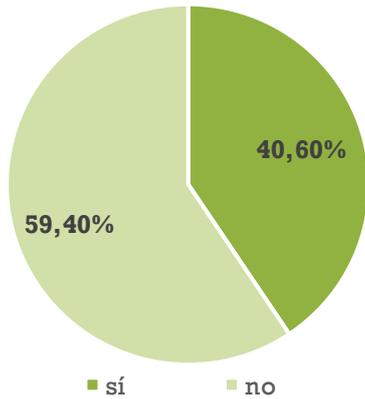
¿Se han detectado fenómenos de expulsión de la población residente (gentrificación) como resultado de operaciones de rehabilitación y/o de regeneración urbana implementada por el Ayuntamiento?





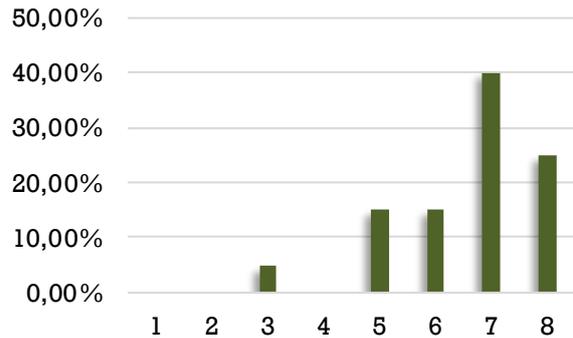
## Sensibilización, difusión, participación

¿Promueve el Ayuntamiento de mecanismos de participación y gobernanza para la promoción de la rehabilitación?

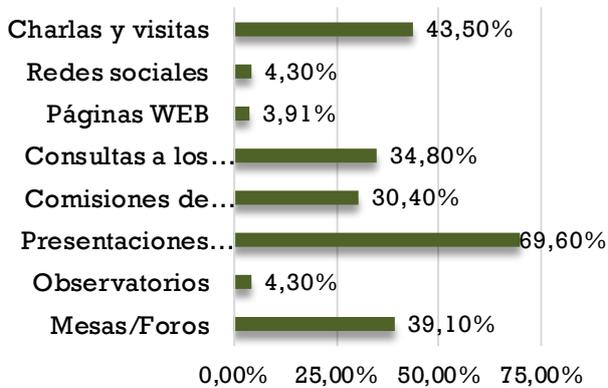


En caso afirmativo. En general ¿Cómo valoraría la utilidad de estos mecanismos en la promoción de la rehabilitación?

Siendo 1 nada útil y 8 totalmente necesario



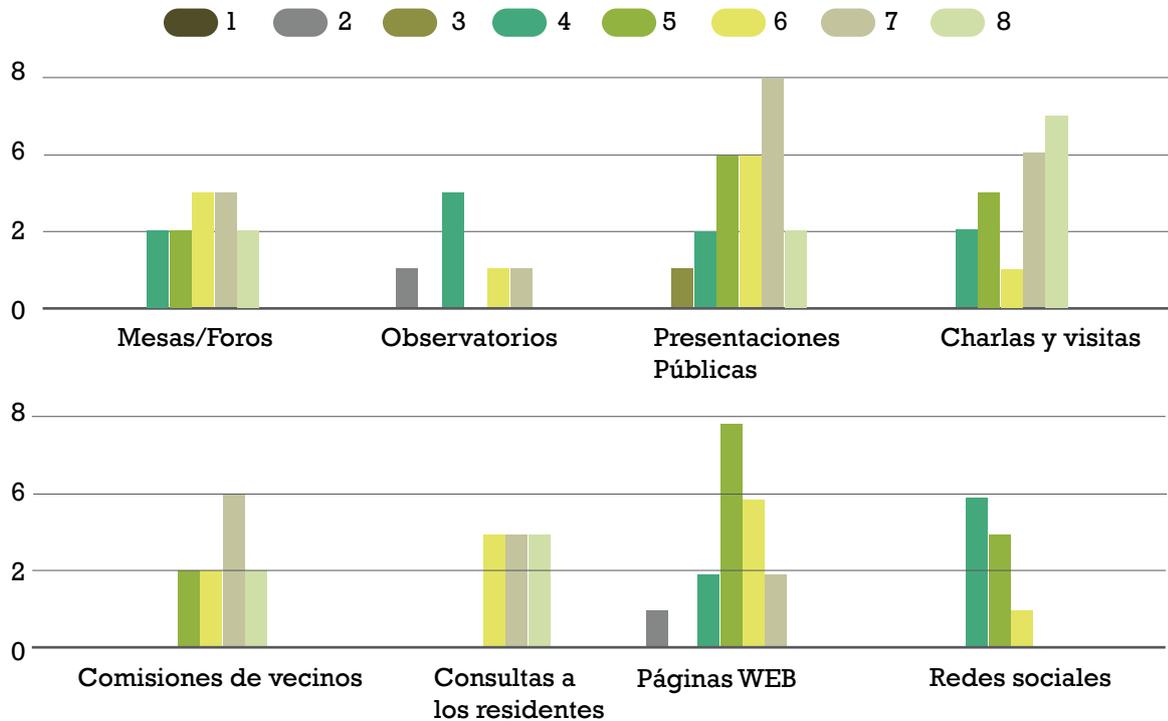
En caso de haber promovido mecanismos de participación, ¿podría indicar cuáles de los siguientes ha utilizado?



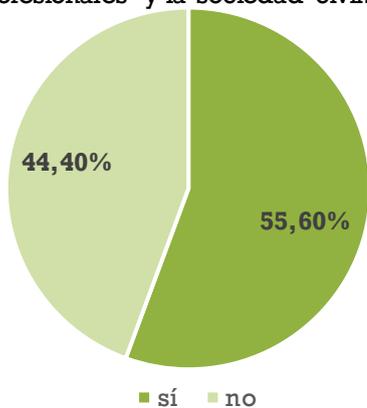
¿Qué agentes participan en los mecanismos indicados?



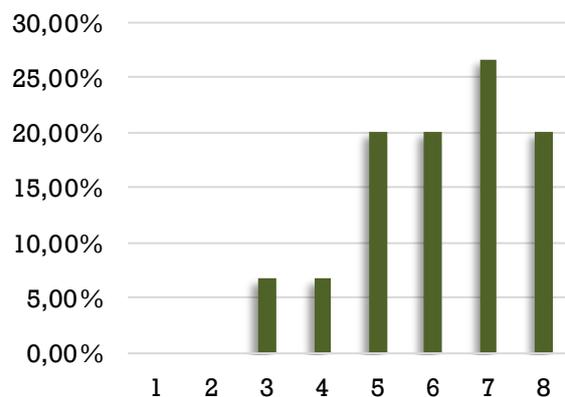
En caso de haber promovido mecanismos de participación, ¿podría indicar cuáles de los siguientes ha utilizado? Indique de entre las opciones planteadas las tres principales mecanismos de participación utilizados



¿Participa el Ayuntamiento en mecanismos de participación promovidos por los agentes profesionales y la sociedad civil?

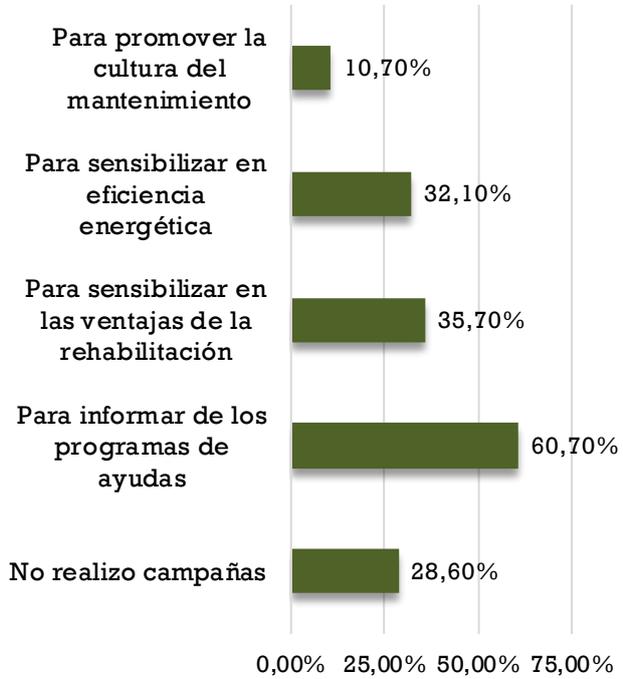


En caso afirmativo, ¿Cómo valoraría esta participación?





¿Con qué fines realiza el ayuntamiento campañas de sensibilización ciudadana en torno a la rehabilitación?

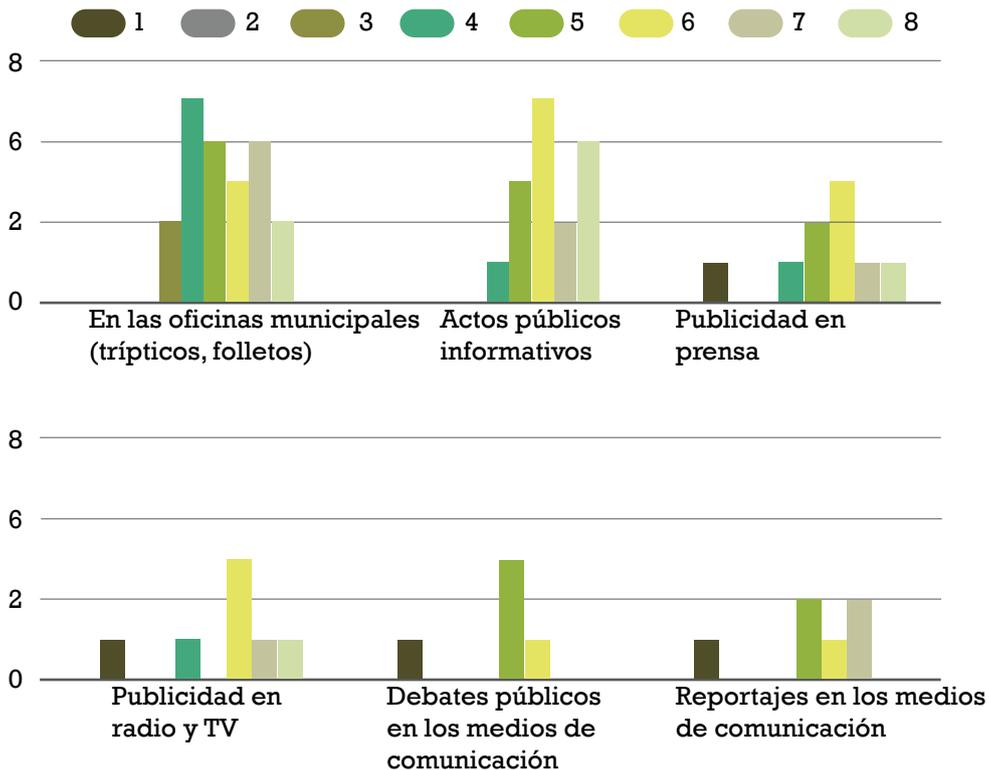


En caso de realizar campañas de sensibilización, indique cual/es de los siguientes medios suele utilizar.

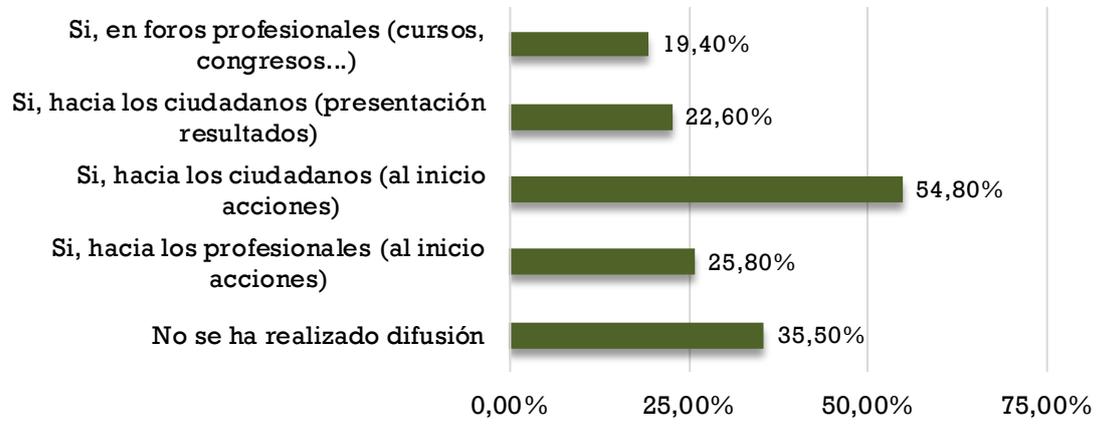


Valore de 1 a 8 la utilidad de los medios que ha utilizado para sensibilizar y comunicar en la promoción de la rehabilitación.

Siendo 1 nada útil y 8 totalmente necesario



**¿Realiza el Ayuntamiento difusión en rehabilitación?**



# ANEXO 2: LISTADO DE LOS PRINCIPALES MUNICIPIOS Y PESO DE LA EDIFICACIÓN ANTERIOR A 1980

	Total	Antes de 1900	1900-1920	1921-1940	1941-1950	1951-1960	1961-1970	1971-1980			
	Número de Hogares	total hogares <1980	% sobre el total municipal	% agregado sobre hogares ESP							
	7.347.625	151.940	142.360	226.700	233.575	647.785	1.490.565	1.740.105	4.633.030	63%	
Madrid	1.320.530	33.775	35.310	67.450	54.780	160.220	327.865	220.530	899.930	68%	12,25%
Barcelona	684.080	42.225	42.970	56.610	37.560	75.495	158.830	151.545	565.235	83%	19,94%
Valencia	328.980	8.705	9.015	13.600	14.330	36.300	70.390	89.630	241.970	74%	23,23%
Sevilla	268.435	1.860	2.055	5.050	6.395	23.740	56.255	72.850	168.205	63%	25,52%
Zaragoza	277.590	1.730	1.345	4.240	7.995	27.875	55.600	61.375	160.160	58%	27,70%
Málaga	211.360			1.405	5.325	12.280	37.275	60.855	118.655	56%	29,32%
Bilbao	147.655	5.855	5.555	8.110	8.325	21.965	43.055	25.590	118.455	80%	30,93%
Palma de Mallorca	159.315	3.595	2.645	4.525	7.195	14.380	28.965	38.525	99.830	63%	32,29%
L'Hospitalet de Llobregat	102.030	1.175	2.210	2.895	5.120	14.955	35.850	26.030	88.235	86%	33,49%
Las Palmas de Gran Canaria	144.985	1.920	1.620	3.625	5.395	15.030	28.100	31.760	87.450	60%	34,68%
Valladolid	129.150				2.460	10.360	33.465	30.380	78.620	61%	35,75%
Alicante/Alacant	132.635			1.850	2.395	8.505	29.320	32.545	76.285	58%	36,79%
Gijón	122.520	1.115	1.010	1.305	2.240	7.870	31.900	28.965	74.405	61%	37,80%
Córdoba	121.825	1.700		1.650	3.370	9.505	22.455	32.220	71.655	59%	38,78%
Murcia	156.915	1.050	1.430	2.925	3.950	10.965	18.480	29.320	68.120	43%	39,70%
Vigo	114.455	1.310	1.515	3.260	4.505	9.500	17.955	27.895	65.940	58%	40,60%
A Coruña	105.585	1.100		2.305	2.715	8.640	23.595	25.345	64.105	61%	41,47%
Badalona	81.795	1.975	2.020	2.740	2.620	8.290	20.385	23.375	61.405	75%	42,31%
Granada	96.915	1.090	1.290	1.195	1.860	6.290	16.050	29.585	57.360	59%	43,09%
Donostia/San Sebastián	79.285	3.435	6.435	5.775	3.040	10.270	12.280	14.435	55.670	70%	43,85%
Móstoles	74.950	15*					6.390	44.985	51.905	69%	44,55%
Sabadell	81.595	1.145	1.100	2.150	2.180	9.355	17.050	18.805	51.785	63%	45,26%
Vitoria-Gasteiz	102.830	1.615			1.825	6.595	17.160	23.410	51.765	50%	45,96%
Santander	73.395	2.885	2.195	3.190	3.365	7.140	16.220	13.975	48.970	67%	46,63%
Pamplona/Iruña	78.925	3.910		1.455	1.915	7.130	17.790	15.425	48.195	61%	47,28%
Alcalá de Henares	71.865					1.535	13.035	31.080	46.830	65%	47,92%
Terrassa	83.250		1.175	2.810	3.100	9.465	12.265	16.915	46.690	56%	48,56%
Leganés	70.950			50*			14.625	29.880	45.110	64%	49,17%
Cartagena	76.600	1.150		1.550	2.115	5.740	15.650	16.760	43.840	57%	49,77%
Oviedo	97.820	1.400	1.035	1.245	2.475	7.855	11.955	17.400	43.365	44%	50,36%
Elche/Elx	86.120	1.415	1.190	1.585	1.905	4.065	12.870	20.205	43.235	50%	50,95%
Santa Cruz de Tenerife	78.570			1.955	2.495	7.880	13.425	16.360	42.890	55%	51,53%
Alcorcón	66.065		10*				14.560	24.960	40.630	62%	52,08%
Burgos	71.075	1.375		1.345	2.765	4.715	15.725	13.280	39.560	56%	52,62%
Santa Coloma de Gramenet	45.645					3.250	17.775	15.980	38.330	84%	53,14%
Jerez de la Frontera	77.380	1.035			1.695	6.220	9.295	17.530	37.410	48%	53,65%
Almería	69.180				1.245	3.550	12.405	16.340	35.950	52%	54,14%
Salamanca	64.590				1.135	4.435	11.760	17.270	35.035	54%	54,62%
Getafe	62.510	10*	20*	10*		1.880	16.515	15.870	34.575	55%	55,09%
Cádiz	46.965	5.705	1.860	1.460	1.675	3.640	7.415	12.780	34.535	74%	55,56%
Fuenlabrada	66.655	10*		110*			1.755	32.230	34.115	51%	56,02%
Logroño	61.905		1.335	1.535	2.265	3.715	8.485	15.335	33.275	54%	56,48%
León	57.490			1.195	1.790	5.175	11.295	11.515	31.625	55%	56,91%
Barakaldo	41.985			1.575	1.635	7.570	11.850	7.895	31.575	75%	57,34%
Huelva	55.255				1.300	6.455	5.525	16.040	30.515	55%	57,75%
Tarragona	52.390	2.065			1.080	1.555	9.125	15.315	30.445	58%	58,17%
Lleida	55.790			1.310	2.005	2.645	7.700	14.665	29.320	53%	58,57%
Albacete	62.980					3.320	8.255	14.760	28.170	45%	58,95%
San Cristóbal de La Laguna	57.555				1.255	3.830	10.490	10.980	28.040	49%	59,33%
Mataró	47.080					2.150	10.460	12.165	27.510	58%	59,70%
Ourense	43.805					2.095	6.515	13.605	24.870	57%	60,04%
Badajoz	56.295					4.220	5.735	11.055	23.715	42%	60,37%
Jaén	43.260					3.345	6.995	11.480	23.615	55%	60,66%
Reus	40.585	1.710	1.140		1.200	1.990	5.520	10.430	22.745	56%	61,00%
Torrejón de Ardoz	44.580		15*	15*		1.540	4.055	15.770	21.435	48%	61,29%
Algeciras	42.690	10*				2.465	5.615	11.485	20.815	49%	61,57%
Parla	43.710	35*	30*		60*		3.045	15.475	18.860	43%	61,83%
Marbella	48.790		55*				6.020	10.900	18.715	38%	62,08%
Girona	38.245	1.495			1.080	1.810	5.070	7.485	18.570	49%	62,34%
Dos Hermanas	44.300					1.455	4.680	10.570	17.750	40%	62,58%
Alcobendas	39.100	60*		30*	10*		6.760	10.150	17.330	44%	62,81%
Telde	36.855					2.285	3.655	8.835	17.165	47%	63,05%
									4.633.030		

Noviembre 2018

Coautores:

**Xavier Casanovas**

**Albert Cuchí**

**Jordi Mas Herrero**

**Juan Rubio del Val**

Una iniciativa del Grupo de Trabajo sobre Rehabilitación: **GTR**

**Coordinado por:**



**CONAMA**



# CURSO/GUÍA PRÁCTICA REHABILITACIÓN URBANÍSTICA

## El agente rehabilitador y edificador.





## Índice

<b>¿QUÉ APRENDERÁ?</b>	<b>15</b>
<b>PARTE PRIMERA.</b>	<b>16</b>
Políticas europeas de rehabilitación.	16
<b>Capítulo 1. La rehabilitación como opción de futuro en la construcción.</b>	<b>16</b>
1. La rehabilitación como alternativa a la obra nueva.	16
2. La rehabilitación y la política energética.	17
3. La rehabilitación como política social en barrios degradados.	17
<b>TALLER DE TRABAJO.</b>	<b>18</b>
El problema de la vivienda y la rehabilitación urbanística integral.	18
1. La rehabilitación urbanística como problema.	18
2. La rehabilitación urbanística como solución.	19
<b>Capítulo 2. La rehabilitación en Europa.</b>	<b>21</b>
1. El porcentaje que representa la rehabilitación respecto de la construcción. (Europa el doble que España).	21
2. Sistema alemán de rehabilitación edificatoria.	21
3. Sistema británico de rehabilitación edificatoria.	22
4. Sistema danés de rehabilitación edificatoria.	23
5. Sistema francés de rehabilitación edificatoria.	24
<b>PARTE SEGUNDA</b>	<b>25</b>
La rehabilitación en España.	25
<b>Capítulo 3. La rehabilitación en España.</b>	<b>25</b>
Ayudas a la rehabilitación urbanística en el Plan de vivienda 2018-2021. Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021.	25
1. Rehabilitación urbanística. Programa de fomento de la regeneración y renovación urbana y rural	25
2. Ayudas del programa de fomento de la regeneración y renovación urbana y rural	25
Realización conjunta de obras de rehabilitación en edificios y viviendas, incluidas las viviendas unifamiliares, de urbanización o reurbanización de espacios públicos	25
Requisitos de las áreas de regeneración y renovación.	26
Acuerdo para la gestión de las áreas de regeneración y renovación urbana o rural.	26
Obras de urbanización y reurbanización material de los espacios públicos tales como consolidación, pavimentación, jardinería, infraestructuras, instalaciones, servicios de abastecimiento de agua, saneamiento, suministro energético, alumbrado, recogida, separación y gestión de residuos, telecomunicaciones y utilización del subsuelo.	28
Obras de demolición de edificios, de viviendas e infraviviendas y de edificación de edificios de viviendas y	



viviendas de nueva construcción.	28
<b>Capítulo 4. Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.</b>	<b>32</b>
1. Contenido del derecho de propiedad del suelo: deberes y cargas.	32
2. El deber de conservación.	33
3. Límites del deber de conservación. La ruina edificatoria.	34
4. Regulación de las actuaciones de transformación urbanística.	34
a. Actuaciones de transformación urbanística y actuaciones edificatorias.	35
b. Actuaciones sobre el medio urbano.	36
5. Planes de rehabilitación urbanística.	37
6. Sujetos obligados a asumir el coste de las obras de rehabilitación, regeneración y renovación aprobadas por la Administración y medidas para facilitar su financiación.	40
7. Modalidades de gestión directa e indirecta en la rehabilitación urbanística.	46
<b>PARTE TERCERA</b>	<b>50</b>
La rehabilitación urbanística.	50
<b>Capítulo 5. El régimen legal de la rehabilitación urbanística.</b>	<b>50</b>
1. ¿Qué es la rehabilitación urbanística?.	50
2. Rehabilitación y urbanismo autonómico.	53
3. Plan Especial de Reforma Interior. PERI de rehabilitación sectorial.	54
4. Las ordenanzas de estética.	56
<b>Capítulo 6. Áreas de rehabilitación.</b>	<b>57</b>
1. Área de rehabilitación.	57
a. Área de Rehabilitación Integral.	57
b. Área de Rehabilitación de Centro Histórico.	57
2. Ayudas a la rehabilitación urbanística. Actuaciones subvencionables.	57
a. Actuaciones en los elementos comunes del edificio.	58
b. Actuaciones en la adecuación de habitabilidad de las viviendas.	58
3. Beneficiarios de las subvenciones de rehabilitación.	58
a. Requisitos de la edificación.	58
b. Requisitos de las actuaciones (tipo de obras).	58
4. Procedimiento de gestión de las ayudas a la rehabilitación.	59
a. Solicitud de Informe Técnico.	59
b. Visita del técnico.	59
c. Contrato de obra. Constructor. Agente de la edificación. Licencias.	59
d. Tramitación de las ayudas a la rehabilitación. Expedientes.	59
<b>TALLER DE TRABAJO.</b>	<b>61</b>
Áreas de Rehabilitación Integral (ARI) y Áreas de Renovación Urbana (ARU).	61
<b>CHECK-LIST</b>	<b>62</b>
¿Qué es la rehabilitación urbanística?	62



Desarrollar en qué consiste la rehabilitación integral. _____	62
Desarrolle los diferentes pasos a dar en caso de rehabilitación de un barrio. _____	62
La Gestión de la Rehabilitación: _____	62
Encargo de gestión _____	62
La memoria de la rehabilitación: Estudio social del área a rehabilitar. _____	62
Aspectos técnicos de la misma: _____	62
- Delimitación del área _____	62
- Detección de patologías y carencias _____	62
- Subsanación de las patologías e implementación de soluciones a las carencias detectadas _____	62
- Evaluación económica de la ejecución de obras y honorarios de proyectos y dirección de obras _____	62
Evaluación económica global de la actuación y programación temporal de la misma _____	62
<b>Capítulo 7. La rehabilitación urbanística integral. _____</b>	<b>63</b>
<b>1. La rehabilitación urbanística integral de barrios. _____</b>	<b>63</b>
<b>2. Órdenes de conservación por motivos de seguridad, salubridad y ornato público. _____</b>	<b>64</b>
<b>3. La inspección técnica de edificaciones o construcciones. _____</b>	<b>64</b>
<b>4. La disciplina urbanística. _____</b>	<b>65</b>
<b>5. Expediente BIC. Zonas históricas. Legislación sectorial cultural. _____</b>	<b>65</b>
<b>6. Plan Especial de Reforma Interior. Los PERI históricos. _____</b>	<b>66</b>
<b>7. Las disposiciones sobre estética. _____</b>	<b>68</b>
<b>8. Fondos públicos de un plan de rehabilitación integral de un área. _____</b>	<b>68</b>
<b>9. La rehabilitación urbanística integral. _____</b>	<b>69</b>
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>73</b>
Características de la rehabilitación integral. _____	73
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>75</b>
<b>La rehabilitación urbanística integral de las ciudades. _____</b>	<b>75</b>
<b>1. ¿Por qué es tan lenta la reforma interior de un núcleo histórico? _____</b>	<b>75</b>
<b>2. El reto de corregir con urbanismo defectos edificatorios históricos. Diferentes alturas. _____</b>	<b>76</b>
a. Insalubridad, inseguridad edificatoria e inhabitabilidad. _____	76
b. La inspección técnica de edificaciones. _____	77
c. La disciplina urbanística. Expropiaciones. _____	77
c. Legislación sectorial cultural. Expediente del BIC. _____	78
d. Plan Especial de Reforma Interior. PERI. Programa URBAN. _____	78
e. Estética urbana. Ordenanzas de estética edificatoria. _____	82
f. La rehabilitación como medida social de acceso a la vivienda. _____	82
<b>3. La rehabilitación integral dentro del planeamiento urbanístico. _____</b>	<b>83</b>
<b>4. La rehabilitación integral de áreas y la gestión urbanística. _____</b>	<b>86</b>
a. Gestión directa. _____	86
b. El agente rehabilitador o edificador. _____	87
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>91</b>
<b>La insuficiencia de las soluciones rehabilitadoras actuales. _____</b>	<b>91</b>
<b>1. Las órdenes de conservación. _____</b>	<b>91</b>



2. La inspección técnica de edificaciones (ITE).	92
3. Las sanciones por falta de conservación.	93
4. Patrimonio histórico. BIC.	93
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>94</b>
La rehabilitación en el patrimonio cultural. Bienes de interés cultural (BIC).	94
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>98</b>
Plan Especial de Protección y Reforma Interior (PEPRI) del casco histórico. Modelo de ordenanzas municipales.	98
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>101</b>
Rehabilitación y estética municipal.	101
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>103</b>
La rehabilitación de un barrio post-industrial.	103
<b>TALLER DE TRABAJO.</b>	<b>106</b>
Los complejos inmobiliarios privados y su rehabilitación.	106
<b>Capítulo 8. Ayudas públicas a la rehabilitación de edificios y a la inspección técnica de edificios.</b>	<b>108</b>
1. Órganos competentes en materia de rehabilitación.	108
2. Relación entre administraciones competentes.	108
3. Instrumentos de gestión para la rehabilitación: las oficinas comarcales de rehabilitación de edificios (OCRES) y los convenios de rehabilitación.	109
4. Ayudas a la realización de la inspección técnica de edificios.	110
5. Ayudas públicas a la rehabilitación de áreas urbanas, edificios y viviendas.	110
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>112</b>
Como solicitar ayudas públicas para rehabilitar la fachada un edificio de viviendas.	112
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>115</b>
<b>Ordenanza municipal de ayudas a la rehabilitación integral del casco antiguo y fachadas de la ciudad.</b>	<b>115</b>
TÍTULO I – DISPOSICIONES GENERALES	116
Artículo 1º. Objeto.	116
Artículo 2º. Recursos Económicos Municipales.	116
Artículo 3º. Criterios de preferencia para la concesión de ayudas Artículo 4º. Suspensión de las Ayudas.	116
Artículo 5º: Tramitación y gestión.	116
Artículo 6º. Ayuda mixtas por convenio.	116
Artículo 7º. Ayudas no económicas.	116
TITULO II –AYUDAS A LA PROMOCIÓN DE OBRAS DE REHABILITACIÓN Y DE RENOVACIÓN EN EDIFICIOS DEL CASCO ANTIGUO.	116
Artículo 8º. Condiciones generales	116
Artículo 9º. Concepto de obras para la adecuación estructural y funcional Artículo 10º. Concepto de presupuesto protegible.	116



Artículo 11º. Límite de las ayudas municipales. _____	116
Artículo 12º. Ayudas económicas municipales _____	116
Artículo 13º. Realojos municipales _____	116
Artículo 14º. Subvenciones a rentas a satisfacer por realojos municipales _____	116
Artículo 15º. Ayudas a propietarios sin recursos económicos _____	116
Artículo 16º. Ayudas a actuaciones singulares. _____	116
Artículo 17º. Condiciones para la percepción de las ayudas _____	116
Artículo 18º. Pérdidas de las ayudas _____	116
Artículo 19º. Tramitación de ayudas económicas personales _____	116
<b>PARTE CUARTA. _____</b>	<b>144</b>
<b>El agente rehabilitador y el agente edificador. _____</b>	<b>144</b>
<b>Capítulo 9. ¿Cómo gestionar la rehabilitación urbanística?. _____</b>	<b>144</b>
<b>1. Gestión directa de la rehabilitación desde el ayuntamiento. _____</b>	<b>144</b>
<b>2. Gestión indirecta por un agente rehabilitador. _____</b>	<b>145</b>
<b>Capítulo 10. El agente rehabilitador en la gestión urbanística. _____</b>	<b>146</b>
<b>1. Antecedentes al agente rehabilitador. _____</b>	<b>146</b>
<b>2. Una aproximación a la rehabilitación desde la normativa estatal y autonómica. _____</b>	<b>150</b>
<b>TALLER DE TRABAJO. _____</b>	<b>154</b>
<b>El agente rehabilitador. _____</b>	<b>154</b>
<b>Capítulo 11. ¿Por qué hace falta un agente edificador y un agente rehabilitador?. _____</b>	<b>157</b>
<b>1. El agente edificador y rehabilitador. _____</b>	<b>157</b>
<b>2. El agente rehabilitador desde la perspectiva de la contratación administrativa. _____</b>	<b>158</b>
<b>TALLER DE TRABAJO. _____</b>	<b>163</b>
<b>El agente rehabilitador. Regenerar y edificar. _____</b>	<b>163</b>
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>180</b>
<b>El agente rehabilitador en la contratación administrativa. _____</b>	<b>180</b>
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>184</b>
<b>Ejecución sustitutoria en actuaciones edificatorias y rehabilitadoras. _____</b>	<b>184</b>
<b>1. El régimen de edificación y rehabilitación de las parcelas en suelo urbano. _____</b>	<b>184</b>
<b>2. Inspección urbanística para detectar deficiencias técnicas o estructurales constructivas que exijan su reparación. _____</b>	<b>184</b>
<b>3. Edificación y rehabilitación sustitutoria de los inmuebles. _____</b>	<b>185</b>
<b>4. Procedimiento para imponer el régimen de ejecución por sustitución por causa del incumplimiento de los plazos fijados para edificar _____</b>	<b>186</b>
<b>5. Expedientes de actuaciones edificatorias o rehabilitadoras. _____</b>	<b>188</b>
Proyecto básico de edificación o rehabilitación. _____	189
Memoria de Calidades de las obras. _____	189
Propuesta financiera. Costes de Ejecución y las disposiciones relativas al modo de financiación y	

retribución del adjudicatario. _____	189
Coefficiente del aprovechamiento edificatorio que le corresponde al edificador o rehabilitador. _____	190
Convenio urbanístico de compromisos, plazos, garantías y penalizaciones por la adjudicación de la actuación edificatoria o rehabilitadora. _____	190
<b>6. Pliego de condiciones de convocatoria y tramitación del concurso para la adjudicación de actuaciones edificatorias o rehabilitadoras. _____</b>	<b>191</b>
<b>7. Aprobación y adjudicación de la actuación edificatoria o rehabilitadora. _____</b>	<b>192</b>
<b>CHECK-LIST _____</b>	<b>193</b>
¿Qué es el agente rehabilitador? _____	193
¿Qué es el agente edificador?. Ventajas e inconvenientes de ambas figuras. _____	193
¿Qué son los Programas de Actuación Urbanística, los de Actuación Edificatoria y los de Actuación Rehabilitadora? _____	193
¿Se puede rehabilitar un edificio y rentabilizar aumentando su edificabilidad? _____	193
<b>Capítulo 12. Regímenes autonómicos de rehabilitación edificatoria y urbanística. _____</b>	<b>194</b>
<b>1. Andalucía. _____</b>	<b>194</b>
El agente edificador andaluz. _____	194
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>197</b>
<b>Ordenanza reguladora del registro municipal de solares y edificaciones ruinosas así como del concurso para la sustitución del propietario incumplidor de los deberes de edificación, conservación y rehabilitación. _____</b>	<b>197</b>
Artículo 1.- Objeto _____	198
TÍTULO PRIMERO.- DEL CUMPLIMIENTO DEL DEBER DE EDIFICAR _____	198
Artículo 2.- Presupuestos de la edificación _____	198
Artículo 3.- Cumplimiento del deber de edificar _____	199
Artículo 4.- Edificación inadecuada _____	200
Artículo 5.- Caducidad de la licencia e incumplimiento del deber de edificar _____	200
TÍTULO SEGUNDO.- DEL CUMPLIMIENTO DEL DEBER DE CONSERVACIÓN _____	200
Artículo 6.- Deber de conservación y rehabilitación.- _____	200
Artículo 7.- Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato público _____	200
Artículo 8.- Edificación deficiente _____	200
Artículo 9.- Incumplimiento del deber de conservación y rehabilitación _____	201
Artículo 10.- Declaración de Incumplimiento del deber de conservación y Rehabilitación _____	201
Artículo 11.- Expropiación y venta forzosa _____	202
TÍTULO TERCERO.- DEL CONCURSO PARA LA SUSTITUCIÓN DEL PROPIETARIO INCUMPLIDOR _____	202
Artículo 12.- Inicio del concurso _____	202
Artículo 13.- Formas de inicio del concurso _____	203
Artículo 14.- Requisitos de la solicitud de inicio de concurso a instancia de interesado. _____	203
Artículo 15.- Plazo de convocatoria del concurso _____	203
Artículo 16.- Requisitos de la convocatoria _____	203
Artículo 17.- Incumplimiento de las condiciones de adjudicación del concurso _____	204
TÍTULO CUARTO.- DEL REGISTRO MUNICIPAL DE SOLARES Y EDIFICACIONES RUINOSAS _____	205
Artículo 18.- Contenido del Registro _____	205
Artículo 19.- De la forma de llevar el Registro _____	205
Artículo 20.- De la publicidad del Registro _____	206
Artículo 21.- De la coordinación con el Registro de la Propiedad _____	206
<b>2. Aragón. _____</b>	<b>207</b>
<b>1. Actuaciones de rehabilitación urbana. _____</b>	<b>207</b>



2. Programa de rehabilitación urbana. _____	207
3. Edificación forzosa de solares y construcciones en ruina. _____	208
4. Ejecución sustitutoria del deber de edificar. _____	209
<b>TALLER DE TRABAJO</b> _____	<b>211</b>
Caso real. Modelo de resolución municipal de orden de ejecución de obras de conservación de una edificación. _____	211
<b>TALLER DE TRABAJO</b> _____	<b>213</b>
Informe de tramitación de los procedimientos administrativos del deber de conservación de edificios y declaraciones de ruina. _____	213
3. Asturias. _____	228
El agente edificador o rehabilitador asturiano. _____	228
Programas de edificación forzosa _____	235
<b>TALLER DE TRABAJO</b> _____	<b>248</b>
Las áreas prioritarias de edificación y rehabilitación forzosa en Asturias. _____	248
<b>TALLER DE TRABAJO</b> _____	<b>255</b>
El agente rehabilitador en Asturias. _____	255
4. Baleares. _____	257
<b>TALLER DE TRABAJO</b> _____	<b>257</b>
El agente edificador en la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears. _____	257
1. La ejecución sustitutoria en la edificación o rehabilitación. _____	257
2. Operador privado (empresario-edificador o rehabilitador) _____	257
3. Procedimiento de ejecución sustitutoria forzosa y concertada mediante el concurso para la adjudicación de programas de rehabilitación edificatoria. _____	258
4. Procedimiento para el desarrollo de la ejecución sustitutoria forzosa _____	258
a. Declaración de incumplimiento _____	258
b. Convocatoria de un concurso de programas de actuación edificatoria o rehabilitadora en la ejecución sustitutoria _____	259
5. Agente rehabilitador. Programas de actuación edificatoria o rehabilitadora en la ejecución sustitutoria. _____	260
<b>TALLER DE TRABAJO</b> _____	<b>262</b>
El deber de edificar en el Reglamento general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca. _____	262
Derechos y deberes de las personas propietarias de suelo urbano y de suelo urbanizable. _____	262
Derechos y deberes de las personas propietarias de suelo urbano. _____	262
Derecho de edificación en suelo urbano. _____	262
Deber de urbanización y de edificación en plazo. _____	263
Deber de urbanización en ámbitos no sujetos a actuaciones urbanísticas. _____	263
Deberes de las personas propietarias de suelo urbano incluido en ámbitos de actuaciones urbanísticas. _____	263



Derechos y deberes de las personas propietarias de suelo urbanizable. _____	265
Derechos de las personas propietarias de suelo urbanizable. _____	265
Deberes de las personas propietarias de suelo urbanizable. _____	265
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>267</b>
<b>Las actuaciones de reforma interior (ARI) y regeneración urbanas. _____</b>	<b>267</b>
<b>1. Actuaciones de reforma interior y regeneración urbana. _____</b>	<b>267</b>
<b>2. Desarrollo de las actuaciones de reforma interior y regeneración urbana. _____</b>	<b>267</b>
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>269</b>
<b>Ley 2/2009 de 19 de marzo, de rehabilitación y mejora de barrios de los municipios de las Illes Balears. _____</b>	<b>269</b>
<b>1. Señalada como ejemplo por la norma estatal Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas: hacia el “agente rehabilitador”. _____</b>	<b>269</b>
<b>2. Ley 2/2009 de 19 de marzo, de rehabilitación y mejora de barrios de los municipios de las Illes Balears. _____</b>	<b>269</b>
<b>5. Canarias. _____</b>	<b>271</b>
<b>1. Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias _____</b>	<b>271</b>
<b>2. Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias. _</b>	<b>271</b>
a. La intervención administrativa sobre usos del suelo. _____	271
b. Rehabilitación de edificaciones con valores arquitectónicos o etnográficos _____	271
c. Órdenes de ejecución de obras de conservación o de intervención. _____	271
<b>3. Decreto 183/2004, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias _____</b>	<b>272</b>
Normas específicas para las áreas de rehabilitación integral _____	272
Naturaleza y objeto de las áreas de rehabilitación integral _____	272
Operaciones de rehabilitación integral o renovación _____	273
Instrumentos aptos para delimitar áreas de rehabilitación integral _____	273
Organización administrativa consorcial de las áreas de rehabilitación integral _____	273
Régimen supletorio para la gestión del área de rehabilitación integral _____	274
Efectos de la delimitación del área de rehabilitación integral _____	274
<b>6. Cantabria. _____</b>	<b>275</b>
<b>7. Castilla-La Mancha. _____</b>	<b>276</b>
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>280</b>
<b>Decreto 71/2014, de 24/07/2014, por el que se regula el Plan de Fomento del Alquiler de Viviendas, la Rehabilitación Edificatoria, y la Regeneración y Renovación Urbanas 2013-2016 de Castilla-La Mancha. _____</b>	<b>280</b>
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>315</b>
<b>Ordenanza de conservación e informe de evaluación de edificios. _____</b>	<b>315</b>
<b>8. Castilla y León _____</b>	<b>324</b>
<b>9. Cataluña. _____</b>	<b>325</b>
<b>TALLER DE TRABAJO. _____</b>	<b>329</b>



El Decreto 64/2014, de 13 de mayo aprueba el Reglamento sobre protección de la legalidad urbanística de Cataluña. _____	329
<b>TALLER DE TRABAJO.</b> _____	<b>338</b>
Ley de Barrios de Cataluña. Ley 2/2004, de 4 de junio, de mejora de barrios, áreas urbanas y villas que requieren una atención especial. _____	338
<b>10. Extremadura.</b> _____	<b>341</b>
a. El agente edificador y rehabilitador extremeño. _____	341
b. Actuaciones urbanizadoras y actuaciones edificatorias _____	341
c. El agente edificador _____	342
d. El agente rehabilitador _____	345
<b>TALLER DE TRABAJO</b> _____	<b>348</b>
Orden de 5 de junio de 2013 por la que se regula el régimen y funcionamiento de los agentes rehabilitadores en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Extremadura _____	348
Orden de 9 de marzo de 2015 por la que se inicia el procedimiento para el año 2015 para obtener la habilitación para ejercer la actividad de agente rehabilitador y se convocan las pruebas de conocimiento exigidas en el mismo. _____	353
<b>TALLER DE TRABAJO</b> _____	<b>358</b>
Ley de Barrios: Ley 16/2010, de 21 de diciembre, de actuación integral en zonas de atención especial de la Comunidad Autónoma de Extremadura. _____	358
<b>11. Galicia.</b> _____	<b>360</b>
<i>Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia. Lei do solo.</i> _____	<b>360</b>
a. El deber de conservación. _____	360
b. Las órdenes de ejecución. _____	361
c. Registro de Solares. _____	361
d. Venta forzosa _____	361
<b>TALLER DE TRABAJO</b> _____	<b>363</b>
Regulación del régimen de edificación forzosa y del deber de conservación. _____	363
<b>1. El deber de edificar, rehabilitar y conservar.</b> _____	<b>363</b>
<b>2. Ejecución forzosa o subsidiaria por el ayuntamiento.</b> _____	<b>363</b>
a. Registro de solares. _____	363
b. Órdenes de ejecución municipales. _____	364
<b>TALLER DE TRABAJO</b> _____	<b>370</b>
El agente edificador de Galicia. _____	370
<b>12. Madrid.</b> _____	<b>372</b>
<b>TALLER DE TRABAJO</b> _____	<b>373</b>
El agente rehabilitador en Madrid. Ordenanza de Conservación, Rehabilitación y Estado Ruinoso de los inmuebles. _____	373
<b>13. Murcia.</b> _____	<b>378</b>



14. Navarra. _____	379
<b>TALLER DE TRABAJO</b> _____	<b>380</b>
Deberes legales de uso, conservación y rehabilitación en Navarra. _____	380
<b>TALLER DE TRABAJO</b> _____	<b>383</b>
La rehabilitación urbanística en Navarra. Planes Especiales de Actuación Urbana (rehabilitación, regeneración y renovación urbanas en el Plan Especial de Actuación Urbana). Decreto Foral Legislativo 1/2017, de 26 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo. _____	383
15. País Vasco. _____	387
<b>TALLER DE TRABAJO</b> _____	<b>394</b>
<b>La rehabilitación urbanística en el País Vasco.</b> _____	<b>394</b>
Área de Rehabilitación Integrada (ARI); Plan Especial de Rehabilitación y Reforma Interior del Área de Bilbao La Vieja (PERRI); Proyecto Piloto Urban Bilbao Puerta Abierta; Plan Integral de Rehabilitación de Bilbao La Vieja, San Francisco y Zabala 2000-2004 (PIR 2000-2004); Plan Especial de Bilbao La Vieja, San Francisco y Zabala 2005-2009; Plan Global Comunitario de Acción en los Barrios de Bilbao La Vieja, San Francisco y Zabala 2012-2016. _____	394
16. Rioja _____	403
17. C. Valenciana _____	404
La rehabilitación en la C. Valenciana. _____	404
El deber de conservación y rehabilitación e inspección periódica de edificaciones aparece regulado en los artículos 180 y siguientes de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana. _____	404
Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana. _____	404
1. Deber de conservación y rehabilitación e inspección periódica de edificaciones. _____	404
2. Límite del deber de conservación y rehabilitación. _____	405
3. Órdenes de ejecución de obras de conservación y de obras de intervención _____	405
4. Obligatoriedad por planeamiento de adaptación al ambiente. _____	406
5. Régimen de edificación y rehabilitación forzosa y en sustitución del propietario. _____	406
6. Programa de actuación aislada en sustitución del propietario por agente edificador. _____	408
Decreto 76/2007, de 18 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Rehabilitación de Edificios y Viviendas. _____	408
<b>TALLER DE TRABAJO.</b> _____	<b>411</b>
La rehabilitación en la C. Valenciana. Decreto 76/2007, de 18 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Rehabilitación de Edificios y Viviendas. _____	411
<b>PARTE QUINTA</b> _____	<b>413</b>
Las órdenes de ejecución en la restauración edificatoria. _____	413



**Capítulo 13. Técnicas administrativas de intervención restauradora: las órdenes de ejecución.** **413**

- 1. Caracteres de las órdenes de ejecución.** **413**
- 2. Finalidades de las órdenes de ejecución.** **414**
  - a. De conservación de los edificios. 414
  - b. Por motivos turísticos o estéticos. 414
  - c. De rehabilitación de los edificios. 415

**TALLER DE TRABAJO.** **416**

- Incumplimiento de las órdenes de ejecución o de rehabilitación.** **416**
  - a. Ejecución subsidiaria a cargo de la persona obligada hasta el límite del deber de conservación. 416
  - b. Imposición de multas coercitivas por Comunidades Autónomas. 416
  - c. Expropiación del inmueble o ejecución por sustitución. 417
  - d. Expropiación por incumplimiento de la función social. 418

**Capítulo 14. El deber de conservación y ejecución de obras por ruina urbanística.** **419**

- 1. Deber de conservación** **419**
- 2. ¿Hasta dónde deben llegar las obras de conservación?.** **421**
- 3. Si no se rehabilita: Órdenes de ejecución.** **423**
- 4. Clases de órdenes de ejecución** **426**
- 5. Finalidades de las órdenes de ejecución.** **426**

**TALLER DE TRABAJO** **428**

- Los edificios en ruina y la necesidad de rehabilitación.** **428**
- 1. ¿Qué es un edificio en ruina?. El estado ruinoso de un edificio.** **428**
- 2. Características del estado de ruina.** **431**
- 3. La ruina de un edificio: una clasificación administrativa.** **433**

**Capítulo 15. El procedimiento en la orden de ejecución.** **434**

- 1. Generalidades e iniciación.** **434**
- 2. El expediente** **435**
- 3. Instrucción.** **436**
- 4. Audiencia de propietarios y ocupantes del edificio** **436**
- 5. Informes periciales** **437**
- 6. Conclusión del expediente: elevación de propuesta.** **438**
- 7. La resolución u orden de ejecución** **439**
- 8. Efectos de la orden de ejecución** **440**
- 9. Caducidad del expediente.** **440**
- 10. Especialidades autonómicas en el procedimiento de declaración de ruina.** **441**
  - Aragón 441



<b>1. Deber de conservación.</b>	<b>441</b>
<b>2. Inspección periódica de edificaciones.</b>	<b>442</b>
Baleares	445
Canarias	446
Cantabria	449
Castilla-La Mancha	450
Castilla y León	451
Extremadura	452
Galicia	453
Madrid	457
Murcia	458
Navarra	459
País Vasco	460
Comunidad Valenciana	461
<b>1. Declaración de edificios en situación legal de ruina.</b>	<b>461</b>
<b>2. Amenaza de ruina inminente.</b>	<b>462</b>
<b>3. Intervención en edificios catalogados.</b>	<b>462</b>
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>463</b>
<b>El perito judicial.</b>	<b>463</b>
Redacción de informes periciales en caso de patología de la edificación.	463
INFORMES, DICTÁMENES Y PERICIALES	467
FASE DE PREPARACIÓN	468
REDACCIÓN DEL DOCUMENTO	468
REPORTAJE FOTOGRÁFICO	468
CRITERIOS DE OBJETIVIDAD E IMPARCIALIDAD (CUMPLIMIENTO CON CÓDIGO TÉCNICO DE LA EDIFICACIÓN).	469
RECOMENDACIONES RESPECTO A LA PATOLOGÍA EDIFICATORIA.	469
ETAPAS DEL ESTUDIO PATOLÓGICO	470
RECONOCIMIENTO E INSPECCIÓN OCULAR	470
ANÁLISIS SOBRE SEGURIDAD EDIFICATORIA	471
1. Análisis de la organización estructural	471
2. Análisis de los daños	471
REDACCIÓN DEL DOCUMENTO	472
PRESENTACIÓN	472
1. Portada	472
2. Índice	472
3. Derechos de propiedad intelectual.	472
4. Descripción del edificio	473
<b>TALLER DE TRABAJO.</b>	<b>476</b>
<b>Modelo de informe de evaluación de edificio a efectos de analizar un posible situación de ruina edificatoria.</b>	<b>476</b>
<b>TALLER DE TRABAJO.</b>	<b>506</b>
<b>Todo lo que hay que saber de las órdenes de ejecución.</b>	<b>506</b>
<b>TALLER DE TRABAJO.</b>	<b>524</b>
<b>La ejecución forzosa.</b>	<b>524</b>



1. La ejecución forzosa de los actos administrativos _____	524
2. La ejecución subsidiaria _____	525
3. La vía de apremio y otros medios de ejecución forzosa _____	525
4 Las órdenes de ejecución en el ordenamiento urbanístico estatal y autonómico. _____	526
a. Introducción _____	526
b. El deber de vigilancia de la Administración autonómica y local. _____	536
c. Las órdenes de ejecución por motivos de interés turístico o estético. _____	540
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>542</b>
<b>Esquemas de expedientes urbanísticos y licencias urbanísticas de rehabilitación. _____</b>	<b>542</b>
<b>1. Ordenes de Ejecución para la Conservación de la Edificación _____</b>	<b>542</b>
<b>2. Licencia Urbanística de Obra Mayor (Reforma, Restauración y Ampliación de edificios). _____</b>	<b>546</b>
<b>3. Licencia Urbanística de Obra Mayor (Rehabilitación Integral de edificios). _____</b>	<b>550</b>
<b>4. Licencia de Demolición. _____</b>	<b>555</b>





## ¿QUÉ APRENDERÁ?



- **¿Qué es la rehabilitación urbanística?**
- **Incentivos a la rehabilitación con criterios de eficiencia energética**
- **Rehabilitación y urbanismo autonómico.**
- **Áreas de rehabilitación. Área de Rehabilitación de Centro Histórico.**
- **Áreas de Rehabilitación Integral (ARI) y Áreas de Renovación Urbana (ARU).**
- **El agente rehabilitador o edificador.**
- **El agente rehabilitador en la contratación administrativa.**
- **Ejecución sustitutoria en actuaciones edificatorias y rehabilitadoras.**
- **Proyecto básico de edificación o rehabilitación.**
- **Regímenes autonómicos de rehabilitación edificatoria y urbanística.**
- **Las órdenes de ejecución en la restauración edificatoria.**
- **El perito judicial. Redacción de informes periciales en caso de patología de la edificación.**
- **Expedientes urbanísticos y licencias urbanísticas de rehabilitación.**

## PARTE PRIMERA.

*Políticas europeas de rehabilitación.*

### Capítulo 1. La rehabilitación como opción de futuro en la construcción.



#### *1. La rehabilitación como alternativa a la obra nueva.*