

# CONCLUSIONES DE LA MESA DE ENERGÍA Y SOSTENIBILIDAD DEL FORO DE INNOVACIÓN UNIVERSIDAD-EMPRESA EN MATERIA DE REHABILITACIÓN URBANA

FUNDACIÓN MEDITERRÁNEA DE LA UNIVERSIDAD DE ALMERÍA  
HACIA UNA REHABILITACIÓN INTEGRAL

Almería, 10 de febrero de 2016

SUMARIO: 1.- Antecedentes. La promoción de la rehabilitación desde el Foro de Innovación Universidad-Empresa de la Fundación Mediterránea. 1.1.- El Foro. 1.2.- Contexto legislativo desfavorable. 1.3.- Percepción social insuficiente a favor de la rehabilitación 2.- Conclusiones. 3.- Propuestas

## 1. ANTECEDENTES. LA PROMOCIÓN DE LA REHABILITACIÓN DESDE EL FORO DE INNOVACIÓN UNIVERSIDAD-EMPRESA DE LA FUNDACIÓN MEDITERRÁNEA

### 1.1. El Foro

El Foro de Innovación Universidad-Empresa de la Fundación Mediterránea de la Universidad de Almería, a través de su mesa de Energía y Sostenibilidad, ha venido realizando un esfuerzo importante y continuado para promover la rehabilitación edificatoria con diversas iniciativas alineadas con las medidas que define la Estrategia a largo plazo para la rehabilitación energética en el sector de la edificación en España como necesarias para que se desarrolle la rehabilitación en nuestro país.

En este sentido, a lo largo de 2014 y 2015 se han desarrollado tres jornadas sobre rehabilitación en las que han intervenido representantes de los diversos agentes clave para esta la actividad, a nivel nacional, autonómico y local.

La última de estas jornadas tuvo lugar en la sede de la Asociación de Empresarios de Almería (Asempal) y la Cámara de Comercio, el 26 de noviembre de 2015 y contó con las intervenciones del Alcalde de Almería, del Consejero de Fomento y Vivienda

de la Junta de Andalucía, del Delegado del Rector para la interacción con las empresa y del delegado provincial de Fomento y Vivienda, junto a destacados representantes de la Universidad, de otras instituciones locales y del empresariado, cuyas conclusiones y propuestas más importantes se recogen en el siguiente apartado.

Intervinieron entre otros, además del Presidente de la Mesa del Foro D. Manuel Ángel Soriano, los siguientes (por orden alfabético):

Javier Calatrava, secretario del Colegio de Aparejadores y Arquitectos Técnicos,

Iñigo del Guayo, Catedrático de Derecho administrativo de la UAL,

Javier Hidalgo, representante legal del Colegio de Arquitectos,

José Luis Muñoz, presidente de la Asociación de Constructores,

Gabriel Oyonarte, Presidente del Colegio de Administradores de Fincas, y

Joaquín Salvador, coordinador del Foro de innovación Universidad-Empresa de la Fundación Mediterránea, en representación de Asempal y de la Cámara de Comercio.

### **1.2. Contexto legislativo desfavorable**

El punto de partida de las reflexiones del Foro es la insuficiencia y falta de claridad de la normativa sobre rehabilitación, así como la dispersión de la normativa existente, y las dificultades que experimentan los operadores para identificar claramente las competencias y, sobre todo, las fuentes disponibles de financiación. Los defectos del ordenamiento jurídico en este punto constituyeron precisamente la causa próxima de esta Jornada.

Existe una decisión firme de todas las Administraciones para fomentar la Rehabilitación, pero los ponentes de estas jornadas manifestaban también, unánimemente, su preocupación por las barreras que en este momento surgen para llevar a cabo estos planes de rehabilitación, pudiendo a su juicio ser causa de que no se consiga llevar a cabo con éxito la gestión de las inversiones puestas a disposición de la Rehabilitación. Tengamos en cuenta que las subvenciones se podrán disponer si las obras se hacen en el horizonte del año 2020.

Entre las barreras advertidas por todos se encuentra la siguiente. Al considerarse las subvenciones como ingreso a los efectos del IRPF, trae consigo que propietarios

que no tenían la obligación de declarar a hacienda vengan obligados a hacerlo tanto por el importe de la subvención como por considerarse que se reciben dos Ingresos de diferente procedencia. El resultado es que en la mayoría de los casos aparece la obligación de pagar un importe difícil de asumir para la economía del subvencionado. Según expresión de algunos de los supuestos agraciados con subvenciones, esto es tanto como decir “Primero te lo dan y luego te lo quitan”.

### **1.3. Percepción social insuficiente a favor de la rehabilitación**

La sociedad, en general, no está suficientemente concienciada de los beneficios de la rehabilitación para los propietarios y los moradores de las viviendas ni tampoco tiene un criterio claro sobre el deber de conservación del edificio, por lo que se consideran imprescindibles acciones de sensibilización y cultura a favor de la rehabilitación como recoge la citada estrategia.

## **2. CONCLUSIONES**

En las jornadas de 2015, sobre Rehabilitación de Edificios, Barreras y Oportunidades organizada por la Mesa de Energía y Sostenibilidad el 26 de noviembre 2015, se alcanzaron las siguientes conclusiones, acompañadas de un conjunto de propuestas de la jornada:

1.- Para que la rehabilitación edificatoria sea efectiva y consiga mejorar la ciudad ha de tener una vocación integral donde coexistan la eficiencia energética del edificio, la accesibilidad y habitabilidad de las viviendas y el entorno urbano. Para conseguirlo debiera contemplar tres ámbitos de intervención: la vivienda, el edificio y el barrio.

2.- La rehabilitación de edificios con un alcance integral genera actividad económica y empleo de calidad, mejora el nivel de confort y la salud de los vecinos, disminuye los gastos en energía de las viviendas, aumenta la demanda de esas viviendas y en consecuencia incrementa el valor de mercado de las viviendas rehabilitadas. En suma, reporta beneficios económicos, ambientales y sociales y está totalmente alineada con un modelo de construcción sostenible intensamente promovido desde la Junta de Andalucía mediante su Plan Integral de Fomento para el Sector de la Construcción y Rehabilitación Sostenible de Andalucía.

3.- Se considera esencial que el Plan esté suficientemente dotado con recursos

que le permitan cumplir con los objetivos que se señalan en el mismo, es decir, debe contar con partidas presupuestarias y líneas de financiación propias, para atender de forma estable y permanente al desarrollo y ejecución de la competencia atribuida a la Administración Autónoma en materia de vivienda.

4.- La estrecha unión entre rehabilitación urbana y mejora de la eficiencia energética se establece en los documentos producidos por las diversas asociaciones de municipios en favor de ciudades habitables y/o sostenibles. Por ejemplo, en el Acuerdo de Aalborg (Punto 5) se dice que la planificación urbanística se ha de fomentar la regeneración y reutilización de zonas degradadas y abandonadas y se ha de priorizar el desarrollo urbano en zonas ocupadas frente a zonas verdes.

5.- Hay una falta de sintonía entre, por un lado, el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (y las leyes urbanísticas autonómicas) y la Ley núm. 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas y, por otro, las normas españolas que han implementado en derecho español la normativa europea sobre eficiencia energética (la Directiva de eficiencia de 2012 y la Directiva de eficiencia de edificios de 2010).

6.- Como consecuencia de esa falta de sintonía, el derecho urbanístico no reconoce expresamente que la rehabilitación sea una forma de mejora de la eficiencia energética y que el derecho de la eficiencia energética sólo contempla la mejora de la eficiencia energética edificio por edificio.

7.- Se postula que confluyan las normas de régimen del suelo y urbanístico, de un lado; y, de otro, el derecho de la energía sobre mejora de la eficiencia. La eficiencia energética de la ciudad redundaría en beneficio de la comunidad y ese beneficio debe computarse en el haber de las operaciones de rehabilitación lo cual, a su vez, ha de influir en la determinación de las cargas que se imponen sobre los propietarios participantes en una operación de rehabilitación.

8.- La rehabilitación saldrá adelante no sólo con ayudas públicas o exenciones fiscales (medidas todas ellas imprescindibles para que se lleve a cabo la rehabilitación), sino también cuando se mejoren los incentivos para que los empresarios (promotores y constructores) acometan estas operaciones.

9.- Debe haber una relación entre la rehabilitación y la mejora de la eficiencia energética: por ejemplo, no se puede cambiar unas ventanas en un edificio que tiene problemas estructurales o que sus parámetros de aislamiento en general son muy ma-

los y en consecuencia la eficiencia energética realmente no se produciría y lo peor es que en pocos años si el edificio estructuralmente ni está bien, puede llegar a ser una inversión perdida.

### 3. PROPUESTAS

- a) Una más amplia aplicación del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana;
- b) Una normativa urbanística mejor pensada para la rehabilitación;
- c) Participación de los agentes claves en la elaboración del Plan Andaluz de Vivienda 2016-2020;
- d) Para ayudar a los más necesitados, parece evidente que debería tener proporcionalmente mayor subvención el que menos renta tiene. Así se hacía no hace muchos años con las subvenciones de las VPO;
- e) Un IVA reducido al 4%;
- f) Tratamiento especial para las licencias de obras de rehabilitación. Exención del 99% del ICIO y de la tasa;
- g) Necesidad de creación de productos crediticios específicos para la rehabilitación;
- h) Silencio administrativo positivo en toda licencia de rehabilitación al objeto de agilizar la gestión de licencias;
- i) Controlar la eficacia y el buen fin de las ayudas públicas para la rehabilitación. Las ayudas indiscriminadas se han traducido en aumento injustificado de los precios de los materiales y equipos para la rehabilitación;
- j) Necesidad de un diagnóstico previo de la situación estructural y de eficiencia energética del edificio como base para el inicio de un proceso de rehabilitación y todo ello al objeto de no malgastar el dinero público. Los edificios deben de presentar una seguridad estructural que no se vea comprometida en los próximos diez años;
- k) Fomentar la formación específica en Rehabilitación Integral para todos los agentes intervinientes en coordinación con los colegios profesionales;
- l) Dar contenido jurídico al agente rehabilitador, como dinamizador y facilitador en el proceso de rehabilitación integral mediante la iniciativa privada o pública (persona física, Comunidad de Propietarios o los propios ayuntamientos);
- m) Es esencial que se disponga del parque de viviendas, número de ellas, de su estado físico y administrativo;
- n) Identificación de las viviendas públicas promovidas o en propiedad de las distintas administraciones públicas con indicación de las que están en venta o cesión o en alquiler;

- o) Se hace mención a la necesidad de diseñar un plan director estratégico para la rehabilitación del casco urbano de ALMERIA, especialmente el casco histórico, cada día menos deseado para vivir y con peligro de pasar a infra vivienda;
- p) Cuando todo lo anterior esté identificado, se hará viable el que realmente se exijan en las ciudades la Inspección Técnica de Viviendas;
- q) Deberá existir un presupuesto anual destinado a ayudas para que los que menos tienen realmente puedan ir cumpliendo con las exigencias de habitabilidad y eficiencia energética de las viviendas;
- r) Se ve necesario la mejora de la habitabilidad de los barrios. Con ese objetivo se han de desarrollar actuaciones de cirugía urbanística a nivel de planeamiento, sostenibles y adecuadas al entorno, que propicien el incremento de edificabilidad o redistribución, en su caso. De esta manera se aportan servicios y comercios para el desarrollo socioeconómico que la sociedad demanda.