

# Nou marc legal per a la rehabilitació

El govern posa la primera pedra per normalitzar la rehabilitació a l'Estat espanyol



**Xavier Casanovas**

Rehabilitació i Medi Ambient  
del CAATEEB  
Professor UPC  
Membre del GTR

## ■ ■ ■ El 5 d'abril, una data històrica?

El divendres dia 5 d'abril de 2013 podria passar a la història del sector de la construcció com el dia en que l'Estat espanyol va adoptar les mesures necessàries per crear un nou marc legal obert al desenvolupament de l'activitat de rehabilitació, i per equiparar-nos amb els països del nostre entorn. Mai s'havia vist un Consell de Ministres en el qual s'aprovés un paquet de mesures tan important pel sector de l'edificació i, en aquest cas, molt especialment adreçades a promoure la rehabilitació, trencant el model expansiu insostenible que ens va portar a la bombolla immobiliària i a la crisi actual. Fa poc més d'un mes, en la presentació de l'any de la Rehabilitació energètica i del Test Energia, vam comentar que el marc legal actual aniria canviant, fet que ens feia ser optimistes respecte al futur de la rehabilitació i en la recuperació de l'activitat a mitjà termini. Dèiem en aquell moment que molt aviat sentiríem a parlar de rehabilitació, i molt especialment de rehabilitació energètica. Sabíem que el Ministeri de Foment estava treballant intensament sobre el tema, però no ens podíem imaginar que tot el que hi havia sobre la taula sortiria d'un sol cop com, per satisfacció de tots, ha succeït.

El divendres dia 5 d'abril es van aprovar el projecte de Llei de Rehabilitació, regeneració i renovació urbana i tres reial decrets: el Pla estatal de foment del lloguer, la rehabilitació d'edificis i la regeneració i renovació urbanes 2013-2016 (antic pla d'habitatge); el Procediment bàsic per a la certificació de l'eficiència energètica dels edificis; i la modificació d'alguns articles i instruccions tècniques del RITE. Tot plegat, es tracta d'instruments que articulen



LAPOSTA SOSTENIBILISTA D'UN PAÍS COM NORUEGA ELS VA PORTAR A LA REHABILITACIÓ D'UNES SITGES DE CEREALS EN DESÚS PER FER-HI UNA RESIDÈNCIA UNIVERSITÀRIA ALTAMENT EFICIENT ENERGÈTICAMENT

un canvi de política i de model. S'aposta per fomentar la rehabilitació de l'existent abans de la construcció de nous habitatges, per promoure l'eficiència energètica dels edificis i per impulsar el lloguer per davant de la compra.

## Finalment, un canvi de model

Malgrat considerem que s'hauria d'haver anat molt més enllà i que algunes de les mesures adoptades es quedaran curtes per donar resposta als canvis necessaris, és una primera pedra en el canvi de model i pot ser un gran incentiu pel sector de l'edificació, tot contribuint a la seva reactivació des d'un vessant sostenibilista, fites que fa tants anys que es venen reivindicant des del Col·legi.

Res canviarà d'un dia per un altre i el camí que serà llarg. La mesura més important aprovada, la Llei, ara iniciarà el seu tràmit parlamentari que suposem

serà políticament poc conflictiu i esperem que s'aprofiti per introduir algunes millores. En tot cas, com va dir la Ministra Pastor, no estem davant d'una gran innovació, no s'inventa res, simplement es tracta de crear les condicions per fer un canvi vers un model que ja s'ha consolidat a Europa amb ambiciosos plans com el Green Deal, britànic, o el Grenelle Bâtiment, francès, i que ara s'albirarà modestament a casa nostra amb aquestes importants mesures. El moment és molt oportú, ja que cal preparar la transposició de la nova Directiva Europea d'Eficiència Energètica. Es tracta d'aprofitar la reactivació de l'activitat econòmica i la generació d'ocupació que compota, arreu, la rehabilitació energètica. Caldrà en aquest sentit aprofitar els fons financers a llarg termini i baix cost que han de posar a disposició les institucions europees i les empreses energètiques per aquesta fi.

Una doble satisfacció és el fet de que la veu i la perseverança del Col·legi hagi tingut ressò en les decisions governamen-

*És una primera pedra en el canvi de model i pot ser un gran incentiu pel sector de l'edificació*



EN CIUTATS COM LONDRES O PARÍS, LA REHABILITACIÓ ENERGÈTICA ÉS UNA ACTIVITAT PERMANENT QUE PERMET PLANTEJAR-SE IMPORTANTS ESTALVIS ENERGÈTICS PER AL FINANÇAMENT DELS TREBALLS

tals, no tan ràpid com ens hauria agradat, però si en l'essencial del que es plantejava en les conclusions del congrés R+S=F, presentades al Ministeri de Foment a finals de 2010. Donant seguiment a aquestes conclusions també es va participar i incidir en les conclusions de CONAMA 2011 i en l'elaboració dels informes 2011 i 2012 d'*Una visió país, hoja de ruta para un nuevo sector de la edificación*, documents en els quals es van quantificar moltes de les propostes del R+S=F. Participar en el comitè d'experts creat pel Ministeri per donar recolzament a la redacció de la proposta de Llei també ha premès incidir en alguns aspectes importants. Estem doncs força esperançats que aquestes mesures signifiquin finalment un canvi de rumb en el nostre país i en el nostre sector, que permeti la normalització de la rehabilitació i l'eficiència energètica d'edificis i habitatges, al nivell dels països europeus del nostre entorn.

#### **Avantprojecte de Llei de Rehabilitació, regeneració i renovació urbana**

En l'exposició de motius, com passa sovint la part més consistent de la Llei, es fa una diagnosi que recull les constatacions fetes en els treballs del Congrés R+S=F. D'una banda es valora la gran dificultat que comporta el fet de que a l'Estat espanyol hi hagi menys d'un 20% d'habitatge de lloguer (o prop del 80% de propietat) quan la mitjana europea de lloguer és de prop del 40%. Es veu clar que una política d'habitatge equivocada ha fomentat aquest model que avui estem pagant amb centenars de desnonaments diaris (dada que contrasta amb els 700.000 habitatges

nous a la venda o l'escandalós nombre d'habitatges buits) i sense resoldre el dret de tot ciutadà a un habitatge digne. Així mateix, es posa sobre la taula com dels 26 milions d'habitatges que hi ha a l'Estat, 15 milions tenen més de 30 anys i 6 milions més de 50 anys. Pel que fa a l'estat del conservació, el Ministeri estima que hi ha 2 milions d'habitatges en mal estat, que 4 milions tenen 4 o més plantes i no disposen d'ascensor o que 15 milions es van construir sense cap mena d'exigència tèrmica... Per tancar aquestes dades, es comenta que a l'entorn del 40% dels espanyols està insatisfet amb el seu confort tèrmic (fred i calor) i de soroll.

El diagnòstic és clar i el Ministeri conclou el següent: cal abandonar el model de desenvolupament "expansiu" i garantir el dret a l'habitatge per la via del foment del lloguer; cal fomentar la rehabilitació i la regeneració urbana, i eliminar les barreres que impedeixen el seu desenvolupament; cal facilitar l'accessibilitat a tots els habitatges i, finalment, cal millorar la eficiència energètica del parc construït per donar resposta als compromisos europeus i tendir cap a una economia baixa en carboni. Tot plegat una declaració de bones intencions que ha de ser benvinguda, que es recolza en unes dades consistents i en una anàlisi rigorosa, i que vol assolir uns efectes: dinamitzar l'economia, millorar l'estat i prestacions dels edificis, augmentar l'eficiència energètica i reduir les emissions, i facilitar les inter-

vencions en edificis existents i en els espais públics consolidats.

Si entrem en les mesures de l'articulat, veiem com es planteja un nou model de ITE, ara anomenat IEE o Informe d'Avaluació de l'Edifici (en català IAE). Si be manté l'essencial de les ITE i respecta les competències autonòmiques en aquest àmbit, fixa uns mínims que coincideixen amb els de 2011, però fa un canvi important: incorpora a la ITE l'avaluació de l'accessibilitat i la qualificació de l'eficiència energètica. Ara ja podríem dir que només ens hi manca l'habitabilitat!. Modificant la Llei del sòl, facilita i flexibilitza la utilització de les plusvàlues resultants d'incrementos d'edificabilitat o densitat, en el finançament de les intervencions de rehabilitació, tal com es va fer fa anys en diversos països europeus. Al mateix temps vincula els increments d'habitabilitat o l'ocupació d'espais de domini públic a obres de millora energètica o d'accessibilitat, com tancament de galeries, instal·lació d'ascensors i altres mesures, facilitant el que havien experimentat amb èxit alguns ajuntaments. Altres mesures faciliten els consorcis publicoprivats per actuar en el mercat immobiliari i capitalitzar plusvàlues, es redueixen les unanimitats o majories que sovint bloquegen la decisió de fer obres per part de les comunitats de propietaris... i, també modifica el CTE per la rehabilitació, clarificant millor els límits

*Es planteja un nou model de ITE, ara anomenat IEE o Informe d'Avaluació de l'Edifici (en català IAE)*



de la seva aplicació. En general, obre la porta a intervencions a gran escala, en grups d'edificis o barris, per promoure i finançar més fàcilment la rehabilitació integral a costos raonables i amb noves fórmules de finançament que permetin accedir a fons europeus i d'interessar a les empreses de serveis energètics. Malauradament, no podem oblidar que estem davant d'un avantprojecte de llei, amb molt camí per recórrer fins a la seva aprovació i entrada en vigor, tramitació a la qual cal afegir-hi l'adaptació a l'àmbit autonòmic.

### Pla estatal d'habitatge 2013-2016

El Reial decret 233/2013 que regula el Pla estatal de foment del lloguer d'habitatges, la rehabilitació edificatòria i la regeneració i rehabilitació urbana, 2013-2016, va entrar en vigor el dia 11 d'abril de 2013. Es tracta del que tradicionalment s'ha conegut com el Pla de l'habitatge estatal, però enguany incorpora en el títol i en els seus continguts l'esperit de la Llei que acabem de comentar. El Pla s'organitza en set programes específics: subsidiació de préstecs; ajuts al lloguer; foment parc públic d'habitatges; foment de la rehabilitació; foment de la regeneració urbana; recolzament a la implantació del IAE; i foment de ciutats sostenibles. De forma global, aquest pla està dotat amb prop de 2.500 milions d'euros, dels quals per l'any 2013 es preveu invertir-ne uns 750 milions, la distribució per comunitats autònomes no s'especifica. El Ministeri estima que la seva aplicació comportarà la creació d'uns 140.000 llocs de treball en quatre anys.

El Pla es presenta bàsicament com un seguit d'ajuts. D'una banda els adreçats a la rehabilitació d'edificis residencials d'abans de 1981 i utilitzats com a residència habitual. Fins a 4.000 € per habitatge per treballs de conservació, entre 2.000 i 5.000 € per a millora energètica i 4.000 en millora d'accessibilitat. Si es tracta de regeneració urbana, els ajuts poden arribar fins als 11.000 € per habitatge rehabilitat, 30.000 € si es tracta de renovació i destinar 2.000 € per habitatge adreçats a obres d'urbanització (el límit de les sub-



LA POSSIBILITAT D'UTILITZACIÓ DE L'ESPAI PÚBLIC PER MILLORAR L'ACCESSIBILITAT ALS HABITATGES I MILLORAR L'HABITABILITAT, AIXÍ COM ELS INCREMENTS DE L'EDIFICABILITAT COM A FÓRMULA DE FINANÇAMENT DE LES OPERACIONS, POT FER VIABLES MOLTES REHABILITACIONS QUE FINS ARA NO HO EREN



LA REGENERACIÓ URBANA VA MOLT MÉS ENLLÀ DE LA REHABILITACIÓ D'EDIFICIS AÏLLATS PER GENERAR UN MILLORA QUALIFICADA A UNA PART DE LA CIUTAT. ELS CASOS DE SEVILLA O GIRONA EN SÓN UN EXEMPLE ENTRE MOLTS



vencions és el 35% del cost). També promou la realització d'informes d'avaluació (actuals ITE), que es poden subvencionar fins al 50% i que (com es feia amb els TEDI) és el document que justifica les necessitats de rehabilitació i, conseqüentment, les obres que poden ser objecte de subvenció. L'annex II d'aquest decret és el model tipus d'Informe d'Avaluació d'Edificis i que mereix una lectura detallada de les 25 pàgines que el contenen, ja que molt aviat l'haurem de començar a utilitzar.

D'altra banda, obre una interessant iniciativa de foment de les ciutats sostenibles que podríem qualificar de projectes pilot,

adreçat especialment a projectes promoguts per administracions locals, es tracta de millorar barris i centres històrics per fer-los més sostenibles, amb una subvenció que pot arribar al 40% del cost. Sense que tingui una relació directa, el Pla de barris català en podria ser una referència

Així mateix el Pla planteja un seguit de mesures addicionals com són: la Línea ICO, que es dota amb 1.000 milions per finançar obres de rehabilitació; La Línea IDEA, que amb 100 milions vol ajudar a projectes integrals d'estalvi i eficiència energètica en edificis (finestres, façanes, calderes...); i el Projecte Clima que destina 10 milions a la compra de crèdits per reduccions de CO<sub>2</sub> en habitatges. També es fa referència al Programa de rehabilitació energètica d'habitatges del IDAE, aprovat amb el Reial decret del Ministeri

*El Pla preveu ajuts de fins a 4.000 € per habitatge per treballs de conservació, entre 2.000 i 5.000 € per a millora energètica i 4.000 en millora d'accessibilitat*



LES INSTAL·LACIONS DE GEOTÈRMIA COM LES QUE S'ESTAN APLICANT AL RECINTE MODERNISTA DE SANT PAU, AMB EL RECOLZAMENT DE L'IDAE, ÉS UNA DE LES ENERGIES RENOVABLES QUE ES VOLEN POTENCIAR A PARTIR D'ARA

d'Indústria. Un programa específic de subvencions i finançament de la millora de l'eficiència energètica i la incorporació d'energies renovables. El Programa disposa de 100 milions per a tot tipus d'edifici d'habitatges, sempre que s'afrontin actuacions integrals millorant l'envolupant, les instal·lacions, o incorporant biomassa o geotèrmia en edificis existents.

#### **Certificació de l'eficiència energètica dels edificis**

El mateix Consell de Ministres va aprovar, i ha entrat en vigor el 13 d'abril de

2013, el Reial decret que determina el procediment bàsic per a la certificació de l'eficiència energètica dels edificis. No per tant esperat menys important, ja que estableix l'exigència de disposar d'un certificat de l'eficiència energètica en la venda o lloguer de tot edifici o habitatge. Aquesta obligació podria obrir una porta a una incipient activitat professional, la qual,

*El decret no deixa cap mena de dubtes respecte a què aparelladors, arquitectes tècnics i enginyers d'edificació són tècnics competents per preparar el certificat*



MILLORAR L'ACCESSIBILITAT NO SEMPRE ÉS FÀCIL, PERÒ MOLT SOVINT ÉS IMPRESCINDIBLE

mitjançant la certificació, pot derivar en treballs de rehabilitació energètica (vegeu l'article en aquest Informatiu sobre el Test Energia). Un altre aspecte significatiu del decret que marcarà el futur del sector, en la nova construcció, és l'obligació que estableix a tots els edificis que es construïxin a partir del 31 de desembre de 2020, de ser considerats de "consum d'energia quasi nul", seguint els paràmetres que properament establirà el CTE.

L'any 2007, amb el decret 47/2007, es va transposar la directiva 2002/91/CE que va comportar l'obligació de disposar d'un certificat energètic pels edificis de nova construcció. Ara, amb aquest nou decret 235/2013, es transposa la directiva 2010/31/UE pel que fa a la certificació energètica de nous i existents, anul·lant el decret 47/2007. L'obligació pels edificis existents de disposar del certificat donarà major transparència al mercat, millorarà l'eficiència energètica i hauria de promoure la rehabilitació energètica. Amb aquest objectiu, a partir del primer de juny de 2013, serà obligatori posar a disposició de compradors i/o llogaters d'edificis complets o d'una part (habitatges) el certificat. Un certificat que a més de donar una qualificació energètica objectiva, inclou informació sobre les característiques energètiques de l'edifici i unes recomanacions de millora raonables i viables, amb una estimació dels costos i dels terminis d'amortització de la inversió.



## Calen objectius més vinculats a la millora de l'existent que a la creació especulativa de nova ciutat

Afortunadament, el decret aprovat no deixa cap mena de dubtes respecte a què els aparelladors, arquitectes tècnics i enginyers d'edificació són tècnics competents per preparar aquest certificat. Aspecte que havia estat especialment inquietant per aquesta professió, ja que la redacció del primer esborrany era força confusa en aquest sentit. Dos nous agents han aparegut en el decret en el darrer moment: d'una banda "altres tècnics habilitats" i el "tècnic ajudant" per a la realització d'aquests certificats. Costa d'interpretar en què consisteix aquest darrer que es qualifica amb titulació d'FP i respecte als tècnics habilitats, s'obre la porta a altres professionals prèvia acreditació dels coneixements necessaris. Per a la realització dels certificats, l'IDAE ha preparat i posat a disposició de tots els professionals, com a documents reconeguts els programes informàtics CE3 i CE3X, amb un extens pla de formació per donar-los a conèixer a tots els professionals competents.



L'AÏLLAMENT DE L'ENVOLUPANT DELS EDIFICIS, EN LA MILLORA DEL SEU COMPORTAMENT ENERGÈTIC, ÉS UNA ASSIGNATURA PENDENT AMB LA QUAL ES POT ESTALVIAR MOLTS DINERS I REDUIR LES EMISSIONS DE CO<sub>2</sub>

### Modificació del RITE

També es va aprovar, i ha entrat en vigor el dia 13 d'abril de 2013, el Reial decret que modifica alguns articles del RITE de 2007, per ajustar-se a la Directiva europea 2010/31 sobre eficiència energètica dels edificis, en l'optimització dels consums de les instal·lacions tèrmiques, tot actualit-



L'EFICIÈNCIA ENERGÈTICA DELS ELEMENTS ACTIUS DELS EDIFICIS ÉS ESSENCIAL PER A L'ESTALVI EN ELS HABITATGES

zant els requisits, les inspeccions periòdiques i altres aspectes que s'han mostrat poc eficaços al llarg dels cinc anys de vigència. L'objectiu és la recerca de l'estalvi i de la millora de l'eficiència energètica dels edificis mitjançant la millora de les seves instal·lacions de calefacció, refrigeració, ventilació i ACS. ■

## Nota aclaridora

■ ■ La redacció d'aquestes notes ha estat feta pocs dies després de l'aprovació i hi ha molts aspectes que no s'han pogut abordar amb major detall en no disposar ni dels documents finals ni de temps suficient per a la seva anàlisi en profunditat. En tot cas, la importància i diversitat de les mesures legislatives adoptades en el Consell de Ministres del dia 5 d'abril és fa palesa, i ens mostra que algunes coses estan canviant per crear un "nou model" de sector de la construcció, més sostenible. Cal que estem preparats per una nova estructura del sector, una organització diferent, una posada al dia en els coneixements de tots els agents i uns objectius més vinculats a la millora de l'existent que a la creació especulativa de nova ciutat. Tot això s'ha de produir al llarg dels propers anys i comportarà la reactivació del sector mitjançant una clara reconversió. Confiam en què el repte no quedi



en unes simples mesures sense aplicació directa a la realitat i que l'aposta decidida que s'ha dut a terme es consolidi i vagi molt més enllà en la millora de la qualitat de vida dels ciutadans, mitjançant la rehabilitació dels edificis, la millora de l'eficiència energètica i de l'accessibilitat. La primera pedra o els fonaments d'un nou i més assenyat desenvolupament del sector ha estat posada, ara caldrà estar amatents

per que l'estructura creixi amb la qualitat que els objectius plantejats es mereixen. Les comunitats autònomes, en el nostre cas la Generalitat de Catalunya, han de compartir aquests objectius i tots plegats hem d'ajudar a consolidar el nou model que millori la ciutat existent, davant del desbocat creixement expansiu que ens ha conduït al desastre actual. ■