

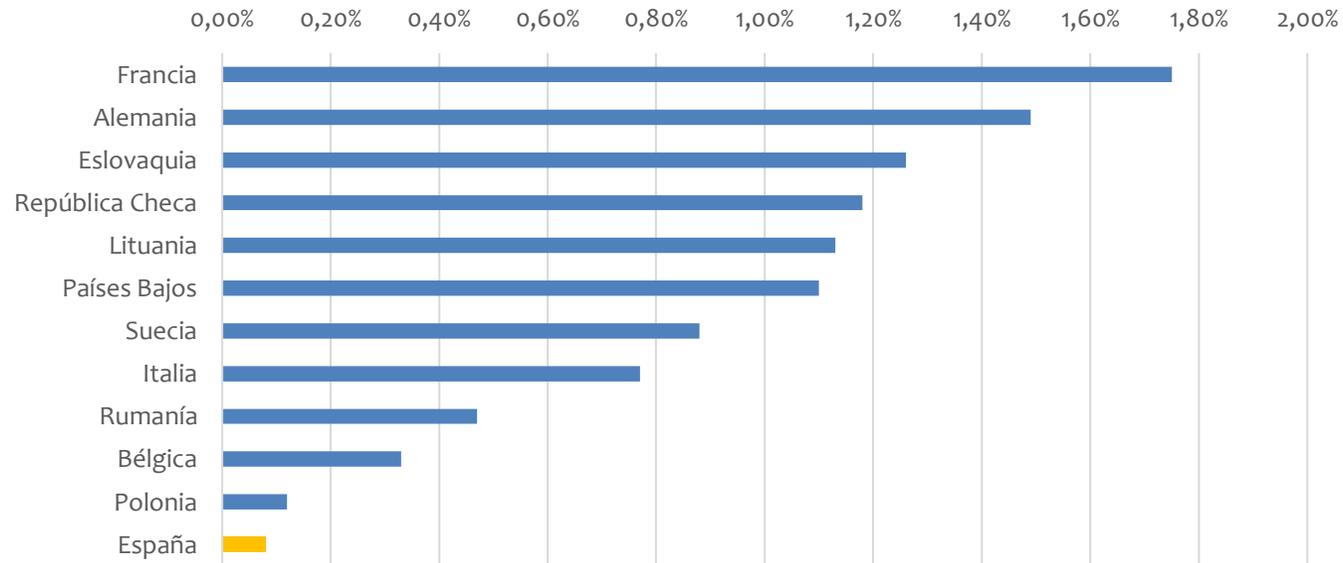
Nuevas iniciativas legislativas en materia de vivienda y urbanismo

Fco. Javier Martín Ramiro
Arquitecto / Director General de Vivienda y Suelo
(MITMA)

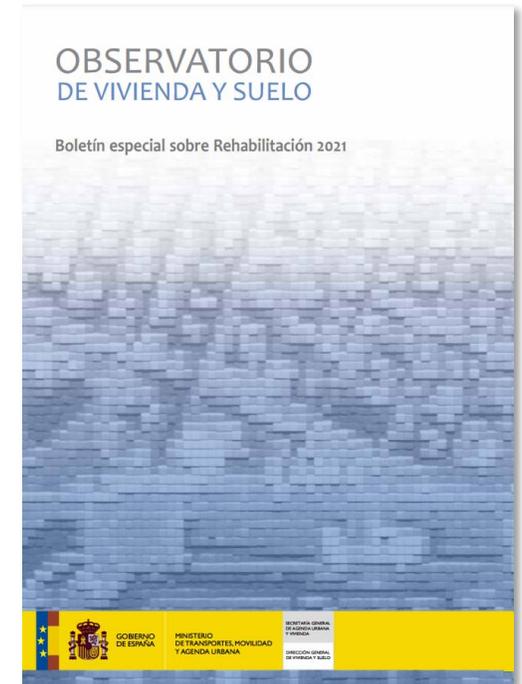
→ SITUACIÓN Y POTENCIAL DE LA ACTIVIDAD DE REHABILITACIÓN DE VIVIENDA

- ✓ Antigüedad del parque de vivienda.
- ✓ Potencialidad de mejora en materia energética.
- ✓ Tasas de actividad de la rehabilitación en España.

Gráfico. Porcentaje anual de inmuebles sometidos a una rehabilitación energética integral en Europa.



Fuente: ZEBRA 2020 (Nearly Zero-Energy Building Strategy 2020).



<https://www.mitma.gob.es/OVS>

→ RETOS DE LAS ESTRATEGIAS NACIONALES Y EUROPEAS.

- ✓ ERESEE 2020.
- ✓ PNIEC 2021-2030.
- ✓ "Oleada de renovación para Europa" COM/2020/662 final.

→ DIMENSIÓN AMBIENTAL, SOCIAL Y ECONÓMICA DE LA REHABILITACIÓN.

→ LA OPORTUNIDAD DE LOS FONDOS EUROPEOS DE RECUPERACIÓN. EL PRTR.



<https://planderecuperacion.gob.es/>

COMPONENTE 2

Implementación de la
Agenda Urbana española:
Plan de rehabilitación y
regeneración urbana



→ COMPONENTE 02. IMPLEMENTACIÓN DE LA AGENDA URBANA: PLAN DE REHABILITACIÓN DE VIVIENDA Y REGENERACIÓN URBANA

Inversión bajo el MRR*: 6.820 millones de euros



(* **MRR**: Mecanismo de Recuperación y Resiliencia de la Unión Europea)

OBJETIVOS

REHABILITAR 1,2 MILLONES DE VIVIENDAS HASTA 2030

LEVANTAR 20.000 CASAS DE ALQUILER SOCIAL



PLAN DE RECUPERACIÓN, TRANSFORMACIÓN Y RESILIENCIA (PRTR) **COMPONENTE 2: IMPLEMENTACIÓN DE LA AGENDA URBANA ESPAÑOLA: PLAN DE REHABILITACIÓN DE VIVIENDA Y REGENERACIÓN URBANA**

REFORMAS E INVERSIONES

| | | MRR (M€) | |
|-------------------------|---------|---|--------------|
| Reformas | C02.R01 | Implementación de la Agenda Urbana Española | - |
| | C02.R02 | Implementación de la Estrategia a largo plazo para la Rehabilitación Energética en el Sector de la Edificación en España (ERESEE) y su plan de acción | - |
| | C02.R03 | Ley de Vivienda | - |
| | C02.R04 | Ley de Calidad de la Arquitectura y del Entorno Construido y nueva Estrategia Nacional de Arquitectura | - |
| | C02.R05 | Oficinas de Rehabilitación (“ventanilla única”) | - |
| | C02.R06 | Mejora de la financiación de las actuaciones de rehabilitación | - |
| Inversiones | C02.I01 | Programa de rehabilitación para la recuperación económica y social en entornos residenciales | 3.420 |
| | C02.I02 | Programa de construcción de viviendas en alquiler social en edificios energéticamente eficientes | 1.000 |
| | C02.I03 | Programa de rehabilitación energética de edificios (PREE) | 300 |
| | C02.I04 | Programa de regeneración y reto demográfico | 1.000 |
| | C02.I05 | Programa de impulso a la rehabilitación de edificios públicos (PIREP) | 1.080 |
| | C02.I06 | Programa de ayudas para la elaboración de proyectos piloto de planes de acción local de la Agenda Urbana Española | 20 |
| Total componente | | 6.820 | |

→ LA NECESIDAD DE ACTIVAR TODOS LOS INSTRUMENTOS Y A TODAS LAS ESCALAS.

→ INSTRUMENTOS.

- ✓ PROGRAMAS DE AYUDA.
- ✓ FISCALIDAD.
- ✓ FINANCIACIÓN.
- ✓ MARCO NORMATIVO.

→ ESCALAS.

- ✓ BARRIO.
- ✓ EDIFICIO.
- ✓ VIVIENDA.
- ✓ PROYECTO y LIBRO DEL EDIFICIO EXISTENTE

PROGRAMAS DE AYUDA PARA EL DESARROLLO DEL PLAN DE RECUPERACIÓN TRANSFORMACIÓN Y RESILIENCIA EN REHABILITACIÓN RESIDENCIAL Y VIVIENDA SOCIAL, REGULADOS POR EL REAL DECRETO 853/2021*

C.02.I01. Programa de rehabilitación para la recuperación económica y social en entornos residenciales:

- 1. Programa de ayuda a las actuaciones de rehabilitación a nivel de BARRIO.**
- 2. Programa de apoyo a las OFICINAS de rehabilitación.**
- 3. Programa de ayuda a las actuaciones de rehabilitación a nivel de EDIFICIO.**
- 4. Programa de ayuda a las actuaciones de mejora de la eficiencia energética en VIVIENDAS.**
- 5. Programa de ayuda a la elaboración del LIBRO del edificio existente para la rehabilitación y la redacción de PROYECTOS de rehabilitación.**

C.02.I02. Programa de construcción de viviendas en alquiler social en edificios energéticamente eficientes:

- 6. Programa de construcción de viviendas en alquiler social en edificios energéticamente eficientes.**

1. Programa de ayuda a las actuaciones de rehabilitación a nivel de BARRIO (RD 853/2021).

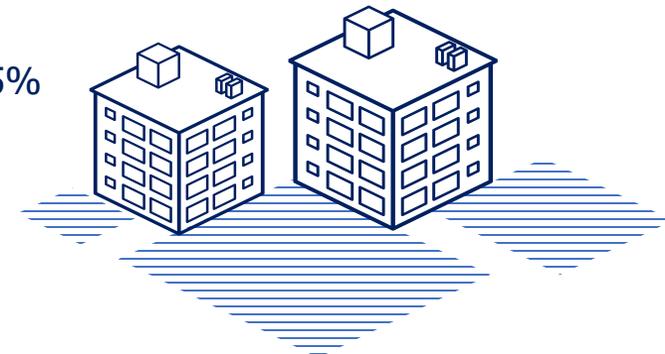
Entornos de Rehabilitación Residencial Programada (ERRP)

Cuantía de las ayudas

- ✓ Rehabilitación y mejora de edificios residenciales, condicionada a mejora de la eficiencia energética:

| Ahorro energético conseguido con la actuación | Porcentaje máximo de la subvención del coste de la actuación | Vivienda | Locales comerciales u otros usos |
|---|--|---|---|
| | | Cuantía máxima de la ayuda por vivienda (euros) | Cuantía máxima de la ayuda por m ² (euros) |
| $30\% \leq \Delta C_{ep,nren} < 45\%$ | 40 | 8.100 | 72 |
| $45\% \leq \Delta C_{ep,nren} < 60\%$ | 65 | 14.500 | 130 |
| $\Delta C_{ep,nren} \geq 60\%$ | 80 | 21.400 | 192 |

- ✓ Además, se exige reducción de la demanda energética en edificios situados en las zonas climáticas C, D y E.
- ✓ La subvención podrá llegar al 100% de la inversión si se cumple CRITERIO SOCIAL.
- ✓ Actuaciones de urbanización, reurbanización o mejora del entorno físico: hasta el 15% de las cuantías subvencionables en rehabilitación y mejora de edificios.
- ✓ Oficinas de rehabilitación: hasta 800 € por vivienda rehabilitada.



Procedimiento

- ✓ Concesión directa. Acuerdo.

1. Programa de ayuda a las actuaciones de rehabilitación a nivel de BARRIO (RD 853/2021).

→ MEMORIA-PROGRAMA DE LOS ERRP. ART. 12.3.b) RD 853/2021.

1. Un **DIAGNÓSTICO** sobre la situación demográfica, social, económica y ambiental del ERRP.
2. Un **PROGRAMA DE ACTUACIONES** que incluya la descripción de las actuaciones subvencionables, su idoneidad técnica y las formas de su ejecución y gestión, así como su programación temporal. Se incluirán también las medidas complementarias propuestas en los ámbitos social, económico y ambiental, especificando de forma pormenorizada las instituciones públicas y privadas implicadas y los compromisos establecidos para su puesta en marcha, desarrollo y seguimiento.
3. Una **MEMORIA DE VIABILIDAD TÉCNICA**, que acredite su compatibilidad con la **ORDENACIÓN URBANÍSTICA** y otra de **VIABILIDAD ECONÓMICA**, que analizará la rentabilidad y el equilibrio entre los beneficios y las cargas derivadas de la actuación para los propietarios.
4. Una **MEMORIA TÉCNICA** en la que se identifiquen los **OBJETIVOS ENERGÉTICOS Y MEDIOAMBIENTALES** de la propuesta de actuación.
5. Un **PLAN DE REALOJO TEMPORAL Y RETORNO**, en su caso, con indicación de los plazos y costes de los realojos y de las medidas sociales complementarias previstas para la población afectada.
6. Informe sobre los **CRITERIOS** aplicados para la selección del ERRP, pudiendo basarse, entre otros, en la calidad técnica de la propuesta, la eficiencia en el uso de los recursos, el carácter integral de las actuaciones, el carácter estratégico y su vinculación con la implementación de la agenda urbana en el ámbito territorial, la mejora de la sostenibilidad, digitalización y/o la mejora de procedimientos administrativos para asegurar el desarrollo de las actuaciones en los plazos previstos.

1. Programa de ayuda a las actuaciones de rehabilitación a nivel de BARRIO (RD 853/2021).



Ciudad de los Ángeles, Madrid. Fuente: Ayto. Madrid



Torrelago, Valladolid. Fuente: Web Cityfied

1. Programa de ayuda a las actuaciones de rehabilitación a nivel de BARRIO (RD 853/2021).



1. Programa de ayuda a las actuaciones de rehabilitación a nivel de BARRIO (RD 853/2021).



San Blas. Burgos&Garrido

1. Programa de ayuda a las actuaciones de rehabilitación a nivel de BARRIO (RD 853/2021).



Barrio de la Esperanza. Burgos&Garrido

2. Programa de apoyo a las OFICINAS de rehabilitación (RD 853/2021).

- Objeto** ✓ Financiación de la prestación del servicio de oficinas de rehabilitación, tipo “ventanilla única” ofreciendo servicios integrales de información, gestión y acompañamiento de la rehabilitación.
- Actuaciones Subvencionables** ✓ Serán actuaciones subvencionables por este programa:
- Costes de gestión de los equipos y oficinas de información.
 - Costes por la prestación de servicios específicos de atención a dudas y a consultas.
 - Costes por la prestación de servicios de apoyo y asesoramiento en materia de eficiencia energética.
 - Costes de promoción y difusión del programa.
- Cuantía ayudas** ✓ La cuantía máxima subvencionable podrá ser de hasta 800 euros por vivienda rehabilitada (Programa 3).
- Procedimiento** ✓ Concesión directa. Acuerdo.

2. Programa de apoyo a las OFICINAS de rehabilitación (RD 853/2021).

→ **EL PAPEL DE LAS OFICINAS DE REHABILITACIÓN.**

- ✓ **Uno de los puntos críticos que se han puesto de manifiesto en el desarrollo de los diferentes programas de rehabilitación ha sido el elevado grado de COMPLEJIDAD que implica para muchos ciudadanos y comunidades de propietarios la gestión de una actuación de rehabilitación.**
- ✓ **Las oficinas locales de rehabilitación, en general, se han mostrado muy útiles para informar y movilizar las actuaciones, pero es necesario impulsar una mayor extensión y un enfoque dirigido al ACOMPAÑAMIENTO de las actuaciones de rehabilitación a lo largo de todo el proceso, facilitando la gestión de todas las ayudas y oportunidades (ayudas, financiación, fiscalidad), actuando como verdaderas VENTANILLAS ÚNICAS.**
- ✓ **En el RD 853/2021 se prevén dos tipos de oficinas de rehabilitación:**
 - **Las oficinas de rehabilitación implantadas a nivel de barrio (ERRP), dentro del Programa 1.**
 - **Las oficinas de rehabilitación del Programa 2, cuyo papel es dinamizar la actividad de rehabilitación sin que exista una necesaria vinculación a un barrio o ámbito territorial.**

3. Programa de ayuda a las actuaciones de rehabilitación a nivel de EDIFICIO (RD 853/2021).

Cuantía de las ayudas

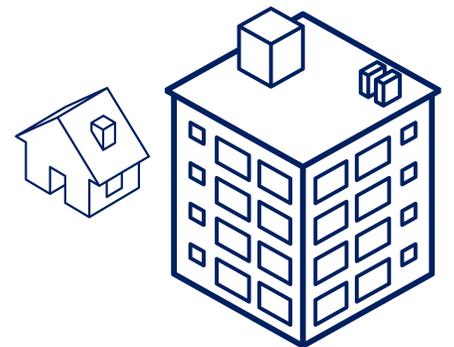
- ✓ Rehabilitación y mejora de edificios residenciales, condicionada a mejora de la eficiencia energética:

| Ahorro energético conseguido con la actuación | Porcentaje máximo de la subvención del coste de la actuación | Vivienda | Locales comerciales u otros usos |
|---|--|---|---|
| | | Cuantía máxima de la ayuda por vivienda (euros) | Cuantía máxima de la ayuda por m ² (euros) |
| $30\% \leq \Delta C_{ep,nren} < 45\%$ | 40 | 6.300 | 56 |
| $45\% \leq \Delta C_{ep,nren} < 60\%$ | 65 | 11.600 | 104 |
| $\Delta C_{ep,nren} \geq 60\%$ | 80 | 18.800 | 168 |

- ✓ Además, se exige reducción de la demanda energética en edificios situados en las zonas climáticas C, D y E.
- ✓ La subvención podrá llegar al 100% de la inversión si se cumple CRITERIO SOCIAL.

Procedimiento

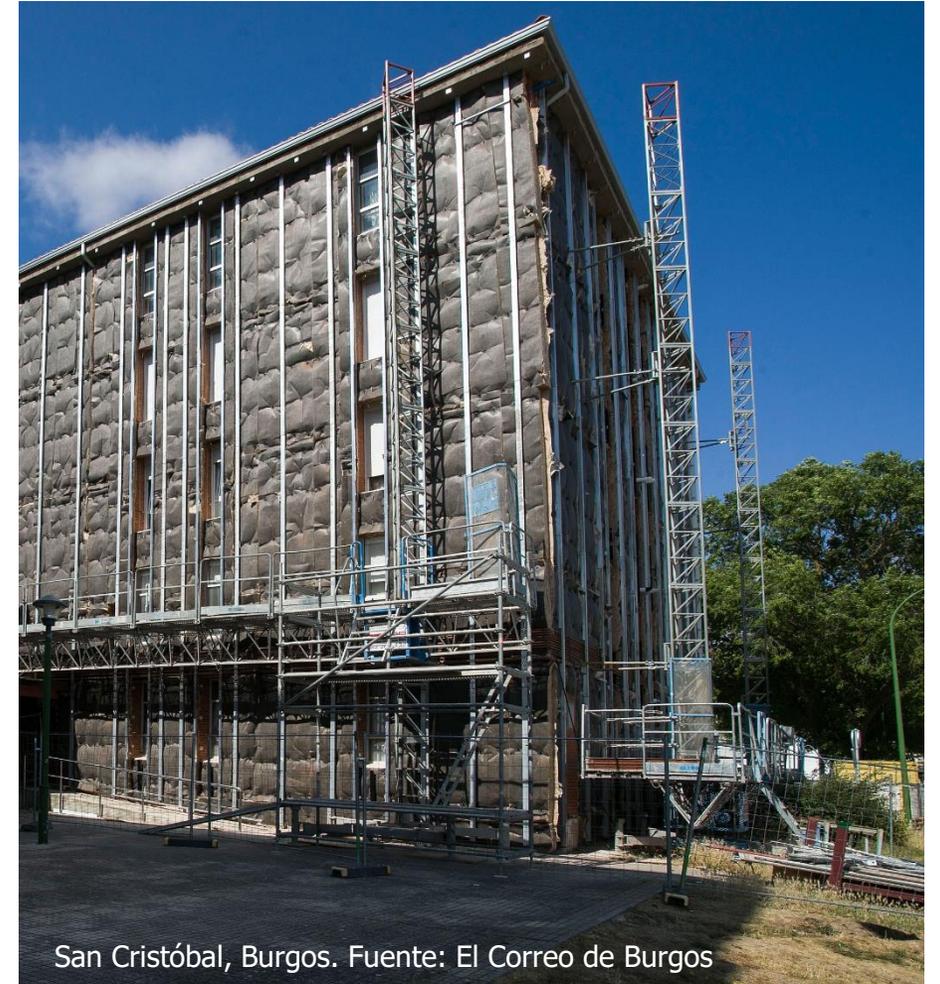
- ✓ Convocatoria pública por parte de la Comunidad Autónoma. Concurrencia simple.



3. Programa de ayuda a las actuaciones de rehabilitación a nivel de edificio (RD 853/2021).



San Cristóbal, Burgos. Fuente: El Correo de Burgos



San Cristóbal, Burgos. Fuente: El Correo de Burgos

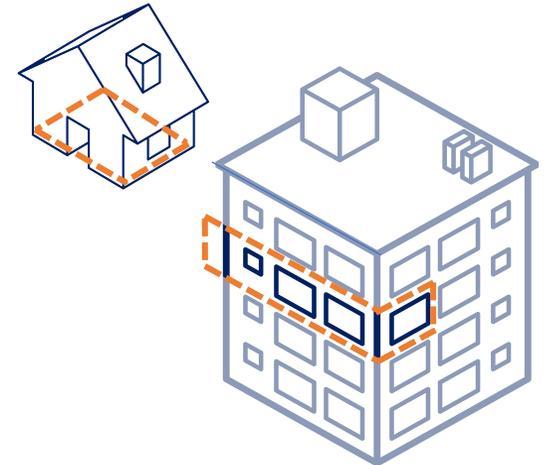
- 1. Programa de ayuda a las actuaciones de rehabilitación a nivel de BARRIO (RD 853/2021).**
- 3. Programa de ayuda a las actuaciones de rehabilitación a nivel de EDIFICIO (RD 853/2021).**

→ **REQUISITOS ADICIONALES DE REDUCCIÓN DE DEMANDA ENERGÉTICA SEGÚN ZONAS CLIMÁTICAS. ARTS. 14 Y 33 RD 853/2021.**

- ✓ En los Programas 1 y 3, en el caso de edificios situados en las zonas climáticas C, D y E, según la clasificación climática del Código Técnico de la Edificación, debe asimismo conseguirse una reducción de la demanda energética anual global de calefacción y refrigeración de la vivienda unifamiliar o del edificio, según corresponda, de al menos:
 - Zonas climáticas D y E: un 35 %
 - Zona climática C: un 25 %
- ✓ Excepciones en el caso edificios sujetos a algún nivel de protección por formar parte de un entorno declarado o debido a su particular valor arquitectónico o histórico, en los que estén limitadas las actuaciones sobre los elementos que componen la envolvente térmica, sujetas a condiciones.
- ✓ Podrán considerarse para el cumplimiento intervenciones que se hayan realizado en los últimos cuatro años que hubiesen reducido la demanda energética anual global de calefacción y refrigeración.

4. Programa de fomento de la mejora de la eficiencia energética en VIVIENDAS (RD 853/2021).

- Objeto** ✓ La financiación de actuaciones u obras de mejora de la eficiencia energética en las viviendas.
- Actuaciones Subvencionables**
- ✓ Las que se consigan una reducción de la demanda energética del al menos el 7%, o una reducción del consumo de energía primaria no renovable de al menos un 30%.
 - ✓ Las actuaciones de modificación o sustitución de elementos constructivos en fachada, por ejemplo, ventanas, de acuerdo a los requisitos exigidos en el Código Técnico de la Edificación.
- Cuantía de las ayudas**
- ✓ Inversión mínima: 1.000 euros por vivienda.
 - ✓ El importe de la subvención será del 40% de la inversión subvencionable.
 - ✓ Máximo de ayuda por vivienda: 3.000 euros.
- Procedimiento** ✓ Convocatoria pública por parte de la Comunidad Autónoma. Concurrencia simple.



4. Programa de fomento de la mejora de la eficiencia energética en VIVIENDAS (RD 853/2021).

→ TIPOS DE ACTUACIONES. ART. 43 RD 853/2021.

- ✓ Serán actuaciones subvencionables por este programa aquellas que se realicen en viviendas y en las que se consiga una reducción de la demanda energética anual global de calefacción y refrigeración del al menos el 7 % o una reducción del consumo de energía primaria no renovable de al menos un 30 %.
- ✓ También se considerarán subvencionables las actuaciones de modificación o sustitución de elementos constructivos de la envolvente térmica para adecuar sus características a los valores límite de transmitancia térmica y de permeabilidad al aire, cuando proceda, establecidos en las tablas 3.1.1.a–HE1 y 3.1.3.a–HE1, del Documento Básico DB HE de Ahorro de energía del Código Técnico de la Edificación.

5. Programa de ayuda a la elaboración del libro del edificio existente para la rehabilitación y la redacción de proyectos de rehabilitación (RD 853/2021).

- Objeto** ✓ La financiación del Libro de edificio existente, así como el desarrollo de proyectos técnicos de rehabilitación integral de edificios.
- Actuaciones Subvencionables** ✓ Elaboración del Libro del edificio existente para la rehabilitación.
✓ Redacción de proyecto de rehabilitación edificios que cumplan con los requisitos establecidos en Programa de ayuda a las actuaciones de rehabilitación a nivel de edificio
- Cuantía de las ayudas** ✓ Libro del edificio existente para la rehabilitación:
▪ Hasta un máximo de 3.500 euros por edificio.
✓ Proyectos técnicos de rehabilitación:
▪ Hasta un máximo de 30.000 euros por edificio.
- Procedimiento** ✓ Convocatoria pública por parte de la Comunidad Autónoma. Concurrencia simple.

5. Programa de ayuda a la elaboración del libro del edificio existente para la rehabilitación y la redacción de proyectos de rehabilitación (RD 853/2021).

→ **CONTENIDOS DEL LIBRO DEL EDIFICIO EXISTENTE PARA LA REHABILITACIÓN. ART. 50 Y ANEXO I RD 853/2021.**

BLOQUE I:

- 1.º Características constructivas del edificio, su estado de **CONSERVACIÓN** y mantenimiento y las deficiencias constructivas funcionales, de seguridad y de habitabilidad observadas.
- 2.º El comportamiento **ENERGÉTICO** del edificio, mediante el Certificado de Eficiencia Energética, firmado por el técnico competente.
- 3.º Las **INSTRUCCIONES** de uso y mantenimiento del edificio y sus instalaciones.

BLOQUE II:

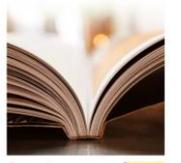
- 1.º El diagnóstico del **POTENCIAL DE MEJORA** de las prestaciones del edificio, en relación con los requisitos básicos definidos en la LOE, y
- 2.º Un **PLAN DE ACTUACIONES** para la renovación del edificio que permita alcanzar su óptimo nivel de mejora, mediante una intervención, en su caso, por fases priorizada y valorada económicamente.



Guía del Libro del Edificio Existente para la Rehabilitación

https://www.cgate.es/PDF/Guia_LEE_00.pdf

Libro del Edificio Existente
Índice comentado



[6. Programa de ayuda a la construcción de viviendas en alquiler social en edificios energéticamente eficientes (RD 853/2021).]

- Objeto** ✓ El fomento e incremento del parque público de viviendas energéticamente eficientes destinadas al alquiler social o a precio asequible, mediante la promoción de viviendas de nueva construcción o rehabilitación de edificios no destinados actualmente a vivienda, sobre terrenos de titularidad pública.
- Actuaciones Subvencionables** ✓ Todos los gastos inherentes a la promoción de las viviendas, condicionado a la finalización de las viviendas antes del 30 de junio de 2026.
- ✓ Podrán llevarse a cabo las actuaciones a través de fórmulas de colaboración público-privada, a través de derecho de superficie o concesión administrativa, o del negocio jurídico análogo del que se trate en el marco de un procedimiento de concurrencia competitiva.
- ✓ El IVA e impuestos territoriales equivalentes, podrán ser considerados elegibles siempre y cuando no puedan ser susceptibles de recuperación o compensación total o parcial.
- Cuantía de las ayudas** ✓ **Hasta un máximo de 700 euros por metro cuadrado de superficie útil de vivienda. La cuantía máxima de esta subvención no podrá superar los 50.000 euros por vivienda.**
- Procedimiento** ✓ Las subvenciones de este programa de ayuda se podrán conceder de forma directa cuando se justifique, por la comunidad o ciudad autónoma, que concurren las razones previstas en cualquiera de los supuestos del artículo 22.2. de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones. Acuerdo.

Real Decreto-Ley 19/2021, de 5 de octubre, de medidas urgentes para impulsar la actividad de rehabilitación edificatoria en el contexto del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.

→ **VENTAJAS EN LA FISCALIDAD** (art. 1 RDL 19/2021).

✓ **Deducciones IRPF por actuaciones de rehabilitación.**

- Deducción (20 %): reducción de un 7 % la demanda de calefacción y refrigeración en VIVIENDA HABITUAL.
- Deducción (40 %): reducción de un 30 % el consumo de energía primaria no renovable, o mejoren la calificación alcanzando las letras «A» o «B» en VIVIENDA HABITUAL.
- Deducción (60 %): reducción de un 30 % el consumo de energía primaria no renovable, o mejoren la calificación alcanzando las letras «A» o «B» en EDIFICIOS RESIDENCIALES.

✓ **Las ayudas no computan como incremento patrimonial en el IRPF.**

→ **FACILIDADES DE FINANCIACIÓN** (art. 4, DAU RDL 19/2021).

- ✓ **Línea de avales ICO** rehabilitación. Hasta 1.100 millones de euros.

→ **CAMBIOS EN EL MARCO NORMATIVO** (arts. 2 y 3 RDL 19/2021).

- ✓ **Modificaciones Ley de Propiedad Horizontal y TR Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.**

→ VENTAJAS EN LA FISCALIDAD (art. 1 RDL 19/2021).

✓ DEDUCCIONES IRPF POR ACTUACIONES DE REHABILITACIÓN.

Deducción (20 %) por actuaciones que reduzcan un 7 % la demanda de calefacción y refrigeración en VIVIENDA HABITUAL.

- Periodo de aplicación** • Desde la entrada en vigor del RDL hasta **31 de diciembre de 2022**.
- Deducción** • Un **20 %** de las cantidades satisfechas por las obras realizadas para la reducción de la demanda de calefacción y refrigeración en el periodo de aplicación, hasta un **máximo de 5.000 euros por vivienda**.
- Objeto** • Vivienda habitual del contribuyente, o que esté destinada o vaya a destinarse al alquiler como vivienda habitual (siempre que se alquile antes de **31 de diciembre de 2023**).
No darán derecho a practicar las deducciones las obras que se realicen en las partes de las viviendas afectas a una actividad económica, plazas de garaje, trasteros, jardines, parques, piscinas e instalaciones deportivas y otros elementos análogos.
- Mejora acreditada** • Reducción de al menos **un 7 % en la suma de los indicadores de la demanda de calefacción y refrigeración** del certificado de eficiencia energética de la vivienda expedido por técnico competente, respecto del expedido antes del inicio de las mismas. El certificado acreditativo de la mejora deberá ser expedido **antes de 1 de enero de 2023**.

→ VENTAJAS EN LA FISCALIDAD (art. 1 RDL 19/2021).

✓ DEDUCCIONES IRPF POR ACTUACIONES DE REHABILITACIÓN.

Deducción (40 %) por actuaciones que reduzcan un 30 % el consumo de energía primaria no renovable, o mejoren la calificación alcanzando las letras «A» o «B» en VIVIENDA HABITUAL.

- Periodo de aplicación** • Desde la entrada en vigor del RDL **hasta 31 de diciembre de 2022.**
- Deducción** • Deducción de hasta **un 40 %** de las cantidades satisfechas por las obras realizadas para la mejora en el consumo de energía primaria no renovable en el periodo de aplicación para la mejora en el consumo de energía primaria no renovable, hasta con un **máximo de 7.500 euros por vivienda.**
- Objeto** • Vivienda habitual del contribuyente o que esté destinada o vaya a destinarse al alquiler como vivienda habitual (siempre que la vivienda se alquile antes de **31 de diciembre de 2023**). No darán derecho a practicar esta deducción por las obras realizadas en la parte de la vivienda que se encuentre afecta a una actividad económica.
- Mejora acreditada** • Reducción de al menos un **30 % del consumo de energía primaria no renovable**, o bien, mejora de la calificación energética de la vivienda para **obtener una clase energética «A» o «B»**, en la misma escala de calificación. acreditado mediante certificado de eficiencia energética expedido por el técnico competente después de la realización de las obras, respecto del expedido antes del inicio. El certificado acreditativo de la mejora deberá ser expedido **antes de 1 de enero de 2023.**

→ VENTAJAS EN LA FISCALIDAD (art. 1 RDL 19/2021).

✓ DEDUCCIONES IRPF POR ACTUACIONES DE REHABILITACIÓN.

Deducción (60 %) por actuaciones que reduzcan un 30 % el consumo de energía primaria no renovable, o mejoren la calificación alcanzando las letras «A» o «B» en EDIFICIOS RESIDENCIALES.

- Periodo de aplicación** • Desde la entrada en vigor del RDL **hasta 31 de diciembre de 2023.**
- Deducción** • Deducción de hasta un **60%** de las cantidades satisfechas por las obras de rehabilitación energética del edificio realizadas en el periodo de aplicación, hasta **un máximo de 15.000 euros por vivienda (base máxima anual de deducción de 5.000 euros).**
- Objeto** • Edificios de **uso predominante residencial.**
Se asimilarán a viviendas las plazas de garaje y trasteros que se hubieran adquirido con estas. No darán derecho a practicar esta deducción por las obras realizadas en la parte de la vivienda que se encuentre afecta a una actividad económica.
- Mejora acreditada** • Reducción de al menos un **30% del consumo de energía primaria no renovable**, o bien, la mejora de la calificación energética del edificio para **obtener una clase energética «A» o «B»**, en la misma escala de calificación, acreditado mediante certificado de eficiencia energética después de la realización de las obras, respecto del expedido antes del inicio. El certificado de eficiencia energética emitido después de la realización de las obras deberá ser expedido **antes de 1 de enero de 2024..**

→ VENTAJAS EN LA FISCALIDAD (art. 1 RDL 19/2021).

- ✓ **EXENCIÓN DE LAS AYUDAS CONCEDIDAS A TRAVÉS DE LOS PROGRAMAS DE REHABILITACIÓN RESIDENCIAL Y VIVIENDA SOCIAL DEL PRTR.**
 - ✓ Con objeto de evitar el impacto fiscal en los perceptores de las ayudas concedidas en el marco de los programas de ayuda establecidos en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del PRTR.
 - ✓ No se integrarán en la base imponible del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF) las ayudas concedidas en virtud de los distintos programas establecidos en el Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, por el que se regulan los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del PRTR.

→ **FACILIDADES DE FINANCIACIÓN** (art. 4, DAU RDL 19/2021).

✓ **LÍNEA DE AVALES ICO REHABILITACIÓN.**

- Mecanismo**
 - Nueva línea de avales con el **Instituto de Crédito Oficial (ICO)**, mediante convenio con el **MITMA**, por un plazo de hasta veinte años, que ofrezcan cobertura parcial del Estado.
- Objeto**
 - Línea de avales que ofrezcan cobertura parcial a la financiación ofrecida por entidades financieras en forma de préstamo, para **la realización de obras de rehabilitación o mejora que contribuyan a la mejora de la eficiencia energética o la implantación de fuentes de energía renovable en los edificios.**
- Destinatarios**
 - Podrán acceder **todos aquellos propietarios o comunidades de propietarios que vayan a acometer obras de rehabilitación** de acuerdo con las condiciones aplicables, criterios y requisitos que se definan a través de un Acuerdo del Consejo de Ministros.
- Porcentaje del aval**
 - Parcial, a definir en normativa reguladora.
- Plazo devolución**
 - Hasta 15 años.
- Cuantía total**
 - Establece en el propio real decreto-ley que el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana podrá conceder avales por un importe máximo de 1.100 millones de euros, pudiendo aplicar el remanente no aplicado a la línea de avales para la cobertura por cuenta del Estado de la financiación a arrendatarios en situación de vulnerabilidad social y económica como consecuencia de la expansión del COVID-19, aprobada en el artículo 9 del Real Decreto-Ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19.

→ CAMBIOS EN EL MARCO NORMATIVO (arts. 2 y 3 RDL 19/2021).

✓ MODIFICACIONES EN LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL (LEY 49/1960).

- Establecimiento de mayoría simple en las actuaciones de rehabilitación energética.

| Situación anterior | Tras la modificación |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none">✓ Las obras de rehabilitación y mejora no requeridas para la adecuada conservación, habitabilidad, seguridad y accesibilidad del inmueble, no exigibles y cuya cuota de instalación exceda del importe de tres mensualidades ordinarias de gastos comunes, requiere el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación.✓ Los propietarios disidentes no resultan obligados a sufragar tales obras. | <ul style="list-style-type: none">✓ La realización de obras o actuaciones que contribuyan a la mejora de la eficiencia energética o la implantación de fuentes de energía renovable de uso común en el edificio, así como la solicitud de ayudas y subvenciones, préstamos o cualquier tipo de financiación por parte de la comunidad de propietarios a entidades públicas o privadas para la realización de tales obras o actuaciones, requerirá el voto favorable de la mayoría de los propietarios, que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación siempre que su coste repercutido anualmente, una vez descontadas las subvenciones o ayudas públicas y aplicada en su caso la financiación, no supere la cuantía de nueve mensualidades ordinarias de gastos comunes.✓ Todos los propietarios deberán contribuir a sufragar tales obras o actuaciones, una vez aprobadas. |

→ **CAMBIOS EN EL MARCO NORMATIVO** (arts. 2 y 3 RDL 19/2021).

✓ **MODIFICACIONES EN LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL (LEY 49/1960).**

- Consideración de preferencia a los créditos a la rehabilitación.

| Situación anterior | Tras la modificación |
|--|--|
| ✓ No se establece el carácter preferente de las cuantías destinadas a hacer frente la realización de obras o actuaciones que contribuyan a la mejora de la eficiencia energética o la implantación de fuentes de energía renovable, así como el pago de los créditos solicitados para tal fin. | ✓ Se establece el carácter preferente del coste de las obras o actuaciones que hayan sido aprobadas según el procedimiento anterior, o el pago de las cuantías necesarias para cubrir los préstamos o financiación que haya sido concedida para tal fin, otorgándole el mismo tratamiento de preferencia que el pago de los gastos generales. |

→ CAMBIOS EN EL MARCO NORMATIVO (arts. 2 y 3 RDL 19/2021).

✓ MODIFICACIONES EN EL TR LEY DE SUELO Y REHABILITACIÓN URBANA 2015.

- Reforzar la capacidad de actuación de comunidades de propietarios para el acceso al crédito para rehabilitación y mejora de los edificios.

| Situación anterior | Tras la modificación |
|--|---|
| ✓ En el Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSRU 2015) se establece la plena capacidad de las comunidades de propietarios para actuar en el mercado inmobiliario incluyendo las operaciones crediticias así como solicitar créditos en relación con el cumplimiento del deber de conservación . | ✓ Se extiende la plena capacidad jurídica de las comunidades de propietarios para actuar en el mercado inmobiliario, incluyendo junto con las operaciones crediticias relacionadas con el deber de conservación, aquellas para la rehabilitación y mejora de los edificios , con lo que se refuerza su situación para la solicitud y la concesión de créditos por parte de las entidades financieras. |

→ ANTEPROYECTO DE LEY ESTATAL POR EL DERECHO A LA VIVIENDA.

- ✓ EXPOSICIÓN DE MOTIVOS.
- ✓ TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.
- ✓ TÍTULO II. FUNCIÓN SOCIAL Y RÉGIMEN JURÍDICO DE LA VIVIENDA.
 - CAPÍTULO I. ESTATUTO BÁSICO DEL CIUDADANO.
 - CAPÍTULO II. RÉGIMEN JURÍDICO BÁSICO DEL DERECHO DE PROPIEDAD DE VIVIENDA.
- ✓ TÍTULO III ACCIÓN DE LOS PODERES PÚBLICOS EN MATERIA DE VIVIENDA.
 - CAPÍTULO I. PRINCIPIOS GENERALES DE LA ACTUACIÓN PÚBLICA EN MATERIA DE VIVIENDA.
 - CAPÍTULO II. COLABORACIÓN Y COOPERACIÓN ENTRE ADMINISTRACIONES PÚBLICAS EN MATERIA DE VIVIENDA.
 - CAPÍTULO III. ACTUACIÓN DEL ESTADO EN MATERIA DE VIVIENDA.
- ✓ TÍTULO IV. PARQUES PÚBLICOS DE VIVIENDA.
- ✓ TÍTULO V. MEDIDAS DE PROTECCIÓN Y TRANSPARENCIA EN LAS OPERACIONES DE COMPRA Y ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA.
 - CAPÍTULO I. RÉGIMEN GENERAL DE DERECHOS E INFORMACIÓN BÁSICA.
 - CAPÍTULO II. PERCEPCIÓN DE CANTIDADES A CUENTA DEL PRECIO ANTES O DURANTE LA CONSTRUCCIÓN EN OPERACIONES DE COMPRA DE VIVIENDA.
 - CAPÍTULO III. INFORMACIÓN Y TRANSPARENCIA EN MATERIA DE VIVIENDA Y SUELO.
- ✓ DISPOSICIONES ADICIONALES (2).
- ✓ DISPOSICIÓN TRANSITORIA.
- ✓ DISPOSICIÓN DEROGATORIA.
- ✓ DISPOSICIONES FINALES (8).

Objetivos de la ley

Establecer las condiciones básicas que garanticen la igualdad en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes relacionados con la vivienda, a través de la primera norma estatal con rango de Ley en materia de vivienda la actual etapa democrática:

- ✓ Regulación de las políticas de vivienda como servicio público de INTERÉS GENERAL.
- ✓ Blindaje de la FUNCIÓN SOCIAL de la vivienda.
- ✓ Promover el desarrollo de los PARQUES PÚBLICOS de vivienda estables.
- ✓ Refuerzo del DERECHO a una vivienda digna a precio asequible.
- ✓ Refuerzo de la PLANIFICACIÓN Y COOPERACIÓN interadministrativa en la materia.
- ✓ TRANSPARENCIA, seguridad e información como garantía del derecho a la vivienda.

estructura

PREÁMBULO

Título I. DISPOSICIONES GENERALES.

Título II. FUNCIÓN SOCIAL Y RÉGIMEN JURÍDICO DE LA VIVIENDA.

Título III. ACCIÓN DE LOS PODERES PÚBLICOS EN MATERIA DE VIVIENDA.

Título IV. PARQUES PÚBLICOS DE VIVIENDA.

Título V. MEDIDAS DE PROTECCIÓN Y TRANSPARENCIA EN LAS OPERACIONES DE COMPRA Y ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA.

DISPOSICIONES ADICIONALES, TRANSITORIAS, DEROGATORIA Y FINALES.

Principales medidas Y ASPECTOS DESTACADOS

1. Con la nueva Ley no se podrá volver a enajenar el parque público de vivienda social, considerándose un patrimonio permanentemente sujeto a protección.

- ✓ Se establece una estricta regulación de los **parques públicos de vivienda**, que tienen por finalidad contribuir al buen funcionamiento del mercado de la vivienda y servir de instrumento a las distintas Administraciones públicas para facilitar el acceso a una vivienda a los sectores de la población con mayores dificultades de acceso.
- ✓ Asimismo, la futura Ley **evitará que vuelvan a repetirse operaciones de venta del parque público de vivienda a fondos de inversión** que se produjeron en el pasado por parte de algunas Administraciones territoriales, y se establece un patrimonio separado en el que los ingresos obtenidos deberán destinarse siempre a la creación, ampliación, rehabilitación o mejora de los parques públicos de vivienda.

Principales medidas Y ASPECTOS DESTACADOS

2. La Ley promoverá la calificación indefinida de la vivienda protegida, garantizando siempre, al menos, un periodo de treinta años.

- ✓ Se fija a nivel estatal unas condiciones básicas que regulan la vivienda protegida, sin perjuicio de las adicionales que establezca la legislación autonómica, definiendo **un régimen de protección pública permanente de las viviendas protegidas** que se promuevan sobre suelo calificado de reserva para vivienda sujeta a algún régimen de protección pública.
- ✓ **En el resto de supuestos**, las viviendas también estarán sometidas a un régimen de protección pública permanente con las salvedades que excepcionalmente pueda prever la normativa autonómica en caso de que exista causa justificada debidamente motivada para su descalificación o para el establecimiento de un plazo de descalificación, que **como mínimo deberá ser de 30 años**.

Principales medidas Y ASPECTOS DESTACADOS

3. Se introduce el concepto de vivienda asequible incentivada, como figura necesaria para incrementar la oferta a corto plazo.

- ✓ **Este novedoso concepto se suma a la vivienda protegida como mecanismo efectivo para incrementar la oferta de vivienda a precios asequibles**, considerándose como aquella vivienda de titularidad privada, incluidas las entidades del tercer sector, a cuyo titular la Administración competente otorga beneficios de carácter urbanístico, fiscal, o de cualquier otro tipo, a cambio de destinarlas al alquiler asequible.
- ✓ De esta forma, **se busca la implicación de todos los agentes públicos, privados y tercer sector en la búsqueda de soluciones de los problemas de oferta de vivienda** y la orientación a tal fin del parque de vivienda existente, vinculando siempre los beneficios públicos que se asignen a estas viviendas a las limitaciones de uso, temporales y de precios máximos que, en cada caso, determine la Administración competente.

Principales medidas Y ASPECTOS DESTACADOS

4. El derecho a una vivienda digna y adecuada debe ejercerse en condiciones asequibles, comprometiendo a los poderes públicos.

- ✓ Se desarrolla y refuerza el **concepto de vivienda digna y adecuada** recogido en el artículo 47 de la Constitución Española, para asegurar el compromiso de los poderes públicos para hacerlo efectivo.
- ✓ De esta forma la vivienda digna y adecuada se considera como aquella que, por razón de su **tamaño, ubicación, condiciones de habitabilidad, accesibilidad, eficiencia energética y demás características de la misma, y con acceso a las redes de suministros básicos, responda a las necesidades de residencia de la persona o unidad de convivencia en condiciones asequibles** conforme al esfuerzo financiero, constituyendo su domicilio, morada u hogar en el que poder vivir dignamente, con salvaguarda de su intimidad, y disfrutar de las relaciones familiares o sociales.

Principales medidas Y ASPECTOS DESTACADOS

5. Se define un estatuto jurídico de derechos y deberes asociados a la propiedad de vivienda, delimitando su función social.

- ✓ Se aprueba, por primera vez a nivel estatal, **un marco jurídico del derecho a la vivienda que establece un conjunto de derechos y deberes de carácter general**, y un **estatuto de derechos y deberes asociados a la propiedad de vivienda**, delimitando la función social siguiendo el mandato constitucional.
- ✓ Entre los derechos asociados a la propiedad de vivienda se encuentra **el uso efectivo y disfrute de la misma, delimitado por su función social**, y entre los deberes se recoge la obligación de realizar un uso conforme a su calificación, estado y características objetivas, así como un adecuado mantenimiento, conservación y, en su caso, rehabilitación de la vivienda en los términos de la legislación urbanística y de vivienda.

Principales medidas Y ASPECTOS DESTACADOS

6. Declaración de zonas de mercado residencial tensionado, con objeto de aplicar medidas efectivas para favorecer el acceso.

- ✓ Las **Administraciones competentes en materia de vivienda (CCAA)** podrán declarar, de acuerdo con su normativa reguladora, zonas de mercado residencial tensionado a los efectos de orientar las actuaciones públicas en materia de vivienda en aquellos ámbitos territoriales en los que exista un especial riesgo de oferta insuficiente de vivienda para la población.
- ✓ A los efectos de la aplicación de lo dispuesto en la Ley Estatal, la declaración de un ámbito territorial como zona de mercado residencial tensionado **deberá cumplir los requisitos y el procedimiento establecido en la propia Ley**, tendrá una vigencia de **tres años** y podrá prorrogarse anualmente, a través del mismo procedimiento. Con carácter anual, a través de una resolución del MITMA se publicarán las zonas tensionadas que hayan sido declaradas siguiendo el procedimiento establecido en la Ley.

Principales medidas Y ASPECTOS DESTACADOS

7. Definición general de grandes tenedores y deberes de información y colaboración en zonas de mercado residencial tensionado.

- ✓ **Definición general del concepto de “gran tenedor”**, como *la persona física o jurídica que sea titular de más de diez inmuebles urbanos de uso residencial o una superficie construida de más de 1.500 m² de uso residencial, excluyendo en todo caso garajes y trasteros, (se adopta definición recogida en RDL 11/2020 acotándola al uso residencial).*
- ✓ Asimismo, en zonas de mercado residencial tensionado, la Administración que realice tal declaración podrá establecer deberes de colaboración y de suministro de información por parte de los grandes tenedores.

Principales medidas Y ASPECTOS DESTACADOS

8. Mecanismos de contención y bajada de los precios del alquiler de vivienda.

- ✓ Como consecuencia de la declaración de una zona de mercado residencial tensionado, según el procedimiento y criterios de la Ley, se activan las siguientes medidas:
 - **Para las viviendas arrendadas**, el arrendatario podrá acogerse a una **prórroga extraordinaria**, de carácter anual, y por un **periodo máximo de tres años**, en los mismos términos y condiciones.
 - **En nuevos contratos de arrendamiento de viviendas ya arrendadas**, a nuevos inquilinos, se establece la limitación del alquiler a la renta del contrato anterior (con el incremento del IPC correspondiente), permitiendo ciertos incrementos en supuestos tasados en la ley.
 - **Cuando el propietario sea un gran tenedor**, la renta de los nuevos contratos en áreas tensionadas no podrá superar el **precio aplicable conforme al sistema de índices de precios de referencia**. (Se establece un período transitorio para la aplicación de esta limitación referida a sistema de índices de referencia).

Principales medidas Y ASPECTOS DESTACADOS

9. Creación de un entorno fiscal favorable para la reducción de los precios del alquiler y el incremento de la oferta a precio asequible.

- ✓ Se establece una mejora de la regulación del IRPF, a través de la modulación de la actual reducción del 60% en el rendimiento neto del alquiler de vivienda habitual. Para ello, se establece, **en los nuevos contratos de arrendamiento, un porcentaje de reducción del 50%, que podrá incrementarse en función de los siguientes criterios:**
 - ✓ **Zonas tensionadas:**
 - 90% **Bajada de la renta de al menos un 5% en zona tensionada, con respecto al contrato anterior.**
 - 70% **Alquiler por primera vez de viviendas en áreas tensionadas a jóvenes (entre 18 y 35 años).**
 - ✓ **Con carácter general:**
 - 70% **Vivienda asequible incentivada o protegida**, arrendada a la Administración pública o entidad del tercer sector, o acogida a algún programa público de vivienda que limite la renta del alquiler
 - 60% **Rehabilitación o mejora.** Si se hubiesen llevado a cabo obras de rehabilitación en los dos años anteriores.

Principales medidas Y ASPECTOS DESTACADOS

10. Definición de vivienda vacía y modulación del recargo del IBI.

- ✓ La futura Ley introducirá una **definición clara para que los Ayuntamientos puedan aplicar el recargo del Impuesto sobre Bienes Inmuebles a aquellas viviendas vacías durante más de dos años, con un mínimo de cuatro viviendas por propietario**, salvo causas justificadas de desocupación temporal, tasadas por la Ley.
- ✓ Asimismo, se establece el **incremento del recargo actualmente situado en el 50% de la cuota líquida del IBI hasta un máximo del 150%**, en función de la **duración** de la desocupación y del **número de viviendas** también desocupadas que sean del mismo titular en el término municipal, con el objetivo de que tenga un mayor efecto en la optimización del uso del parque edificatorio residencial.

Principales medidas Y ASPECTOS DESTACADOS

11. Mejora de la regulación del procedimiento de desahucio en situaciones de vulnerabilidad.

- ✓ Se contemplan **mejoras en el procedimiento de desahucio que pueda afectar a la vivienda habitual de hogares vulnerables para garantizar una comunicación efectiva y rápida entre el órgano judicial y los servicios sociales.** Se asegura que los Servicios Sociales puedan ofrecer soluciones habitacionales, evitando situaciones de desamparo como consecuencia del desalojo. Mientras estas soluciones se producen, **se incrementan los plazos de suspensión de los lanzamientos en estas situaciones de vulnerabilidad, de 1 a 2 meses cuando el propietario es persona física, y de 3 a 4 cuando es persona jurídica.**
- ✓ Se introducen en el procedimiento **criterios objetivos para identificar las situaciones de vulnerabilidad económica,** con independencia de los criterios que puedan establecerse para determinar la vulnerabilidad social.

Principales medidas Y ASPECTOS DESTACADOS

12. Impulso de la vivienda protegida en alquiler a precio limitado.

- ✓ Con objeto de reforzar la vivienda protegida destinada al arrendamiento, se establece **un porcentaje mínimo del 50 por ciento para vivienda protegida en alquiler dentro del suelo de reserva para vivienda sujeta a algún régimen de protección pública tanto en actuaciones de nueva urbanización como en actuaciones de reforma o renovación de la urbanización.**

Principales medidas Y ASPECTOS DESTACADOS

13. Se refuerza la actuación estatal en materia de vivienda y de rehabilitación, a través de planes plurianuales y basada en la cooperación interadministrativa.

- ✓ Se crea el **marco general de colaboración y cooperación entre Administraciones Públicas en materia de vivienda**, como estrategia clave para conseguir los fines de esta política, definiendo los principales órganos de cooperación: Conferencia Sectorial, Comisión Multilateral y Comisiones Bilaterales de vivienda y suelo.
- ✓ Desarrolla la actuación del Estado en materia de vivienda, definiendo la **programación y planificación** como instrumento fundamental de apoyo a las Administraciones territoriales, y definiendo los principales objetivos de los programas en los que se concentrará la financiación estatal.

Principales medidas Y ASPECTOS DESTACADOS

14. Se crea el Consejo Asesor de Vivienda, para asegurar la participación de todos los agentes en la elaboración y desarrollo de las políticas de vivienda.

- ✓ Será un **órgano colegiado de carácter técnico, asesor y consultivo del Estado para la programación de las políticas públicas de vivienda**, que estará integrado por asociaciones del tercer sector y otras asociaciones representativas de intereses afectados por la Ley, representantes empresariales y profesionales, del sector financiero, así como distintos profesionales expertos en materia de vivienda, del ámbito universitario o de la investigación.
- ✓ Estará adscrito al Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y en él estarán representados los distintos Departamentos Ministeriales con competencias relacionadas con la vivienda.

Principales medidas Y ASPECTOS DESTACADOS

15. Más garantías en la compra y alquiler de vivienda, información básica de las condiciones de la operación, y características de la vivienda.

- ✓ La persona interesada en la compra o arrendamiento de una vivienda podrá requerir, antes de la formalización de la operación y de la entrega de cualquier cantidad a cuenta, **un conjunto de información básica**:
 - La adecuada identificación del vendedor o arrendador y, en su caso, de la persona física o jurídica que intervenga en la intermediación en la operación.
 - Las condiciones económicas de la operación y, en su caso, condiciones de financiación o pago.
 - Características de la vivienda, superficies, antigüedad y reformas, servicios e instalaciones, certificado energético, condiciones de accesibilidad y disponibilidad de la vivienda.
 - Información jurídica, cuota de propiedad, cargas, gravámenes y afecciones de cualquier naturaleza.
 - Régimen de calificación en caso de tratarse de vivienda protegida, y limitaciones establecidas.

Principales medidas Y ASPECTOS DESTACADOS

16. Más información y transparencia en las políticas públicas de vivienda, para conocer todos los programas y servicios de acceso a una vivienda.

- ✓ La futura Ley apuesta por asegurar la transparencia y mejorar la información en diferentes ámbitos, entre los que se puede destacar el de la vivienda pública, estableciendo la obligación de elaborar y mantener actualizado **un inventario del parque público de vivienda y una memoria anual** en la que se especifiquen las acciones adoptadas para reforzar dicho parque y acomodarlo a la demanda existente.
- ✓ Asimismo, se refuerza la **información ofrecida en materia de vivienda a través de las sedes electrónicas** de las Administraciones territoriales competentes, debiendo recoger las **inversiones anuales en los principales programas de política de vivienda, información de los registros de demandantes de vivienda o el suelo público disponible para vivienda**, entre otra información de interés.

→ ANTEPROYECTO DE LEY DE CALIDAD DE LA ARQUITECTURA.

- ✓ EXPOSICIÓN DE MOTIVOS.
- ✓ SECCIÓN I. DISPOSICIONES GENERALES.
- ✓ SECCIÓN II. PROTECCIÓN, GOBERNANZA, DIFUSIÓN Y DIVULGACIÓN.
- ✓ DISPOSICIONES TRANSITORIAS (2).
- ✓ DISPOSICIÓN DEROGATORIA.
- ✓ DISPOSICIONES FINALES (7).

- **OBJETO: Arquitectura como un bien de interés general**, como reconocimiento solemne de que la arquitectura debe ser protegida, preservada, promocionada y fomentada por los poderes públicos con arreglo a sus competencias y siempre desde el principio de calidad promulgado por esta ley.
- **NATURALEZA DE LA LEY: es una ley con vocación principal**, que implica a todos los poderes públicos, en pro de la calidad y competitividad del sector, en el incentivo a la investigación e innovación en arquitectura y en la transferencia del conocimiento
- **CARACTERÍSTICAS: es una ley de objetos, no de sujetos**: no supone cargas administrativas nuevas ni aborda las competencias profesionales. Refuerza el **papel ejemplarizante de** los poderes públicos: medidas de gobernanza, protección, difusión y divulgación y fomento de la **calidad en la contratación del sector público**, incentivando una contratación responsable
- **ELABORACIÓN:** Ha contado, para su elaboración, con un amplio proceso de **participación pública** (<https://peca.mitma.es/>) y de **sesiones de debate** con los sectores afectados (profesional, académico, asociativo, administrativo)
- **CONTEXTO: Contexto propicio** con iniciativas europeas como la **Nueva Bauhaus Europea**, las **Agendas Urbanas**, la **declaración de Davos**, la **Renovation Wave** y con la demanda creciente de la sociedad hacia una mayor preocupación por los temas sociales, medioambientales y de revalorización del patrimonio arquitectónico
- **FINALIDADES:** la Ley de Calidad de la Arquitectura tiene como finalidad convertirse en un **instrumento legislativo** para consolidar un **nuevo modelo transición económica, energética, ecológica y de evolución social impulsado por los Fondos Next Generation**. Además Se contemplan algunas medidas necesarias para la correcta **implementación de la Componente 2 del PRTR**.



ESTRUCTURA Y CONTENIDO DE LA LEY

ÍNDICE

- **EXPOSICIÓN DE MOTIVOS.**
 - **SECCIÓN I. DISPOSICIONES GENERALES**
 - Art 1. Objeto y ámbito de aplicación
 - Art.2. Fines de la Ley
 - Art 3. Declaración de bienes de interés general
 - Art 4. Principio de calidad en la Arquitectura y el entorno construido 
 - **SECCIÓN II. PROTECCIÓN, GOBERNANZA, DIFUSIÓN Y DIVULGACIÓN**
 - Art. 5. Medidas para que los poderes públicos preserven, fomenten y divulguen la calidad de la Arquitectura y del entorno construido
 - Art. 6. **Consejo sobre la Calidad de la Arquitectura** y el entorno construido
 - Art. 7. La **Casa de la Arquitectura**
 - **2 DISPOSICIONES TRANSITORIAS Y DISPOSICIONES FINALES, entre las que destacan por su carácter regulador:**
 - Disposición final 1ª. Estrategia Nacional de Arquitectura
 - Disposición final 2ª. **Modificación del RD-ley 36/2020, por el que se aprueban medidas urgentes para la modernización de la Administración Pública y para la ejecución del PRTR**
 - Disposición final 3ª. **Propuesta de Modificación la Ley 9/2017, de Contratos del Sector Público.**
1. Adecuación al uso, **flexibilidad y** versatilidad.
 2. **Integración** en el tejido urbano y en el entorno
 3. Protección de interés artístico y **estético**
 4. **Sostenibilidad** económica, medioambiental y social.
 5. Gestión óptima de recursos y **Economía Circular**
 6. **Accesibilidad universal** y participación.
 7. **Seguridad** y la limitación de riesgos.
 8. La higiene, la salubridad y el **comfort**.
 9. Creación de valor económico y a la **innovación**

DIEZ OBJETIVOS A FAVOR DE LA CALIDAD DE LA ARQUITECTURA

- 1) Consideración de la arquitectura como **BIEN DE INTERÉS GENERAL.**
- 2) Poner en valor la arquitectura española y **POTENCIAR SU DIFUSIÓN Y CONOCIMIENTO.**
- 3) Contribuir a los objetivos nacionales e internacionales de **DESCARBONIZACIÓN, NEUTRALIDAD CLIMÁTICA, EFICIENCIA ENERGÉTICA Y ECONOMÍA CIRCULAR.**
- 4) **CONTRIBUIR A INCREMENTAR EL NÚMERO DE EDIFICIOS DE CONSUMO DE ENERGÍA CASI NULO,** no solo en la nueva edificación, sino también mediante enfoques integrados en la rehabilitación del parque edificado existente.
- 5) Impulsar la **INVESTIGACIÓN, LA INNOVACIÓN, LA DIGITALIZACIÓN, LA INDUSTRIALIZACIÓN Y LA CREATIVIDAD,**
- 6) Fomentar en las **LICITACIONES PÚBLICAS UNA MAYOR PARTICIPACIÓN Y CONCURRENCIA DE PROFESIONALES, DE PYMES Y DE EMPRESAS DE NUEVA CREACIÓN FAVORECIENDO** la protección del principio de calidad.
- 7) Fomentar la **TRANSVERSALIDAD E INTEGRACIÓN DE TODAS LAS POLÍTICAS SECTORIALES,** la participación pública y la transparencia, de acuerdo con los principios de gobernanza que reclaman las agendas urbanas
- 8) Impulsar la **DEFENSA DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO CONTEMPORÁNEO** cuando, haya sido objeto de algún tipo de reconocimiento
- 9) **CONSEJO SOBRE LA CALIDAD DE LA ARQUITECTURA** como órgano asesor y consultivo de la AGE, plataforma de intercambio de conocimiento y de participación,
- 10) La creación de **LA CASA DE LA ARQUITECTURA,** como de referente nacional e internacional de divulgación de la Arquitectura, para reivindicar el **LEGADO ARQUITECTÓNICO ESPAÑOL Y CONTRIBUIR A LA PROTECCIÓN Y DEFENSA DEL MISMO,** y mejorar el su conocimiento por la sociedad.

DOS ÓRGANOS NECESARIOS: CONSEJO SOBRE LA CALIDAD DE LA ARQUITECTURA Y LA CASA DE LA ARQUITECTURA

1) CONSEJO SOBRE LA CALIDAD DE LA ARQUITECTURA

Reformulación del Consejo para la Sostenibilidad, Innovación y Calidad de la Edificación creado por Real Decreto 315/2006, de 17 de marzo, ampliándolo con las inquietudes actuales y aprendiendo de los errores pasados, ya que este Consejo no llegó a materializarse. Se le debe dotar de una estructura capaz de soportar el proyecto. El Consejo asumirá funciones de:

- **Plataforma de intercambio de conocimiento y de participación,**
- **Consulta y asesoramiento** en las materias relacionadas con los contenidos de esta Ley agrupadas en:
 - **Gobernanza;**
 - **Contratación pública:**, previo informe de la JC de contratación pública asumirá una función asesora respecto de las AAPP, en todo aquello vinculado con la calidad en la arquitectura, y elaborará documentos orientativos tales como pliegos o documentos de apoyo.

2) CASA DE LA ARQUITECTURA

Reformulación de del Museo Nacional de Arquitectura y Urbanismo 2006: La Casa de la Arquitectura:

- Ejercerá funciones propias de un museo adaptado a la actualidad
- Plataforma de intercambio entre instituciones y asociaciones vinculadas a la difusión de la arquitectura.
- Establecerá mecanismos de colaboración con el sector educativo y los entes locales para mejorar el conocimiento del patrimonio arquitectónico en el conjunto de la sociedad y desde edades tempranas

(algunas de sus funciones se ejercerán de forma coordinada con el Ministerio de Cultura y Deporte)

PROCESO PARTICIPATIVO Y TRAMITACIÓN

1 - 31 de julio de 2020 **Consulta Pública Previa**



 10 nov.- 16 de dic. de 2020 **Proceso participativo PECA!**

6 JORNADAS DE DEBATE EN DIRECTO Y EN ABIERTO:

- 200 ponentes
- Gran repercusión en redes sociales y debate multidisciplinar

<https://peca.mitma.es/>



23 de junio - 7 de julio 2021 **Mesas Sectoriales con agentes y CCAA**

Sector académico y social - Administraciones territoriales - Profesionales y Colegios



octubre 2021 **Consejo de Ministros , 1ª vuelta**

noviembre 2021 **Audiencia Pública e Informes**

diciembre 2021 **Remisión proyecto de Ley a Cjo de Ministros**

enero – junio 2022 **Tramitación parlamentaria y aprobación**

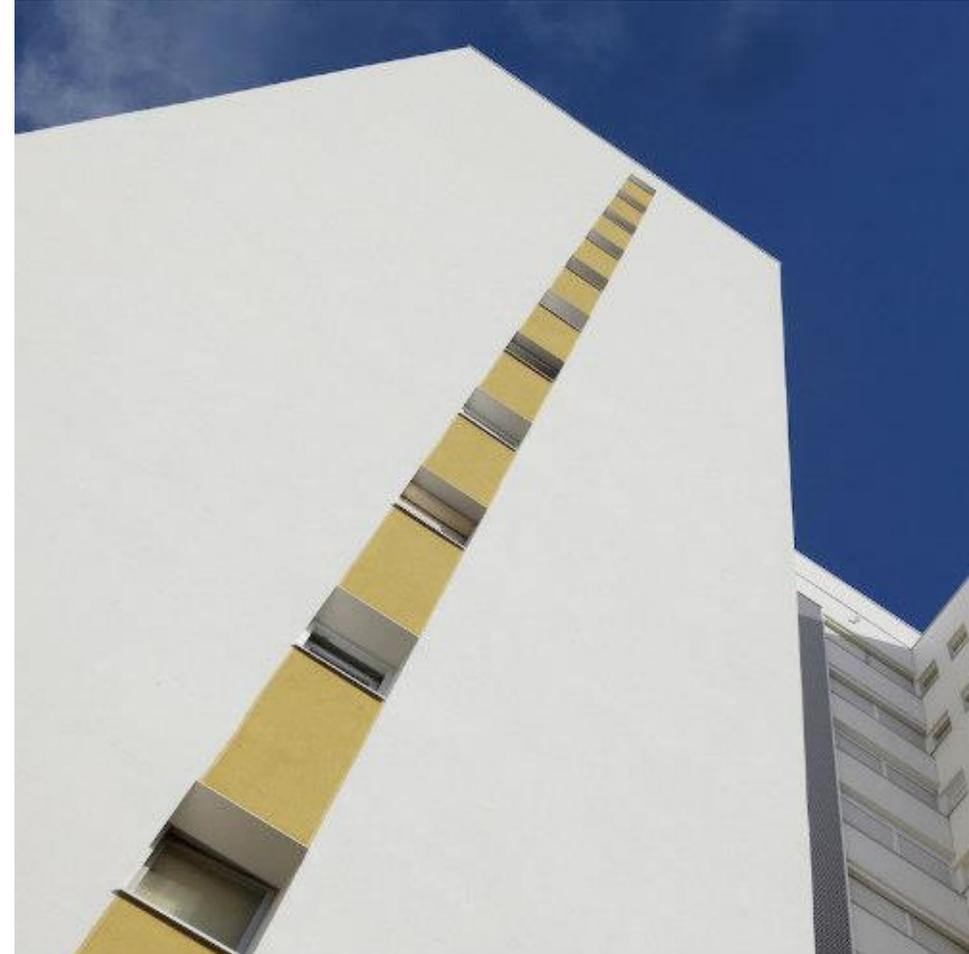


6 meses desde la aprobación **Desarrollo reglamentario:** Casa de la Arquitectura y Consejo sobre la calidad de la Arquitectura.

Estrategia Nacional de Arquitectura

→ OPORTUNIDAD DE LOS FONDOS DEL PRTR.

- ✓ **El valor de las ayudas para la realización de actuaciones de rehabilitación es muy elevado:**
 - Estas ayudas no suponen un incremento patrimonial en la declaración del IRPF (vulnerables y no vulnerables)
 - Ayudas directas + mejoras fiscales (deducciones fiscales y no imputación en la base imponible del IRPF por la obtención de subvenciones) = **menores aportaciones de los usuarios para alcanzar altas prestaciones.**
- ✓ **Las aportaciones del usuario no aumentan cuando se eleva la profundidad de la intervención.**
 - Las condiciones climáticas y la tipología constructiva del inmueble serán los factores que pongan los límites al grado de rehabilitación energética y no el importe de la actuación.
 - Lo óptimo sería por tanto orientar las intervenciones para alcanzar el **mayor nivel de ahorro en consumo de energía primaria no renovable** (superiores al 60%) al implicar el mismo gasto para el propietario.



→ OTROS VALORES AÑADIDOS

- ✓ **Reducción de emisiones de CO2 al contribuir** a la descarbonización de calefacciones y sistemas de refrigeración mediante actuaciones que reducen la demanda y mejoran su rendimiento energético.
- ✓ Incremento del **valor de la vivienda** en proporción muy superior a la inversión neta realizada.
- ✓ **Mejora del confort**, tanto térmico como acústico, en el interior de la vivienda y de la salud de los usuarios.
- ✓ Reducción **de la factura energética** durante la vida útil del edificio al reducirse la demanda de energía.



→ CASO PRÁCTICO EN UN EDIFICIO

20 VIVIENDAS

ZONA CLIMÁTICA C

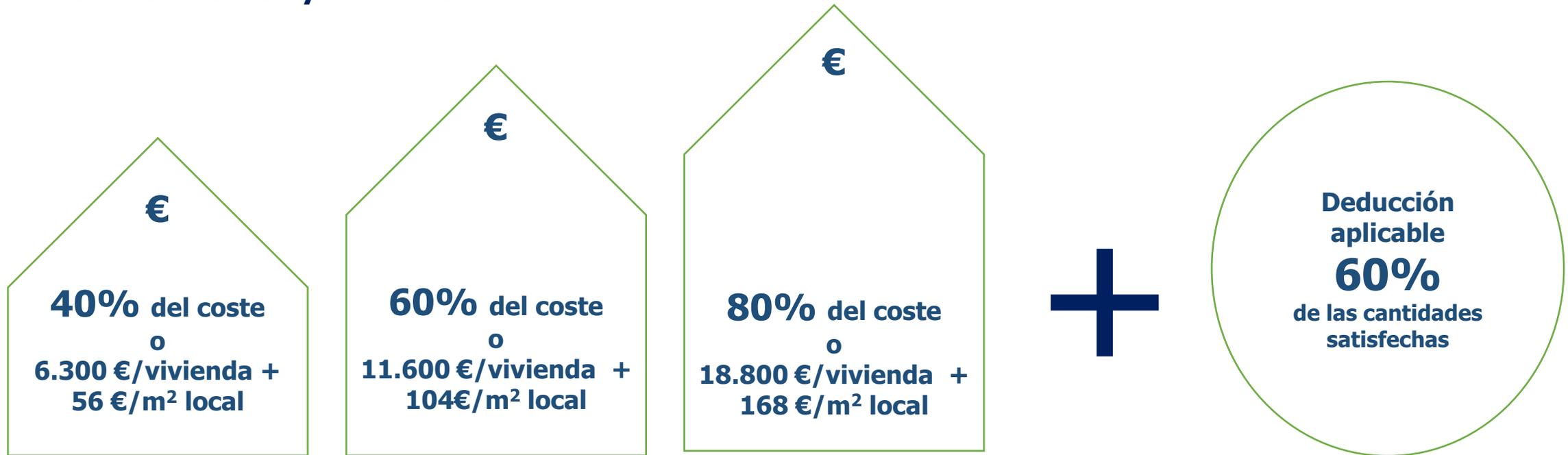
POSIBLES ACTUACIONES

- 1. INTERVENCIÓN PROFUNDA**
- 2. INTERVENCIÓN MEDIA**
- 3. INTERVENCIÓN BÁSICA**



Ayudas directas y deducciones.

✓ Cuantía de las ayudas directas



Entre 30% y 45% de ahorro de consumo*

Entre 45% y 60% de ahorro de consumo*

Más de 60% de ahorro de consumo*

Deducción anual máxima 5.000 €

Deducción total máxima 15.000 € (5 anualidades)

Estas ayudas están exentas de tributación en el IRPF (RD-Ley 19/21)

*Ahorro de consumo de energía primaria no renovable

Ejemplos de posibles actuaciones.

INTERVENCIÓN BÁSICA

(Entre 30% y 45% ahorro energético*)

Incluye:

- ✓ Sustitución de ventanas.
- ✓ Mejora de cubierta.
- ✓ Iluminación LED en las zonas comunes.
- ✓ Mejora de la accesibilidad, conservación y mantenimiento.

PRESUPUESTO TOTAL: 320.000 €
(IVA INCLUIDO)

INTERVENCIÓN MEDIA

(Entre 45% y 60% de ahorro energético*)

Incluye:

- ✓ Mejora de fachadas.
- ✓ Sustitución de ventanas.
- ✓ Mejora de cubierta.
- ✓ Iluminación LED en las zonas comunes.
- ✓ Mejora de la accesibilidad, conservación y mantenimiento.

PRESUPUESTO TOTAL: 420.000 €
(IVA INCLUIDO)

INTERVENCIÓN PROFUNDA

(Mayor de 60% de ahorro energético*)

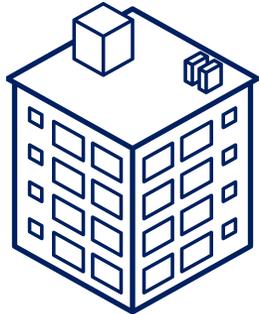
Incluye:

- ✓ Mejora de fachadas.
- ✓ Sustitución de ventanas.
- ✓ Mejora de cubierta.
- ✓ Implantación de energías renovables de apoyo a las instalaciones térmicas.
- ✓ Implantación de energías renovables de apoyo a las instalaciones eléctricas.
- ✓ Iluminación LED en las zonas comunes.
- ✓ Mejora de la accesibilidad, conservación y mantenimiento.

PRESUPUESTO TOTAL: 560.000 €
(IVA INCLUIDO)

*Ahorro de consumo de energía primaria no renovable

→ INTERVENCIÓN BÁSICA

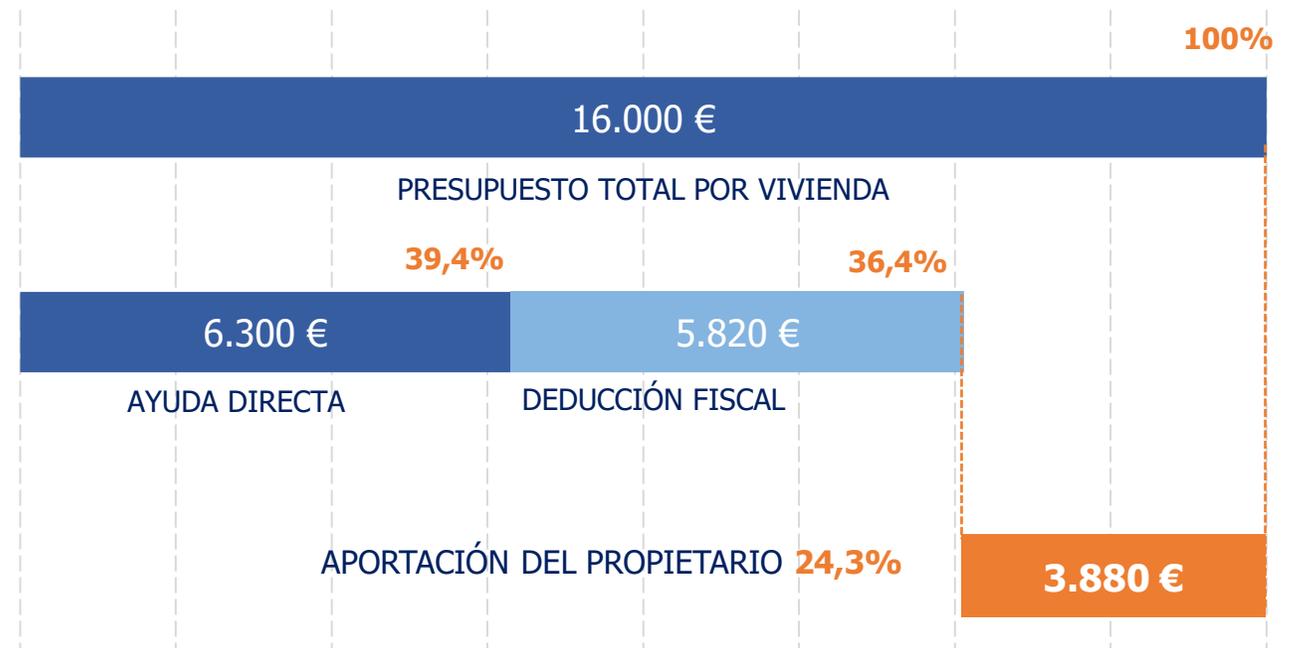


Entre 30% y 45% de ahorro de consumo *
20 viviendas

Incluye:

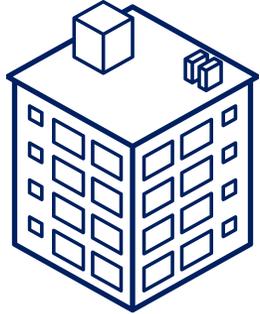
- ✓ Sustitución de ventanas.
- ✓ Mejora de cubierta.
- ✓ Iluminación LED en las zonas comunes.
- ✓ Mejora de la accesibilidad, conservación y mantenimiento.

Presupuesto total obra **320.000 €**



*Ahorro de consumo de energía primaria no renovable

→ INTERVENCIÓN MEDIA



Entre el 45% y 60% de ahorro de consumo*
20 viviendas

Incluye:

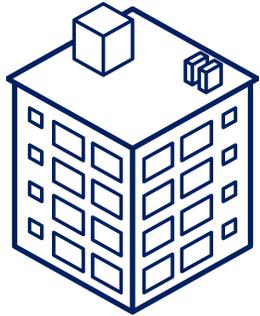
- ✓ Mejora de fachadas.
- ✓ Sustitución de ventanas.
- ✓ Mejora de cubierta.
- ✓ Iluminación LED en las zonas comunes.
- ✓ Mejora de la accesibilidad, conservación y mantenimiento.

Presupuesto total obra **420.000 €**



*Ahorro de consumo de energía primaria no renovable

→ INTERVENCIÓN PROFUNDA



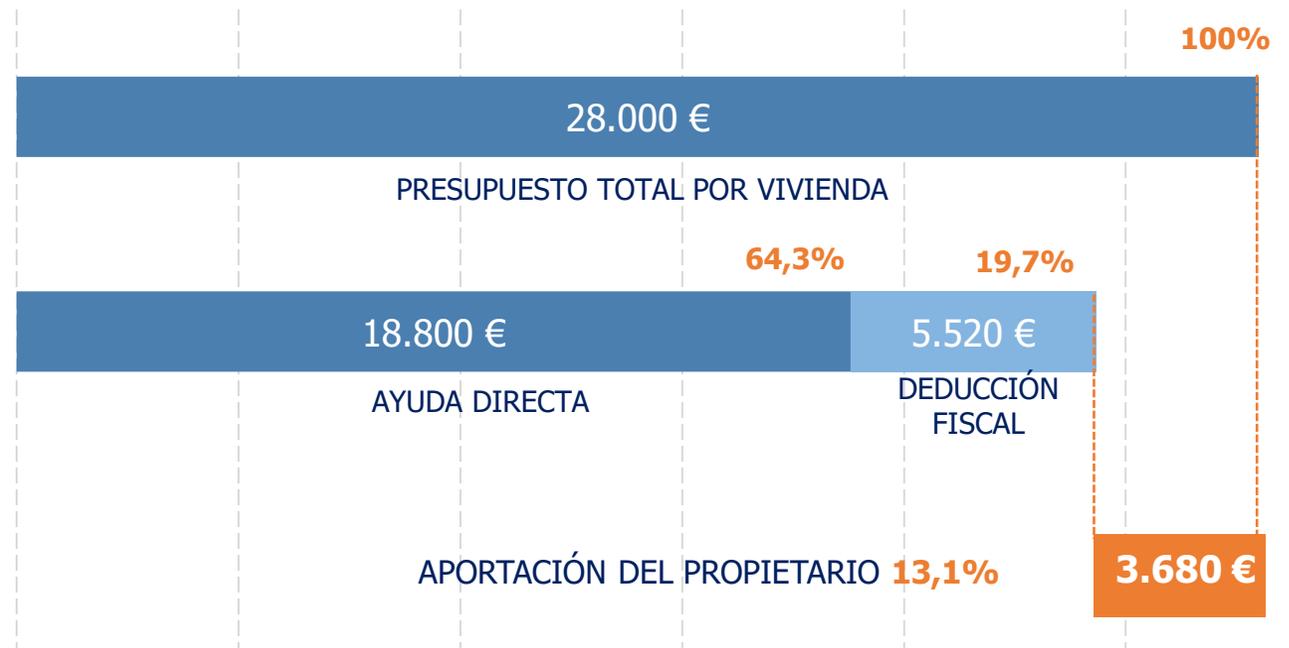
Más del 60% de ahorro de consumo*

20 viviendas

Incluye:

- ✓ Mejora de fachadas.
- ✓ Sustitución de ventanas.
- ✓ Mejora de cubierta.
- ✓ Implantación de energías renovables de apoyo a las instalaciones térmicas.
- ✓ Implantación de energías renovables de apoyo a las instalaciones eléctricas.
- ✓ Iluminación LED en las zonas comunes.
- ✓ Mejora de la accesibilidad, conservación y mantenimiento: eliminación de humedades, cambio de acabados en zonas comunes, etcétera.

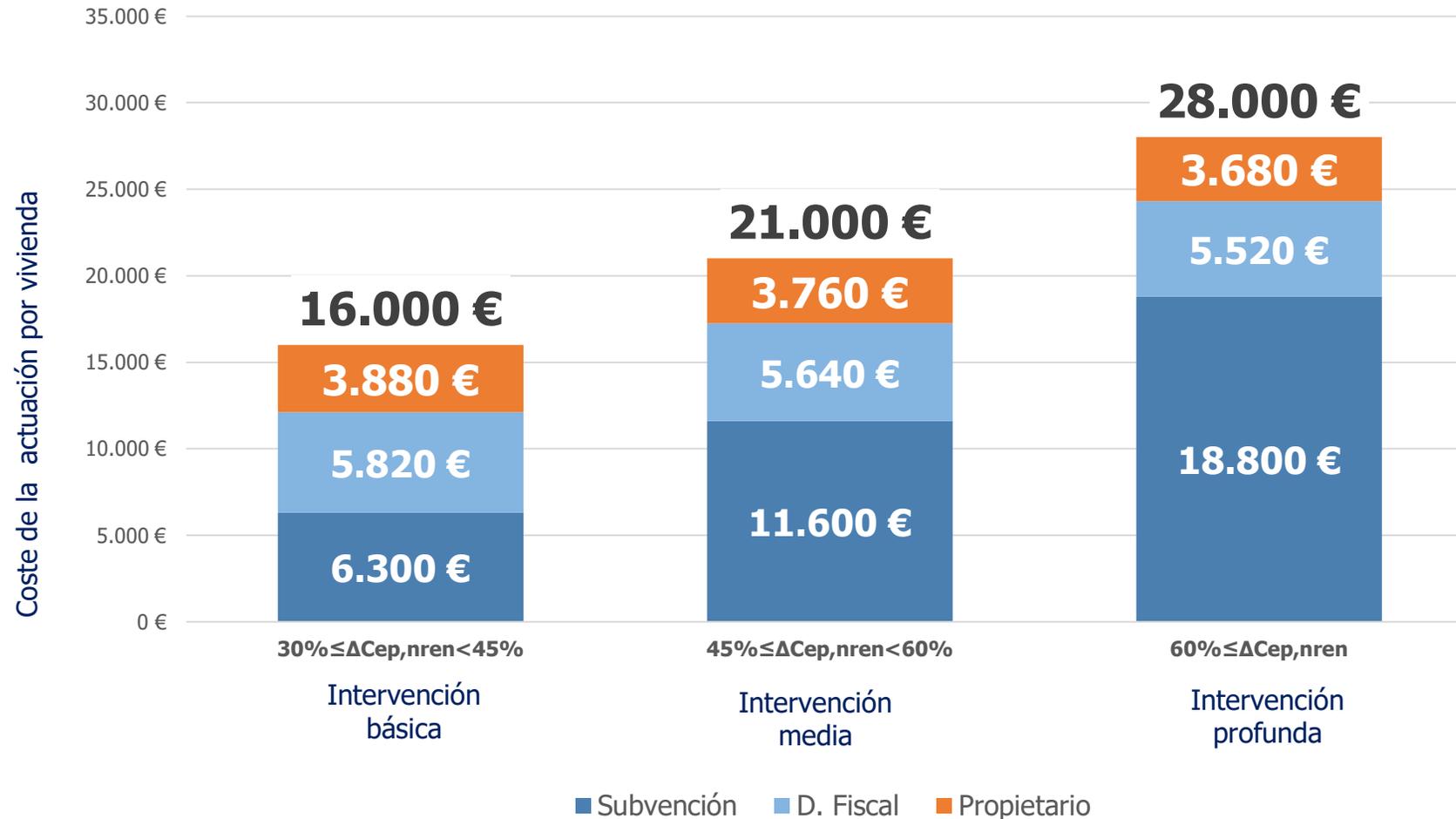
Presupuesto total obra **560.000 €**



*Ahorro de consumo de energía primaria no renovable

Aportaciones del propietario.

- ✓ Una intervención más profunda **NO conlleva** una aportación mayor por parte del usuario.



CALENDARIO

- ✓ 26 mayo 2021 - Primera Conferencia Sectorial de Vivienda, Urbanismo y Suelo.
- ✓ 21 de julio de 2021. Segunda Conferencia Sectorial de Vivienda, Urbanismo y Suelo.
- ✓ 5 de octubre de 2021. Aprobación del RD 853/2021 de bases y del RDL 19/2021.
- ✓ 4T 2021. Transferencia de fondos a las CCAA Anualidad 2021. Programas 1 a 5 **(1.151 M€)**.
- ✓ 1T 2022. Transferencia de fondos a las CCAA Anualidad 2022. Programa 6 **(500 M€)**.
- ✓ **1S 2022. Convocatorias CCAA (programas 3, 4 y 5) y acuerdos (programas 1, 2 y 6)**
- ✓ 3 T 2022. Transferencia de fondos a las CCAA Anualidad 2022. Programas 1 a 5 **(1.389 M€)**.
- ✓ **4T 2023. Deben haberse finalizado 231.000 actuaciones en 160.000 viviendas.** Resto Trans.Fondos
- ✓ **2T 2026. Límite para la finalización de 600 Ha de barrios renovados, 510.000 actuaciones en 355.000 viviendas y 20.000 viviendas construidas para vivienda de alquiler social.**

OTRAS CUESTIONES

- **EL PRINCIPIO DE NO CAUSAR PERJUICIO SIGNIFICATIVO AL MEDIO AMBIENTE** (*"DNSH" Do not significant harm*).
- **NORMATIVA EN MATERIA DE AYUDAS DE ESTADO.**
- **EL AGENTE O GESTOR DE LA REHABILITACIÓN.**
- **INICIATIVAS "LLAVE EN MANO" PARA IMPULSAR LA REHABILITACIÓN.**
- **AGENDA URBANA ESPAÑOLA Y OBJETIVOS DE REHABILITACIÓN.**
- **HITOS Y OBJETIVOS DEL PLAN DE RECUPERACIÓN, TRANSFORMACIÓN Y RESILIENCIA (PRTR) EN MATERIA DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN.**

Nuevas iniciativas legislativas en materia de vivienda y urbanismo

Muchas gracias

Fco. Javier Martín Ramiro
Arquitecto / Director General de Vivienda y Suelo
(MITMA)