



PLA INTEGRAL D'HABITATGE I SÒL

El govern ha impulsat un nou model de política d'habitatge basat en el lloguer i la rehabilitació a través les següents mesures legislatives:

- Projecte de Llei de Rehabilitació, regeneració i renovació urbanes.
- Nou Pla Estatal d'Habitatge 2013-2016.
- Transposició de dues directives europees sobre certificació d'eficiència energètica.
- Ajudes de l'IDAE i registre de tècnics competents

Aquest nou marc té com a objectius principals:

- garantir el dret constitucional a un habitatge digne i adequat i paliar la situació de persones i llars amb dificultades per accedir a un habitatge o per afrontar els seus deutes hipotecaris.
- Millorar l'estat de conservació, l'accessibilitat, la qualitat, la sostenibilitat i l'eficiència energètica dels habitatges.
- Contribuir a la reconversió i reactivació del sector de la construcció.

Projecte de Llei de Rehabilitació, regeneració i renovació urbanes.

El projecte de Llei de rehabilitació, regeneració i renovació urbanes, publicat al Butlletí Oficial del Congrés dels Diputats el dia 12 d'abril de 2013, regula les condicions bàsiques per garantir un desenvolupament sostenible, competitiu i eficient del medi urbà impulsant el foment de les actuacions de rehabilitació dels edificis i la regeneració i renovació dels teixits urbans existents, per assegurar als ciutadans una adequada qualitat de vida.

El projecte de Llei té per objecte:

- Potenciar la rehabilitació edificatòria i la regeneració i renovació urbanes creant mecanismes específics que les facin viables i possibles;
- Oferir un marc normatiu idoni per permetre la reconversió i reactivació del sector de la construcció a través de la rehabilitació edificatòria i la regeneració i renovació urbanes.
- Fomentar la qualitat, sostenibilitat i competitivitat, tant en l'edificació com en el sòl per assolir una major eficiència i estalvi energètic.

El COAC, ja en la fase d'avantprojecte va presentar un conjunt d'al·legacions, part de les quals s'han introduït en la redacció del projecte de Llei amb la finalitat de millorar i aclarir el propi objecte del mateix.

El projecte de Llei introdueix importants modificacions del Text Refós de la Llei de Sòl, en el Decret Legislatiu 2/2008; en la Llei 38/1999 (LOE); en el Reial Decret 314/2006 (CTE) i en la Llei 49/1960 sobre Propietat Horitzontal, amb la finalitat d'adaptar-los per complimentar els objectius del nou projecte de Llei en els diferents àmbits que afecten aquestes modificacions.

El projecte de Llei cal valorar-lo en general com favorable per a una recuperació econòmica mitjançant la reconversió del sector immobiliari i de la construcció amb models sostenibles i integradors tant ambiental com social i econòmic. Manca possiblement, com s'ha dit en les al·legacions del COAC, millorar l'instrument per a la transformació urbanística del sòl, que creiem que es perd una oportunitat per donar coherència amb les recents directrius europees.

Malgrat tot, cal considerar que el nou projecte de Llei aporta nous camps d'actuació, específics uns i generals altres, per a la nostra professió.



En primer lloc regula l'Informe d'Avaluació dels edificis de tipologia residencial que determina l'avaluació de l'estat de conservació de l'edifici existent (actual ITE) ampliant-lo amb l'avaluació de les condicions bàsiques d'accessibilitat universal i de la certificació de la eficiència energètica de l'edifici existent. Es complementa amb un calendari de realització i es determina una periodicitat mínima de 10 anys.

Els tres aspectes que contempla l'Informe d'Avaluació dels edificis es correspon de forma clara i concreta, a la formació i coneixements propis de l'arquitecte i que estan reconeguts en la pròpia LOE tal i com s'indica a l'article 6 del projecte de Llei.

Un altre aspecte que considera el projecte és la tipologia d'actuació sobre el medi ambient referent a les edificacions i a la regulació i renovació urbana, totes elles incloses en les nostres competències professionals.

Es contempla i regula els subjectes (amb un ampli ventall) obligats al compliment d'aquest projecte de Llei, així com la ordenació i gestió de les actuacions, contemplant entre altres la rehabilitació d'edificis, la incorporació d'instruments per a implantar l'accessibilitat o la reducció de la demanda energètica, conjugant aspectes constructius i urbanístics.

Es regulen tanmateix fórmules de coordinació i cooperació per participar en l'execució de les actuacions, entre les Administracions Públiques i les Comunitats de Propietaris, i altres tipus d'associacions.

La proposta de Modificació de la LOE, que conserva les consideracions d'edificació i el requeriment de projecte, aporta nous criteris per a la intervenció en edificis existents i clarifica l'àmbit d'aplicació del CTE segons el caràcter de la intervenció.

Per altra banda es modifica el Real Decreto 314/2006 (CTE) flexibilitzant la seva aplicació en el cas d'edificis existents i regula de forma reglamentària la seva aplicació. S'accepta que en cas d'inviabilitat, d'incompatibilitat o no proporcionalitat econòmica per a complimentar les exigències bàsiques del CTE, el criteri del projectista i sota la seva responsabilitat, es pot justificar el grau de compliment d'aquestes a nivell de projecte, però caldrà esmentar-ho en la documentació final d'obra, indicant en tot cas les limitacions existents i el grau de compliment assolit.

Tanmateix es defineixen les tipologies d'intervencions en edificis existents (ampliació, reforma o canvi d'ús), que fins ara es denominaven de forma genèrica com a rehabilitació.

Nou Pla Estatal d'Habitatge 2013-2016.

Les ajudes previstes en aquest Pla estan orientades a fomentar l'accés a l'habitatge en règim de lloguer a sectors amb dificultats econòmiques, al foment d'un parc públic d'habitatge de lloguer, a la rehabilitació d'edificis i la regeneració i renovació de zones urbanes, a la implantació de l'informe d'avaluació d'edificis i al foment de ciutats sostenibles i competitives. Podran ser subvencionables les actuacions que s'emmarquin en algun dels següents programes sempre que es compleixin els requisits establerts i d'acord amb les disponibilitats pressupostàries existents:

El nou Pla està format pels següents programes:

1. Programa de subsidiació de préstecs convinguts.
2. Programa d'ajuda al lloguer d'habitatge.
3. Programa de foment del parc públic d'habitatge en lloguer.
4. Programa de foment de la rehabilitació edificatòria.
5. Programa de foment de la regeneració i renovació urbanes.



6. Programa de recolzament a la implantació d'informe d'avaluació dels edificis .
7. Programa per al foment de ciutats sostenibles i competitives.
8. Programa de recolzament a la implantació i gestió del Pla.

Certificat d'eficiència energètica

A través de les Directives 2002/91/CE i 2010/31/UE es va transposar a l'ordenament jurídic espanyol l'exigència del certificat d'eficiència energètica dels edificis a través del Reial Decret 235/2013, de 5 d'abril, pel que s'aprova el Procediment bàsic per a la certificació d'eficiència energètica dels edificis, tant de nova construcció, com existents. De conformitat amb la Disposició Transitòria Primera d'aquest reial decret, la presentació o posada a disposició dels compradors o arrendataris del certificat d'eficiència energètica de la totalitat o part d'un edifici, segons correspongui, serà exigible pels contractes de compravenda o arrendament celebrats a partir del dia 1 de juny de 2013. En aquest certificat, i mitjançant una etiqueta d'eficiència energètica, s'assigna a cada edifici una Classe Energètica d'eficiència, que variarà des de la classe A, pels energèticament més eficients, a la classe G, pels menys eficients. A l'entrada en vigor d'aquest reial decret (14 d'abril de 2013), l'òrgan competent de cada Comunitat Autònoma en matèria de certificació energètica d'edificis (en el cas de Catalunya, l'Institut Català de l'Energia) habilitarà el registre de certificacions en el seu àmbit territorial. El registre posarà a disposició del públic registres actualitzats periòdicament de tècnics competents o d'empreses que ofereixin els serveis d'experts d'aquest tipus i servirà d'accés a la informació sobre els certificats als ciutadans.

Programa de rehabilitació energètica d'habitatges de l'IDAE

Programa que té com objectiu recolzar aquest nou marc legislatiu, i amb la finalitat de millorar l'estat de conservació dels edificis, la seva seguretat, habitabilitat, salubritat i accessibilitat, el Ministeri d'Indústria, Energia i Turisme, a través de l'Institut per a la Diversificació i Estalvi de l'Energia (IDAE).