



Los Ayuntamientos quieren intervención directa en el Plan de Rehabilitación de Viviendas

La FEMP ha propuesto al Gobierno que los Ayuntamientos participen directamente en la gestión y ejecución del Plan de Rehabilitación Integral de Viviendas que impulsa el Gobierno y que constituye uno de los ejes principales de las medidas económicas que está poniendo en marcha, en el diseño del nuevo modelo de economía sostenible. La intención de la FEMP es que los Consistorios intervengan en la planificación y ejecución de las actuaciones que se lleven a cabo, en coordinación con el Ministerio de Vivienda.

La FEMP considera que los Consistorios son los agentes adecuados y más preparados para aplicar el Plan del Gobierno con resultados más satisfactorios



El Ministerio presentará pronto un análisis pluridisciplinar de los barrios desfavorecidos de España con información de las ciudades de más de 50.000.

El acuerdo, adoptado en el seno de la Comisión Ejecutiva de la Federación, a instancias de su Presidente, Pedro Castro, implica el compromiso por parte de los Ayuntamientos de colaborar activamente en la ejecución de los objetivos del Plan de Vivienda y Rehabilitación que, en lo tocante a esta última actividad, supone la ejecución de 470.000 actuaciones en toda España. Los responsables municipales consideran que tienen mucho que decir y aportar a la hora de abordar un plan que pretende, además de mantener viva la actividad económica y la generación de empleo, la recuperación de los cascos urbanos de nuestras ciudades y pueblos.

Para explicar la decisión de la Ejecutiva que preside, Pedro Castro argumenta que los Ayuntamientos han acreditado sobradamente su capacidad para gestionar con solvencia y eficacia este tipo de proyectos, como han demostrado en el desarrollo y ejecución de los planes y fondos de inversión 2009 y 2010. Además, los regidores locales son los que saben mejor que nadie cuáles son las prioridades y qué actuaciones deben acometerse en sus

centros históricos y en los barrios de las ciudades.

La nueva Ley de Economía Sostenible pretende dar un fuerte impulso a las actividades de rehabilitación y renovación urbanas, por medio del establecimiento de instrumentos más eficaces y ágiles de planificación, con mayor

participación de los ciudadanos, con más capacidad de los poderes públicos para su desarrollo y ejecución y con más protección para los vecinos afectados más vulnerables. Esas son las intenciones del Gobierno, en palabras de su Presidente, José Luis Rodríguez Zapatero, expresadas recientemente en sede parlamentaria. La FEMP considera que estos instrumentos serán mucho más ágiles y eficaces si los Ayuntamientos tienen una participación activa en su diseño y ejecución.

Para concretar esta participación directa de los Ayuntamientos en la gestión del Plan y como destinatarios de los fondos que el Gobierno dedica a la rehabilitación, la FEMP tiene previsto celebrar una Comisión Ejecutiva monográfica a la que quiere que asista la Ministra de Vivienda, Beatriz Corredor.

La mitad de las viviendas del parque edificado en España tiene más de treinta años de antigüedad

En el nuevo modelo económico

España tiene un parque edificado de 25 millones de viviendas; la mitad con más de treinta años de antigüedad y cerca de seis millones superan los cincuenta años. En muchos casos, estas viviendas presentan importantes carencias en su aislamiento térmico y acústico, en su eficiencia energética y en su accesibilidad y habitabilidad. El Gobierno entiende que existe un margen importante de actuación, teniendo en cuenta, además, que la rehabilitación representa en nuestro país sólo el 25% de la producción total en el sector de la construcción, cuando en la Unión Europea el peso medio de este sector asciende al 37%.

El Proyecto de Ley de Economía Sostenible, actualmente en fase de tramitación parlamentaria en el Congreso de los Diputados, impulsa la renovación y rehabilitación de núcleos urbanos y al mismo tiempo potencia la rehabilitación de viviendas individuales, para lo que ya han comenzado a articularse medidas de financiación y beneficios fiscales. El Gobierno considera que el sector de la construcción residencial debe seguir desempeñando un papel muy relevante en la actividad económica y en la generación de empleo en España, aunque evitando el crecimiento desequilibrado y desequilibrante para el resto de sectores.

Entre las medidas previstas, algunas de ellas ya adoptadas, figuran la reforma la ley hipotecaria para abrir nuevas vías de

financiación; la reducción del IVA para las obras de rehabilitación de ahorro energético y de agua y de mejora de la accesibilidad; la ampliación del concepto de la rehabilitación para las deducciones en el IRPF; y la introducción de una nueva desgravación en el IRPF para el periodo 2010-2012 en relación con las obras de mejora de la vivienda habitual.

El conjunto de reformas contenidas en la nueva Ley complementan las ya en vigor en materia de edificación residencial; en concreto, la Ley de medidas de fomento del alquiler de viviendas y eficiencia energética de los edificios, el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, la nueva regulación de las Sociedades de Inversión Inmobiliarias o las diversas líneas de financiación y cobertura del ICO.

Plan de Vivienda y Rehabilitación

El Gobierno incluyó las actuaciones de rehabilitación de viviendas como uno de los ejes estratégicos del Plan de Vivienda y Rehabilitación 2009 – 2012. En su día, aprobó un Fondo de 110 millones para la puesta en marcha de las primeras actuaciones que, según las previsiones del Ejecutivo, podrían llegar hasta las 470.000, 3,5 veces más que el Plan anterior. Estas intervenciones se centran en la mejora de las viviendas de los ciudadanos y en la recuperación de su entorno, incluyendo por primera vez las zonas rurales, además de aquéllas que favorezcan la eficiencia energética y uso de energías renovables.

| Actuaciones del Plan del Gobierno en materia de rehabilitación 2009 - 2012 |
|---|
| Áreas de rehabilitación integral de conjuntos históricos, centros urbanos, barrios degradados y municipios rurales (ARIS) |
| Viviendas. Mejoras de la habitabilidad, seguridad, accesibilidad y eficiencia energética. Elementos comunes del edificio: seguridad, estanqueidad, accesibilidad y eficiencia. Espacios públicos: urbanización y reurbanización y accesibilidad universal; redes de climatización y agua caliente sanitaria centralizadas, alimentadas con energías renovables. |
| Las áreas son declaradas por las Comunidades Autónomas e incluirán al menos 200 viviendas, con una antigüedad superior a 10 años. Los municipios rurales tendrán menos de 5.000 habitantes. |
| Áreas de renovación urbana (ARUS) |
| Actuaciones de renovación integral de barrios o conjuntos de edificios de viviendas que precisan de actuaciones de demolición y sustitución de los edificios, de urbanización o reurbanización, de creación de dotaciones y equipamientos y de mejora de la accesibilidad en sus espacios públicos, incluyendo el realojo temporal de los residentes. |
| Las áreas son declaradas por las Comunidades Autónomas e incluirán más de 4 manzanas de edificios o más de 200 viviendas, con una antigüedad superior a 30 años. Un 60% de la edificabilidad existente o resultante deberá destinarse a uso residencial. Sólo pueden acogerse a la financiación las viviendas protegidas resultantes de la renovación. |

El Plan regula las ayudas para las Áreas de Rehabilitación Integral de conjuntos históricos, centros urbanos, barrios degradados y municipios rurales, con una subvención en el caso de estas áreas de hasta 6.600 euros por vivienda. Las Áreas de Renovación Urbana, que incluyen la demolición y sustitución de edificios, urbanización, creación de dotaciones y equipamientos y mejora de la accesibilidad de sus espacios públicos, incluyendo el realojo temporal de los residentes, pueden acceder a préstamos convenidos y subvenciones con un máximo de treinta mil euros por vivienda renovada. Asimismo, contempla subvenciones de hasta 4.500 euros por familia para realojos y una tercera para equipos de gestión y acompañamiento.

El Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación marca también como línea estratégica la mejora de la eficiencia energética y la accesibilidad de las viviendas, integrando dentro de su propia estructura el Programa Renove, que incluye la rehabilitación aislada de edificios. Entre las actuaciones protegidas figuran la instalación de paneles solares para agua caliente sanitaria; la mejora de la envolvente térmica del edificio y otras que incrementen su eficiencia energética o la utilización de energías renovables; la instalación de mecanismos que favorezcan el ahorro de agua y



El Plan de Rehabilitación incluye por primera vez intervenciones en las zonas rurales.

la reutilización de aguas grises, y la instalación de ascensores, rampas u otros dispositivos de acceso adaptados a las personas con discapacidad.

Para la financiación de la rehabilitación de edificios existen préstamos convenidos, con o sin subsidiación, y subvenciones

Más participación local

Aunque en la elaboración del Plan de Vivienda y Rehabilitación 2009 – 2012 intervinieron todas las Administraciones implicadas, incluidos los agentes sociales y económicos y colegios profesionales, entre otros, el mayor protagonismo en el proceso de elaboración y ejecución del Plan corresponde sobre todo a las Comunidades Autónomas. De hecho, tal y como establece la letra de este Plan, es a las Administraciones Autonómicas a quienes corresponde la declaración de las áreas de rehabilitación integral de conjuntos históricos, centros urbanos, barrios degradados y municipios rurales (ARIS), al igual que ocurre con la declaración de Áreas de renovación urbana (ARUS).

La FEMP reclama, por tanto, más protagonismo de los Ayuntamientos, en la ejecución de este Plan y también en las sucesivas medidas y actuaciones que el Gobierno ha puesto en marcha o están previstas en un futuro inmediato, como es el caso de la Ley de Economía Sostenible.

En relación a esta última, la FEMP quiere que los Ayuntamientos participen en la definición, aplicación y actualización del sistema de información que el Gobierno tiene previsto implementar con las Comunidades Autónomas para tener actualizados permanentemente los censos de construcciones, edificios y viviendas desocupadas y los que precisan de mejora o rehabilitación, así como los mapas de ámbitos urbanos obsoletos, desfavorecidos o en dificultades que deban estar incluidos en los programas o planes de rehabilitación.

Esta iniciativa ha sido canalizada a través de una propuesta de enmienda a la Ley de Economía Sostenible, en concreto a su artículo 130. La FEMP argumenta que no tiene sentido que las Administraciones Locales queden excluidas de la formación y actualización de un sistema que comprenda información de los inmuebles de sus municipios.

El Gobierno impulsa la rehabilitación con subvenciones directas, que en el Plan de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012 ascienden a 1.767 millones



Las Áreas de Renovación Urbana incluyen la demolición y sustitución de edificios, urbanización, creación de dotaciones y equipamientos y mejora de la accesibilidad.

para la comunidad de propietarios que pueden llegar a 1.100 euros por vivienda y para los propietarios u ocupantes hasta 2.700 euros por vivienda. La rehabilitación de viviendas cuenta con subvenciones de hasta 3.400 euros que podrán llegar a 6.500 euros cuando se destine al alquiler durante cinco años. Además, para las nuevas construcciones existen ayudas de hasta 3.500 euros cuando superen la calificación energética mínima establecida en el Código Técnico de la Edificación.

La Ministra de Vivienda, Beatriz Corredor, ha explicado que la rehabilitación integrada permite trabajar simultáneamente en sus tres dimensiones: la económica, por su capacidad para crear empleo e innovación; la ambiental, porque esta actividad no consume suelo, mejora la eficiencia energética y permite la implantación de energías renovables en barrios y edificios; y la social, *“ya que si se enfoca sobre los barrios más desfavorecidos contribuye a la cohesión social, la integración o la educación”*, entre otros aspectos.

Próximas iniciativas

El Ministerio tiene previsto presentar, antes de finalizar la Presidencia española de la UE, el Observatorio de Vulnerabilidad


Medidas para fomentar la rehabilitación

El Gobierno está apoyando los procesos de rehabilitación con subvenciones directas, que en el Plan de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012 ascienden a 1.767 millones de euros, los beneficios fiscales incluidos en el Real Decreto Ley 6/2010 y la financiación procedente del Fondo de la Ley de Economía Sostenible. El objetivo es que esta actividad alcance el 35% del total del sector de la edificación en 2020, tal y como está escrito en la Estrategia de Desarrollo Sostenible.

Recientemente, el Consejo de Ministros aprobó un conjunto de medidas para fomentar la rehabilitación de viviendas por la vía fiscal. En concreto, la deducción temporal en el IRPF por las obras de mejora en la vivienda habitual que se realicen hasta el 31 de diciembre de 2012, siempre que tengan por objeto, entre otros, la mejora de la eficiencia energética, la sustitución de instalaciones de suministros o la creación de infraestructuras que favorezcan la accesibilidad. La deducción alcanza el 10% de las cantidades invertidas, con un límite máximo anual de cuatro mil euros, a los contribuyentes cuya base imponible sea inferior a 33.007 euros, y se reducirá progresivamente hasta los 53.007,20 euros de base imponible. El límite durante todos los años de vigencia de la norma es de doce mil euros por vivienda.

Por otra parte, se aplicará un tipo reducido de IVA para todo tipo de obras de renovación y reparación de vivienda realizadas hasta el 31 de diciembre de 2012. También se amplía el concepto de rehabilitación estructural, tanto en el IVA, como en el Impuesto General Indirecto Canario, a través de la definición de obras análogas y conexas a las estructurales, lo que permitirá reducir los costes fiscales de esta actividad.

Urbana, un análisis pluridisciplinar de los barrios desfavorecidos de España con información de las casi 140 ciudades de más de 50.000 habitantes y que seguirá el modelo de los observatorios creados en otros países europeos. De forma paralela al Observatorio, se desarrollará una Guía metodológica sobre cómo actuar en estos barrios, principalmente las periferias de los años 40, 50 y 60.

Asimismo, Beatriz Corredor ha adelantado que el Ministerio de Vivienda presentará en mayo el Libro Blanco de la Sostenibilidad en el Planeamiento Urbanístico en España, que contendrá una selección de criterios de sostenibilidad e indicadores de planeamiento urbanístico sostenible. Este libro ha contado con las aportaciones de las Comunidades Autónomas, los municipios y las provincias, académicos y profesionales destacados, todo ello con la colaboración de la Universidad Politécnica de Madrid y la Escuela Técnica Superior de Arquitectura de Madrid 



El Ministerio de Vivienda quiere impulsar la creación de una red de oficinas técnicas de apoyo a los ciudadanos, con la participación de todas Administraciones. En la imagen, Beatriz Corredor con Pedro Castro, en una reciente reunión entre ambos.

Red de oficinas de apoyo técnico a los ciudadanos

La rehabilitación de edificios y viviendas es tradicionalmente la ocupación de pequeñas empresas, que emplean a más del 70% de las personas que trabajan en el sector de la edificación y que es intensiva en mano de obra. Para esta actividad se precisan materiales y sistemas constructivos adaptados pero, sobre todo, una formación específica de los trabajadores e instrumentos de gestión y de ayuda a los ciudadanos en la realización de las obras que precisan sus viviendas.

Estas son algunas de las razones por las que el Ministerio de Vivienda ha anunciado su intención de crear una plataforma social para el fomento de la rehabilitación, la accesibilidad y la eficiencia energética de edificios y viviendas, en la que participen las tres Administraciones y el sector privado y que tendrá como principal actividad la creación de una red de oficinas técnicas de ayuda a los ciudadanos.

Las oficinas darán asistencia en la definición de obras a realizar y en el seguimiento y control de los trabajos de rehabilitación de los edificios y viviendas, lo que promoverá la formación de los agentes que participan en los procesos de rehabilitación, al tiempo que ayudarán a difundir entre los ciudadanos información sobre las ayudas que tienen a su alcance.

Según el Ministerio de Vivienda, existe un gran interés en esta iniciativa por parte de numerosas organizaciones profesionales, sindicales y ciudadanas, asociaciones empresariales de la construcción y de la fabricación de materiales, así como de distintas Administraciones Locales y Autonómicas.

La FEMP ya ha dicho que sí a la participación de los Ayuntamientos en esta plataforma.