

3 NOUS INSTRUMENTS:

- REAL DECRETO 233/2013 DE 5 D'ABRIL DE 2013 POR EL QUE SE REGULA EL PLAN ESTATL DE FOMENTO DEL ALQUILER DE VIVIENDAS, LA REHABILITACIÓN EDIFICATORIA Y LA REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANAS 2013-2016

ENTRA EN VIGOR EL 11 D'ABRIL DE 2013

- REAL DECRETO 235/2013 DE 5 D'ABRIL DE 2013 POR EL QUE SE APRUEBA EL PORCEDIMIENTO BASICO PARA LA CERTIFICACIÓN DE LA EFICIENCIA ENERGÉTICA DE LOS EDIFICIOS

ENTRA EN VIGOR EL 14 D'ARBIL DE 2013
TRANSPOSA LA DIRECTIVA UE 2010/31/UE

- AVANTPROJECTE DE LEY DE REHABILITACIÓN, REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANA

EN TRÀMIT

-

PLAN ESTATAL DE FOMENTO DEL ALQUILER DE VIVIENDAS, LA REHABILITACIÓN EDIFICATORIA Y LA REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANAS

- OBJECTIUS DEL PLA:
 - CANVI DE MODEL: EQUILIBRAR EL MERCAT D'ACCES A LA VIVENDA DE LLOGUER I DE COMPRA I PROPICIAR LA MOVILITAT
 - REACTIVAR EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓ
 - IMPULSAR L'ESTALVI I L'EFICIÈNCIA ENERGÈTICA
- PROGRAMES DEL PLA:
 - PROGAMA DE SUBSIDIACIÓ DE PRESTECES CONVINGUTS
 - PROGRAMA D'AJUDA AL LLOGUER D'HABITATGE
 - PROGRAMA DE FOMENT DEL PARC PUBLIC D'HABITATGE DE LLOGUER
 - **PROGRAMA DE FOMENT DE LA REHABILITACIÓ EDIFICATÒRIA**
 - **PROGRAMA D'AJUDA A LA IMPLANTACIÓ DE L'INFOME D'AVALUACIÓ DELS EDIFICIS**
 - PROGRAMA PEL FOMENT DE CIUTATS SOSTENIBLES I COMPETITIVES
 - PROGRAMA D'AJUDA A LA IMPLANTACIÓ I GESTIÓ DEL PLA

PROGRAMA DE FOMENT DE LA REHABILITACIÓ EDIFICATORIA

- OBJECTE: Finançament de les obres i treballs de manteniment en les instal·lacions i equipament propi i en els elements comuns i espais privatis comuns **d'edificis d'habitatges col·lectius**. REQUISITS:
 - FINALITZATS ABANS DEL 1981
 - > 70% SUP.CONSTRUIDA S/RASANT ÚS RESIDENCIAL D'HABITATGE
 - >70% HABITATGES DOMICILI HABITUAL DELS PROPIETARIS O ARRENDATARIS
 - EXCEPCIONALMENT:
 - GREUS DANYS ESTRUCTURALS O ALTRE TIPUS (JUSTIFICAT)
 - LLOGUER HABITATGES REHABILITATS MINIM 10 ANYS (AMB AFECCIÓ REGISTRAL)
 - INFORME D'AVALUACIÓ O INNSPECCIÓ TECNICA D'EDIFICIS (ITE) ACTUALITZAT
 - ACORD DE LA COMUNITAT DE PROPIETARIS I L·LICÈNCIA
 - PROJECTE TÈCNIC

REAL DECRETO 235/2013 DE 5 D'ABRIL DE 2013 POR EL QUE SE APRUEBA EL PORCEDIMIENTO BASICO PARA LA CERTIFICACIÓN DE LA EFICIENCIA ENERGÉTICA DE LOS EDIFICIOS**Objectiu**

Posar a disposició dels compradors o usuaris dels edificis un **Certificat que permeti valorar i comparar la seva eficiència energètica**, per tal d'afavorir la promoció **d'edificis de baix consum i les inversions en estalvi d'energia** amb el conseqüent estalvi d'emissions de CO2.

✓ Deroga el RD 47/2007, **“Procediment bàsic per a la Certificació de l'eficiència energètica dels edificis de nova construcció”**

✓ Transposa a la reglamentació espanyola les exigències relatives a la certificació d'eficiència energètica dels edificis contemplades a la **Directiva 2010/31/UE del Parlament Europeu**



Àmbit d'aplicació:

1. Edificis de nova construcció
2. **Edificis o parts d'edificis (locals, habitatges) existents que siguin objecte de compravenda o lloguer**
3. Edificis o parts d'edificis en els que una **autoritat pública ocupi una superfície útil superior a 250m²** i que siguin freqüentats habitualment pel **públic**

S'exclouen:

- Els **edificis i monuments protegits oficialment** per ser part d'un entorn declarat o pel seu valor arquitectònic o Històric
- Els edificis o parts d'edificis utilitzats exclusivament com a llocs de **culte i per a activitats religioses**
- Les **construccions provisionals** amb un termini previst d'utilització ≤ 2 anys
- Els **edificis industrials, de la defensa i agrícoles** o parts dels mateixos, en la part destinada a tallers, processos industrials, de la defensa i agrícoles no residencials
- Els edificis o parts d'edificis aïllats amb una **superfície útil total $< 50\text{m}^2$**
- Els edificis que es compren per a **reformes importants o demolicions**
- Els edificis o parts d'edificis existents d'habitatges, l'ús del qual sigui **inferior a quatre mesos a l'any**, o be durant un temps limitat a l'any i amb un **consum previst d'energia inferior al 25%** del que suposaria la seva utilització durant tot l'any, sempre que així consti mitjançant declaració responsable del propietari de l'habitatge.

Responsables i/o obligats:

1. Edificis de nova construcció:

en projecció: **el promotor/venedor entrega la qualificació energètica de projecte**

una vegada construït: **el promotor/venedor entrega la certificació energètica definitiva**

2. Edificis o parts d'edificis (locals, habitatges) existents que siguin objecte de compravenda o lloguer

promoció i publicitat: **venedor o intermediaris exhibeixen l'etiqueta d'eficiència energètica**

venda: **venedor entrega certificat al comprador**

lloguer: **l'arrendador exhibeix i posa a disposició una còpia de la certificació**

Obligatorietat de disposar del Certificat d'Eficiència Energètica

En general:

Edificis de nova construcció (*)	Des de l'1/11/2007 (RD 47/2007) (*)
Edificis o parts d' edificis existents que es venguin o lloguin a un nou arrendatari (habitatges i altres usos)	a partir de l'1/6/2013

Edificis de Pública concurrència:

Edificis o unitats d' edificis existents : - ocupats per una autoritat pública i - que siguin freqüentats habitualment pel públic	S útil total > 500m ²	a partir de l'1/6/2013
	S útil total > 250m ²	a partir del 9/7/2015
	En règim d'arrendament S útil total > 250m ²	a partir del 31/12/2015
- Edificis o unitats d'edificis de titularitat privada que siguin freqüentats habitualment pel públic	S útil total > 500m ²	a partir de l'1/6/2013

(*) d'acord a l'àmbit d'aplicació del RD 47/2007, a més de l'obra nova, les modificacions, reformes i rehabilitacions d'edificis existents, amb una superfície superior a 1000m² on es renovin més del 25% del total dels seus tancaments, realitzades posteriorment a l'1/11/2007 també haurien de disposar del Certificat d'Eficiència Energètica.

El certificat d'eficiència energètica tindrà una validesa de 10 anys

Règim sancionador

R.D 1/2007 DE 16 DE NOVIEMBRE DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY GENERAL DE DEFENSA DE LOS CONSUMIDORES Y USUARIOS:

a) Infracciones leves, hasta 3.005,06 euros.

b) Infracciones graves, entre 3.005,07 euros y 15.025,30 euros, pudiendo rebasar dicha cantidad hasta alcanzar el quíntuplo del valor de los bienes o servicios objeto de la infracción.

c) Infracciones muy graves, entre 15.025,31 y 601.012,10 euros, pudiendo rebasar dicha cantidad hasta alcanzar el quíntuplo del valor de los bienes o servicios objeto de infracción.

AVANTPROJECTE DE LEY DE REHABILITACIÓN, REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANA

Objectius:

- Potenciar la rehabilitació edificatòria i la regeneració i renovació urbanes, eliminant traves actualment existents i creant mecanismes específics que la facin viable i possible
- Oferir un marc normatiu idoni per permetre la reconversió i la reactivació del sector de la construcció, trobant nous àmbits d'actuació, en concret, en la rehabilitació edificatòria, la regeneració i la renovació urbanes.
- Fomentar la qualitat, la sostenibilitat i la competitivitat, tant en l'edificació com en el sòl, apropant el marc normatiu al marc europeu, sobre tot en relació als objectius d'eficiència i estalvi energètics.

AVANTPROJECTE DE LEY DE REHABILITACIÓN, REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANA

- INFORME D'EVALUACIÓ DELS EDIFICIS
- ACTUACIONS DE REHABILITACIÓ EDIFICATÒRIA

AVANTPROJECTE DE LEY DE REHABILITACIÓN, REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANA

ACTUACIONS DE REHABILITACIÓ EDIFICATÒRIA

Definició: Obres i treballs de manteniment i intervenció dels edificis existents, les seves instal·lacions i espais privatis vinculats als mateixos, en els termes exposats per la Llei de l'Ordenació de l'Edificació (LOE)

- infravivenda → vivenda
- Seguretat i habitabilitat
- Accessibilitat universal
- Eficiència energètica

AVANTPROJECTE DE LEY DE REHABILITACIÓN, REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANA

ACTUACIONES DE REHABILITACIÓ EDIFICATÒRIA

Iniciativa:

- Pública: Expedient d'execució urbanística/disciplina urbanística
- Privada:
 - propietaris
 - comunitat de propietaris
 - cooperatives de vivendes
 - titulars drets reals: arrendament, usdefruit

AVANTPROJECTE DE LEY DE REHABILITACIÓN, REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANA

ACTUACIONES DE REHABILITACIÓ EDIFICATÒRIA

Requisits:

- Necessitat de redacció planejament urbanístic general o derivat depenent si hi ha que modificar l'ordenament urbanístic vigent.
- Memòria de Viabilitat Econòmica
- Un cop aprovat per l' Administració: Afecció Real al Registre de la Propietat
- S'ha de garantir el dret al real·lotjament i retorn del ocupants legals de residència habitual

Beneficis:

- modificació de densitat i/o edificabilitat
- Introducció d'un nou ús
- ocupació d'espais lliures o de domini públic per a ascensors
- ocupació d'espais comuns d'ús privatiu: entrades, sobrecobertes, replà, voladissos, porxades, etc

AVANTPROJECTE DE LEY DE REHABILITACIÓN, REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANA

ACTUACIONS DE REHABILITACIÓ EDIFICATÒRIA

Beneficis:

- No generen plusvàlues ni cessions d'aprofitament urbanístic:

- obres amb reducció del 30% de demanda anual de calefacció o refrigeració de l'edifici
 - aïllament tèrmic
 - façanes ventilades per l'exterior de l'edifici
 - tancament o envidrament de les terrasses cobertes
 - instal·lació de dispositius bioclimàtics adossats a la façana o cobertes.
- Centralització o dotació d'instal·lacions energètiques comunes i capadors solars que aconseguixin una reducció de 30% d'energia primària no renovable anual.

AVANTPROJECTE DE LEY DE REHABILITACIÓN, REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANA

ACTUACIONES DE REHABILITACIÓ EDIFICATÒRIA

CONTINGUT DE LA MEMÒRIA DE VIABILITAT ECONÒMICA

- a) Estudi comparat dels paràmetres urbanístics proposats i dels existents. Anàlisi de les modificacions que es proposen i justificació econòmica.
- b) Estimació de l' import de la inversió, incloses les ajudes públiques directes i indirectes, indemnitzacions, taxes, etc
- c) Anàlisi de la inversió que pugui atraure l'actuació i justificació de que aquesta es capaç de generar ingressos suficients per finançar la major part del cost de la transformació física proposta garantint el menor impacte possible en el patrimoni dels particulars.
- d) Terminis d'amortització de la inversió i finançament

MOLTES GRÀCIES PER LA VOSTRA ATENCIÓ!!!

Margarida Rdez. Viles
Advocada

www.mrviles.com