

# Documento de trabajo para el Taller de Rehabilitación 16 y 23 de Junio de 2015

Modificaciones propuestas en la normativa  
de las actuaciones protegidas de  
rehabilitación del patrimonio urbanizado  
y edificado



# Presentación

## Plan Director de Vivienda 2013-2016

El nuevo Plan Director de Vivienda 2013-2016 constituye una apuesta decidida por el alquiler y, la rehabilitación, renovación y regeneración urbanas, en un contexto social y económico que precisa de acciones tendentes a crear empleo y a favorecer la puesta en valor de la ciudad existente.

Paralelamente, la nueva programación de los Fondos Estructurales europeos para el periodo 2014-2020 y la posibilidad de acceder a financiación suplementaria, genera una nueva oportunidad para avanzar en la identificación y consenso en torno a los principales retos que debemos afrontar como país, ante el nuevo escenario de la política de la Unión Europea para 2020.

### Un proceso de trabajo colaborativo

El objetivo que ahora nos planteamos es iniciar un programa de trabajo con el fin de explorar, mediante un proceso participativo, la disponibilidad y el grado de cooperación de las principales instituciones y agentes del subsector vivienda, para alcanzar un acuerdo compartido de las necesidades surgidas en el ámbito de la rehabilitación, renovación y regeneración urbanas en Euskadi.

Un proceso que se inicia con la participación directa de los principales agentes rehabilitadores en la nueva normativa que sobre las ayudas de rehabilitación y regulación de las Áreas Degradadas se está elaborando, y para la que, todas las aportaciones y reflexiones son bienvenidas.

### Contenidos del documento de trabajo

El presente documento es un apoyo a la sesión del Taller de Rehabilitación que se va a celebrar el 16 (Gasteiz-Lakua) y 23 (Bilbao-Gran Vía) de junio. Incluimos por un lado, una contextualización de la rehabilitación en la CAE a partir de indicadores cuantitativos, y por otro, las principales modificaciones que se plantean en la normativa. Estas cuestiones son las que trabajaremos en el Taller de Rehabilitación.

Desde la Viceconsejería de Vivienda consideramos fundamentales vuestras aportaciones por lo que os animamos a participar en estos talleres de trabajo con el fin de que podamos contrastar vuestras consideraciones en el marco de este proceso participativo.

# 1. Breve contexto de la rehabilitación en la CAE

## Principales constataciones

- El número de viviendas familiares asciende en la CAE a un total de 1.017.602 unidades. En el decenio comprendido entre 2001 y 2011 se ha asistido a un importante crecimiento del parque de viviendas (+14,4%).
- A pesar de la tendencia al incremento del parque de viviendas, la antigüedad del mismo sigue siendo muy notable: el 42% de los edificios de la CAE es anterior a 1960.
- Las estadísticas promovidas por el Observatorio Vasco de Vivienda cifran en algo más de 90.000 hogares los que manifiestan una necesidad de rehabilitación de sus viviendas.
- Más de la mitad de estos hogares lleva más de 4 años en situación de necesidad. Sin embargo, 17.047 hogares son los que consideran que podrán abordar la realización de las obras de rehabilitación en el plazo de 1 año. El resto lo pospone para los próximos años.
- El retorno económico y social del impulso e inversión en las políticas de rehabilitación es indudable. Entre 2010 y 2013 el Gobierno Vasco ha destinado más de 65 millones de euros en subvenciones para la realización de obras de rehabilitación en la CAE que han supuesto un impacto superior a 1.000 millones de euros en la economía vasca.

### 1.1. El parque de viviendas en la CAE: selección de principales indicadores

Tabla 1. Evolución de las viviendas familiares 2001-2011

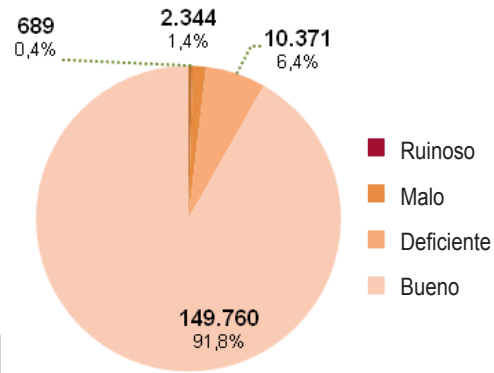
	Censo 2001	Censo 2011	Variación
Álava	124.391	155.767	25,2
Bizkaia	469.769	533.882	13,6
Gipuzkoa	295.400	327.952	11,0
<b>CAE</b>	<b>889.560</b>	<b>1.017.602</b>	<b>14,4</b>

Fuente: Censo de Población y Viviendas. INE

El Censo de Población y Vivienda pone en evidencia el notable crecimiento del parque de viviendas en el decenio 2001 y 2011 (+14,4%).

Esta tendencia al incremento del parque de viviendas ha resultado común a los tres territorios históricos, siendo de especial intensidad en Álava (+25,2%).

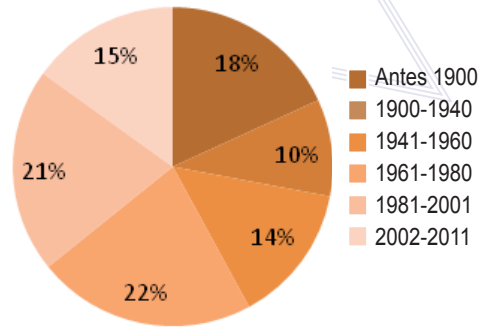
Gráfico 1. Estado del parque de viviendas en la CAE.2011



Fuente: Censo de Población y Viviendas. INE

Se estima en algo más de 13.400 viviendas las que se encuentran en 2011 en estado entre deficiente y ruinoso en la CAE.

Gráfico 2. Antigüedad del parque de viviendas en la CAE.



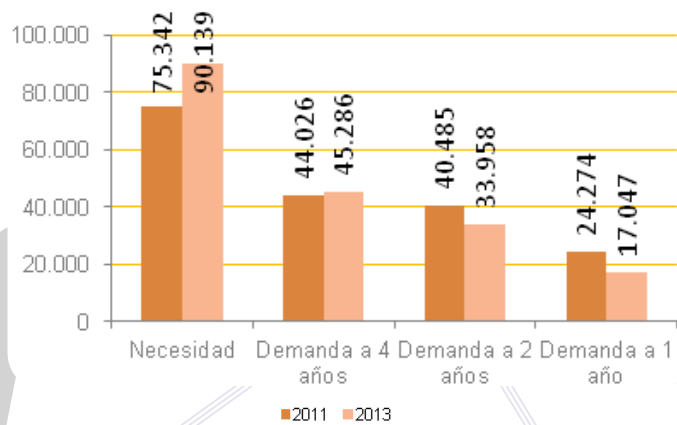
Fuente: Censo de Población y Viviendas. INE

La notable antigüedad de los edificios de la CAE es un rasgo característico del parque de viviendas vasco. El parque de viviendas de la CAE es el de mayor antigüedad de los Estados del sur de Europa.

El Censo de 2011 confirma esta constatación: el 42% de los edificios fue construido con anterioridad a 1960, de forma que superará los 60 años de antigüedad en 2020.

## 1.2. Indicadores de cuantificación y caracterización de las necesidades de rehabilitación

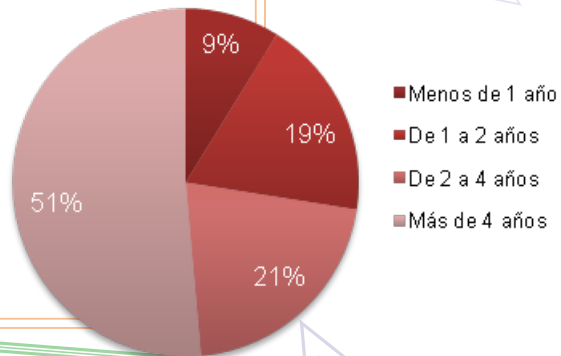
Gráfico 3. Cuantificación de las necesidades y demanda de rehabilitación



La Encuesta de Necesidad y Demanda de vivienda de 2013 del Observatorio Vasco de Vivienda cuantifica en algo más de 90.000 los hogares que requieren, según sus residentes, algún tipo de obra de rehabilitación. Entre 2011 y 2013 se advierte un incremento considerable en el número de hogares que muestran esta necesidad de rehabilitación (+15.000 hogares).

Algo menos de la mitad de estos 90.139 hogares consideran que podrán abordar las obras necesarias en los próximos 4 años y apenas 17.047 hogares en el plazo de 1 año.

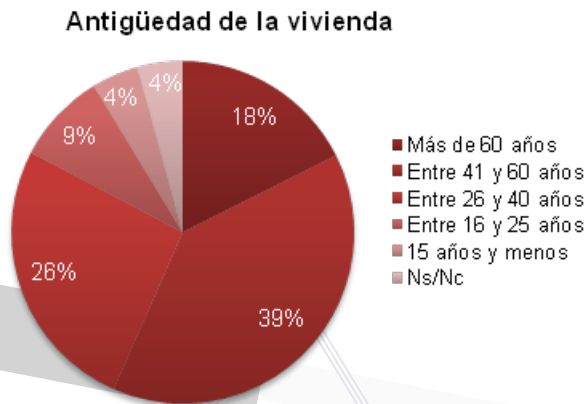
Gráfico 4. Tiempo en situación de necesidad de rehabilitación



Por lo que respecta al tiempo en situación de necesidad, se constata que más de la mitad de los hogares lleva más de 4 años sin poder dar respuesta a la misma (51,4%).

Fuente: Departamento de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

Gráfico 5. Caracterización de las viviendas con necesidades de rehabilitación según la antigüedad de las mismas



La antigüedad media de las viviendas que muestran esta necesidad de rehabilitación se sitúa en 43,1 años, disponiendo el 56% de las mismas de más de 40 años.

Resulta significativo constatar cómo la necesidad de rehabilitación no es exclusiva de las viviendas más antiguas: el 17,3% de los hogares que manifiesta alguna necesidad de rehabilitación reside en viviendas con menos de 26 años de antigüedad.

Tabla 2. Tipo de rehabilitación precisa según TT.HH.

Elementos	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa	CAE
<b>Privativos</b>	49,8	44,2	58,7	49,8
<b>Comunes</b>	12,5	23,0	14,9	18,4
<b>Privativos y comunes</b>	37,7	32,8	26,5	31,8
<b>TOTAL</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

El tipo de rehabilitación requerida por los hogares vascos se asocia, en su mayoría, con la rehabilitación de elementos privativos: algo más del 80% de los hogares con necesidad así lo indica citando los mismos de forma exclusiva, o conjunta con los elementos comunes.

### 1.3. Indicadores de coste previsto por hogar e impacto económico de las actuaciones de rehabilitación

En 2013, el Gobierno Vasco destinó un total de 14,5 millones de euros a subvenciones para la realización de obras de rehabilitación en la CAE. La distribución de estas ayudas por tipo de obra muestra la importancia mayor de las vinculadas a la adecuación estructural y constructiva en el marco de intervenciones de rehabilitación comunitaria, de forma que suponen algo más del 50% del presupuesto destinado a estas ayudas en 2013.

Tabla.3. Subvenciones aprobadas en 2013 según tipo de obra y tipo de ayuda

Tipo de obra	Rehabilitación comunitaria	Rehabilitación individual	Total Rehabilitaciones
Tipo 1: Adecuación estructural y constructiva	7.509.189	260.898	7.770.086
Tipo 2: Adecuación condiciones habitabilidad	116	0	116
Tipo 3: Adaptación viviendas para mejora accesibilidad	4.381.329	145.764	4.527.093
Tipo 4: Acabado	66.163	83.539	149.702
Evolutivo	1.312.105	0	1.312.105
Honorarios ITEs	748.949	24.094	773.043
<b>TOTAL</b>	<b>14.017.851</b>	<b>514.294</b>	<b>14.532.145</b>

Fuente: Departamento de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

Entre los hogares que muestran alguna necesidad de rehabilitación, en el caso de los elementos privativos el coste medio previsto por hogar se sitúa en 15.201 euros, mientras que en el caso de los elementos comunes asciende a 11.579 euros.

Como se puede apreciar en este cuadro resumen final, resulta considerable el impacto económico y el retorno de las inversiones en políticas de rehabilitación. Entre 2010 y 2013 se han movilizado más de 65 millones de euros en subvenciones directas, que han supuesto más de 1.000 millones de euros en términos de impacto directo e indirecto según el reciente Informe de Evaluación de la Política de Rehabilitación publicado por el Observatorio Vasco de la Vivienda.

Tabla.4. Impacto económico de las ayudas a la rehabilitación concedidas 2010-2013

	2010	2011	2012	2013
<b>Ayudas aprobadas</b>	20.646.832	15.758.105	16.985.866	14.532.145
<b>Impacto en producción</b>	546.092.884	567.590.052	631.577.699	488.091.842
Efecto directo	277.402.012	288.319.713	320.823.630	247.936.868
Efecto indirecto	268.690.872	279.270.339	310.754.069	240.154.974
<b>Impacto en PIB</b>	187.154.794	194.523.850	216.453.627	167.278.309
Efecto directo	102.772.552	106.819.131	118.861.458	91.587.752
Efecto indirecto	84.382.242	87.704.719	97.592.169	75.420.557

Fuente: Departamento de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.



## 2. Por qué introducir modificaciones a las ayudas a la rehabilitación

Se trata de adaptar la normativa actual al cambio de contexto del sector y el mercado de la vivienda tras la crisis financiera e inmobiliaria. Desde entonces ha habido numerosas normativas que se han aprobado con incidencia directa en esta materia, con dos objetivos entrelazados, crear nuevos empleos en el sector de la construcción y dotarnos de un parque de viviendas adecuado para desarrollar una vida digna:

- Directivas Europeas 20/20/20
- Ley estatal de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas
- Decreto 80/2014, de 20 de mayo, de modificación del Decreto por el que se regula la Inspección Técnica de Edificios

En este sentido, se han impulsado numerosos planes dentro del Gobierno Vasco dirigidos a dinamizar el sector de la rehabilitación de edificios:

- Euskadi 2020: programa marco por el Empleo y la Reactivación Económica, estando dentro de la estrategia del empleo el Plan Renove Rehabilitación Vivienda 2013 -2016.
- Plan Director Vivienda 2013 -2016 (Eje 4º)
- Estrategia Energética Euskadi 2020
- Acuerdo de la Mesa de diálogo social el 30 de enero de 2015 para la reactivación del sector de la construcción
- Programa Operativo de los FEDER, con la inclusión por primera vez de actuaciones en materia de rehabilitación impulsadas por la Viceconsejería de Vivienda en el Objetivo Temático 4º.



### 3. Principales objetivos y ámbitos de modificación

Desde el Gobierno Vasco se ha considerado necesario revisar y actualizar la normativa que regula en la CAE los ámbitos de actuación prioritaria en materia de rehabilitación, así como las ayudas que se otorgan a las personas y comunidades de propietarios que vayan a realizar actuaciones para la conservación y mejora de lo ya edificado con el fin de adaptarlas a las nuevas necesidades y el contexto actual del sector.

Los ámbitos principales de modificación son los siguientes:

- La regulación de las ayudas en materia de rehabilitación.
- El régimen jurídico de las áreas de rehabilitación integradas y las áreas de intervención prioritaria.

#### 3.1. Planteamiento de modificaciones en las Ayudas en materia de rehabilitación

TEMÁTICA	MODIFICACIÓN PLANTEADA
Características de los edificios	<i>Antigüedad de los edificios objeto de subvención</i> Se sitúa en 20 años de antigüedad, con las excepciones de: <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Graves daños que afecten a la estabilidad y seguridad del edificio</li><li>▪ Supresión de barreras arquitectónicas, cuando haya personas mayores de 70 años o personas discapacitadas con movilidad reducida.</li></ul>
Características de las viviendas objeto de subvención	<i>Vivienda habitual</i> Se mantiene el concepto de vivienda habitual, pero se incluye la excepción de la inclusión de viviendas no habituales que pasen a formar parte de programas de captación de vivienda vacía del Gobierno Vasco:
Transmisión posterior de las viviendas	Se elimina la imposibilidad de transmitir la vivienda en un plazo de 5 años en el caso de las viviendas que reciban subvención dirigida a los elementos privativos
Incremento del nivel de renta para el acceso a las ayudas	Se plantea la posibilidad de equiparar a los tramos de ingresos de acceso a VPO las ayudas a fondo perdido (25.000 €), préstamo cualificado (39.000 €) y desgravación en función de la disponibilidad presupuestaria
Ayudas para actuaciones en materia de eficiencia energética	Se propone revisar los criterios actuales de las ayudas gestionadas por la Viceconsejería para adecuarlos a los utilizados por el EVE y facilitar así la ventanilla única en materia de rehabilitación.

TEMÁTICA	MODIFICACIÓN PLANTEADA
Equipar los porcentajes de ayudas que se otorgan para obras de conservación y estructura, accesibilidad y eficiencia energética.	Se plantea reforzar las ayudas por actuaciones de conservación y habitabilidad o accesibilidad, lo que supone revisar las cuantías que se otorgan a las ayudas para la rehabilitación de eficiencia energética.
Conversión de locales en viviendas	Se plantea eliminar la obligación de calificar la vivienda como de protección oficial, puesto que son las ordenanzas locales las que, en su caso, establecerán tal obligación. El objetivo es facilitar que se conviertan en viviendas, con independencia de la calificación de la misma.
Agilización de los plazos	Se plantea la posibilidad de realizar el pago directo de las ayudas con el objetivo de ser más ágiles en la gestión y evitar procesos ineficaces o innecesarios.

### 3.2. Planteamiento de modificaciones en las Áreas de rehabilitación integradas y las áreas de intervención prioritaria

TEMÁTICA	MODIFICACIÓN PLANTEADA
Sustitución de las Áreas Degradadas por las Áreas de Intervención Prioritaria	<p>El nuevo concepto de "Áreas de Intervención Prioritaria" responde a esta definición:</p> <p>Conjuntos urbanos residenciales cuyas características y condiciones de degradación económico-sociales y urbanístico-arquitectónicas requieran de una actuación prioritaria</p>
Requisitos necesarios a cumplir por las Áreas de Intervención Prioritaria (deben cumplir los tres citados)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.- Los niveles de renta de la población del Área habrán de ser inferiores al 80% de la renta media del Territorio Histórico correspondiente de la CAE.</li> <li>2.- El importe de las obras de rehabilitación de la edificación al objeto de que se encuentre adecuada estructural y constructivamente, y reúna las condiciones mínimas de habitabilidad y accesibilidad, según normativa vigente, ha de superar el 25% del valor de la edificación excluido el valor del terreno.</li> <li>3.- El importe de las obras de reurbanización habrá de superar el 40% del valor de la urbanización.</li> </ol>

TEMÁTICA	MODIFICACIÓN PLANTEADA
<p><b>Requisitos adicionales a cumplir por las Áreas de Intervención Prioritaria</b></p> <p><b>(deben cumplir al menos dos de los siguientes requisitos)</b></p>	<p>4.- Que se trate de un ámbito que no cumpla las normativas vigentes de accesibilidad al mismo o a sus viviendas, y en materia de eficiencia energética.</p> <p>5.- Que se trate de un ámbito de escasa o nula actividad económica, en el que los locales destinados a uso terciario o comercial estén desocupados en un porcentaje superior al 50%.</p> <p>6.- Que se dé un envejecimiento de su población sin cambio generacional, estableciéndose que la edad media de la población residente en el Area sea igual o superior a 65 años.</p> <p>7.- La tasa de paro de la población del ámbito sea superior a la media de la tasa de paro de la CAE.</p>
<p><b>Incorporación de VISESA como Agente Público Rehabilitador</b></p>	<p>Las modificaciones normativas tratan de posibilitar la actuación de VISESA como Agente Público Rehabilitador y responsable en la ejecución de las determinaciones de los Planes Especiales de Rehabilitación.</p> <p>Con ello se trata de extender las actuaciones de VISESA al área de la rehabilitación y la regeneración urbana, ampliando el ámbito de las actuaciones a agrupaciones residenciales y sus espacios de urbanización, principalmente en municipios donde no existen SUR (Sociedades Urbanísticas de Rehabilitación).</p>
<p><b>Convenios de Colaboración con Corporaciones Locales</b></p>	<p>La propuesta utiliza la figura del convenio de colaboración como instrumento para llevar a cabo la ejecución de las determinaciones de los Planes Especiales de Rehabilitación, a instancia de las Corporaciones Locales, mediante la intervención del Departamento competente en materia de vivienda y su entidad instrumental VISESA, en calidad de Agente Público Rehabilitador.</p>
<p><b>Tramitación de declaración de área de Rehabilitación Integrada</b></p>	<p>Se propone que se puedan obtener las mismas ayudas que cuando la declaración esté hecha en el momento en el que se hayan dado los siguientes pasos:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Se haya publicado la incoación del ámbito como ARI.</li> <li>• Se haya levantado la suspensión del otorgamiento de licencias regulada en el artículo 85 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, o no proceda dicha suspensión debido a que las nuevas determinaciones previstas no supongan modificación del régimen urbanístico vigente.</li> <li>• Se disponga de licencia municipal concedida con posterioridad al levantamiento de la suspensión del otorgamiento de licencias o en cualquier momento si no procede la citada suspensión.</li> </ul>

## 4. Recursos de apoyo

### Informes

[Informe de Evaluación de la Política de Rehabilitación 2013](#)

[Encuesta de necesidades y demanda de vivienda \(ENDV\) – 2013](#)

### Normativa en vigor

Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado	<a href="https://www.euskadi.eus/r41-19962/es/contenidos/normativa/t19a_normativa_rehab/es_norm_reh/normativa_rehabilitacion.html">https://www.euskadi.eus/r41-19962/es/contenidos/normativa/t19a_normativa_rehab/es_norm_reh/normativa_rehabilitacion.html</a>
ORDEN de 29 de diciembre de 2006, del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, sobre medidas financieras para rehabilitación de vivienda	<a href="https://www.euskadi.eus/r41-19962/es/contenidos/normativa/t19a_normativa_rehab/es_norm_reh/normativa_rehabilitacion.html">https://www.euskadi.eus/r41-19962/es/contenidos/normativa/t19a_normativa_rehab/es_norm_reh/normativa_rehabilitacion.html</a>
ORDEN de 23 de noviembre de 2011, del Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, de modificación de la orden sobre medidas financieras para rehabilitación de vivienda	<a href="https://www.euskadi.eus/bopv2/datos/2011/11/1105755a.pdf">https://www.euskadi.eus/bopv2/datos/2011/11/1105755a.pdf</a>
ORDEN de 26 de noviembre de 2014, del Consejero de Empleo y Políticas Sociales, de segunda modificación de la Orden sobre medidas financieras para rehabilitación de vivienda	<a href="https://www.euskadi.eus/bopv2/datos/2014/12/1405123a.pdf">https://www.euskadi.eus/bopv2/datos/2014/12/1405123a.pdf</a>

