

# Plan integral de Vivienda y Suelo

## Nuevo modelo de política de vivienda a través de la aprobación de:

- Proyecto de Ley de Rehabilitación, regeneración y renovación urbana**
- Plan Estatal de Fomento del Alquiler de Viviendas, rehabilitación, regeneración y renovación urbana (2013-2016)**
- Proyecto de Ley de Medidas de Flexibilización y Fomento del Mercado del Alquiler de Viviendas (en trámite parlamentario)**
- Transposición de dos directivas europeas sobre certificación de eficiencia energética**
- Ayudas del IDAE y líneas de crédito del ICO**

### Flexibiliza la normativa vigente para favorecer y hacer viable LA REHABILITACIÓN.

#### LEGISLACIÓN ACTUAL

- La actual Ley del Suelo de 2008 **impone** a las actuaciones en **suelo urbano** casi las mismas cargas que al suelo urbanizable: cesiones de suelos a cambio de plusvalías, cesiones para zonas verdes, equipamientos, etc. Además, las plusvalías deben dedicarse a **construir nueva vivienda protegida en suelos urbanizables**.
- Esta legislación supone cargas excesivas a la rehabilitación, con lo que estas actuaciones se vuelven económicamente inviables.

#### ANTEPROYECTO DE LEY

- Para facilitar la rehabilitación se flexibiliza el régimen jurídico aplicable al suelo urbanizado, reduciendo las cargas aplicables:
  - No todo **aumento de edificabilidad, densidad o cambio de uso** ligado a una actuación de rehabilitación se considerará plusvalía,
  - Las posibles plusvalías (por incremento de edificabilidad, densidad o cambios de uso) podrán utilizarse para garantizar la viabilidad económica de la operación de rehabilitación.

### Facilita la realización de obras de **ACCESIBILIDAD**

#### LEGISLACIÓN ACTUAL

- La Ley 26/2011 sobre derechos de las personas con discapacidad **obliga a garantizar la accesibilidad** (ascensor, salva-escaleras, rampas...) mediante **“ajustes razonables”** en todas las edificaciones ya existentes antes del 1 de enero de 2016. Pero no se definen dichos ajustes, por lo que en la práctica es difícil su aplicación.
- La Ley de Propiedad Horizontal **faculta a cualquier discapacitado, persona mayor de 70 años o “ persona que preste servicios de voluntariado” a exigir la instalación de un ascensor.**
- Cuando la decisión de hacer ajustes de accesibilidad es voluntaria, la **mayoría exigible** en comunidades de propietarios es de **3/5 partes.**

#### ANTEPROYECTO DE LEY

- ❑ **La ley define los “ajustes razonables”** como aquellos que **no supongan una carga desproporcionada o indebida** teniendo en cuenta: su coste, las personas que deban pagarlo y los efectos discriminatorios que causa su ausencia.
- ❑ Cuando no es obligatoria su instalación, se facilita la **decisión voluntaria para garantizar la accesibilidad** en las Comunidades de Propietarios, mediante la adopción del acuerdo **por mayoría simple.**

### Facilita las obras para mejorar LA EFICIENCIA ENERGÉTICA.

#### LEGISLACIÓN ACTUAL

- Todo propietario que vaya a vender o alquilar su vivienda debe entregar **el Certificado de Eficiencia Energética**, con carácter informativo, (Directivas comunitarias 91/2002 y 31/2010).
- Es obligatorio realizar obras de eficiencia energética cuando se renueva **la fachada o la cubierta** de un edificio en más de un 25% (Código Técnico de edificación).
- **Está prohibido realizar obras de aislamiento térmico por el exterior o cerrar terrazas y balcones** si se supera la edificabilidad ya autorizada.

#### ANTEPROYECTO DE LEY

- ❑ Se facilita la realización voluntaria de obras para mejorar el aislamiento térmico y reducir la factura energética de hogares y ciudades:
  - Se podrá **aumentar la edificabilidad de las viviendas**, mediante el **cerramiento de terrazas y balcones** de manera uniforme, si con ello se consigue mejorar la eficiencia energética de todo el edificio en más de un 30%.
  - Para la realización de obras de aislamiento térmico por el exterior (envolvente del edificio) se podrán **ocupar superficies de espacios libres o de dominio público, si técnicamente no existiera otra opción.**

### Se hacen viables las reformas que mejoran EL ESTADO DE CONSERVACIÓN DE LOS EDIFICIOS

#### LEGISLACIÓN ACTUAL

- **Los propietarios tienen el deber** de mantener sus inmuebles en condiciones de **seguridad, habitabilidad y salubridad**. Este deber está limitado para el propietario en un 50% del valor de reposición del inmueble (descontando el suelo). Todo lo que exceda de dicho 50%, si el Ayuntamiento no admite la demolición del inmueble, no se podrá exigir al propietario.
  
- **ANTEPROYECTO DE LEY**
  - ❑ Se facilita que, a cambio de nueva edificabilidad, mayor densidad o cambios de usos y mediante la aplicación de economías de escala, la **iniciativa privada pueda participar** con recursos propios en estas actuaciones.
  
  - ❑ Una **Memoria de Viabilidad Económica** para cada actuación permitirá reinvertir los beneficios en ése mismo ámbito, a cambio de las cargas que se impongan.

### Se facilita un instrumento con información completa sobre los edificios: El Informe de Evaluación del Edificio

#### LEGISLACIÓN ACTUAL

- El Real Decreto-ley 8/2011 exige la **Inspección Técnica de Edificios (ITE)** para cualquier edificación residencial con más de **50 años** (incluye la vivienda unifamiliar), situada en un municipio con más de **25.000 habitantes**, antes del **1 de enero de 2015**. Algunas **CC.AA. y Ayuntamientos** tienen su propia regulación, que aún es más exigente que la estatal.
- La ITE es muy limitada porque sólo revisa el estado de conservación del inmueble, a efectos de exigir la realización obras, pero **no la accesibilidad, ni informa sobre la eficiencia o ineficiencia energética del edificio**.

#### ANTEPROYECTO DE LEY

- ❑ **Se deroga la ITE y se sustituye por un Informe de Evaluación del Edificio (IEE)** que será obligatorio para edificios de bloque (no viviendas unifamiliares), con más de **50 años** y exigible a partir del **año 2019**.
- ❑ **El IEE es más completo:** analiza, además del estado de conservación, **la accesibilidad y la eficiencia energética** del edificio, a efectos informativos. No produce duplicidades: si la ITE de un edificio ya se ha pasado, sigue siendo válida y sólo cuando deba volverse a pasar, se incluirá la información sobre accesibilidad y eficiencia energética.



GOBIERNO  
DE ESPAÑA

MINISTERIO  
DE FOMENTO

### 3. PLAN ESTATAL DE VIVIENDA (2013-2016) (I)

#### OBJETIVOS (1)

1. Programa de subsidiación de préstamos convenidos.
2. Programa de ayuda al alquiler de vivienda.
3. Programa de fomento del parque público de vivienda de alquiler.
4. Programa de fomento de la rehabilitación edificatoria.
5. Programa de fomento de la regeneración y renovación urbanas.
6. Programa de apoyo a la implantación del informe de evaluación de los edificios.
7. Programa para el fomento de ciudades sostenibles y competitivas.
8. Programa de apoyo a la implantación y gestión del Plan.



GOBIERNO  
DE ESPAÑA

MINISTERIO  
DE FOMENTO

### 3. PLAN ESTATAL DE VIVIENDA (2013-2016) (IV)

## 1. PROGRAMA DE SUBSIDIACIÓN DE PRÉSTAMOS CONVENIDOS

#### ❖ OBJETO

Mantener las ayudas de subsidiación concedidas en aplicación de Planes de vivienda anteriores, para ayudar a los deudores hipotecarios con menos recursos a hacer frente a las obligaciones de sus préstamos.

#### ❖ BENEFICIARIOS

- Perceptores de ayudas de subsidiación de préstamos convenidos para la adquisición de viviendas,



MINISTERIO  
DE FOMENTO

### 3. PLAN ESTATAL DE VIVIENDA (2013-2016) (V)

## 2. PROGRAMA DE AYUDA AL ALQUILER

#### ❖ OBJETO

Facilitar el acceso y la permanencia en una vivienda en régimen de alquiler a sectores de población que tengan dificultades económicas.

#### ❖ BENEFICIARIOS

- Personas físicas mayores de edad con un límite de ingresos inferior a 3 veces el IPREM, modulable según el número de miembros y composición de la unidad de convivencia, lo que asegura que accedan a la ayuda las familias más necesitadas.
- El alquiler mensual debe ser igual o inferior a 600 €

#### ❖ AYUDAS

Hasta el 40% de la renta

Límite: 2.400 € anuales por vivienda

Plazo máximo de 12 meses prorrogable hasta el final del Plan.

Tendrán preferencia las personas afectadas en los procedimientos de desahucios.

### 3. PROGRAMA DE FOMENTO DEL PARQUE PÚBLICO DE VIVIENDA DE ALQUILER

#### ❖ OBJETO

Creación de un parque público de vivienda protegida para alquiler sobre suelos o edificios de titularidad pública.

#### ❖ AYUDAS

Máximo de 250 € por m<sup>2</sup> útil de la vivienda en proporción a la superficie de la misma. Límite: 30 % del coste de la edificación con un límite máximo de 22.500 € por vivienda.

#### ❖ DOS TIPOS :

- **VIVIENDA DE ALQUILER EN ROTACION:** para unidades de convivencia con rentas hasta 1,2 veces el IPREM . El precio del alquiler no podrá superar 4,7 € mensuales/m<sup>2</sup> útil.
- **VIVIENDA DE ALQUILER PROTEGIDO:** para unidades de convivencia con ingresos entre 1,2 y 3 veces el IPREM. El precio del alquiler no podrá superar 6 € mensuales/m<sup>2</sup> útil.

#### ❖ BENEFICIARIOS

- **Administraciones públicas, organismos públicos, fundaciones y asociaciones declaradas de utilidad pública, ONG's y empresas privadas con derecho de superficie.**



MINISTERIO  
DE FOMENTO

### 3. PLAN ESTATAL DE VIVIENDA (2013-2016) (VII)

## 4. PROGRAMA DE FOMENTO DE LA REHABILITACION EDIFICATORIA

#### ❖ OBJETO

Impulso de las actuaciones de intervención en edificios e instalaciones para mejorar su estado de conservación, garantizar la accesibilidad y mejorar la eficiencia energética. Los inmuebles deberán tener una antigüedad anterior a 1981 y al menos el 70% de su superficie debe tener uso residencial de vivienda y constituir el domicilio habitual de sus propietarios o arrendatarios.

❖ **BENEFICIARIOS:** Comunidades de propietarios, agrupaciones de comunidades o propietarios únicos de edificios de viviendas.

#### ❖ AYUDAS

- Hasta 4.000 € por vivienda para conservación
- Hasta 2.000 € por vivienda para mejora de la eficiencia energética (5.000 € si se reduce en un 50% la demanda energética del edificio)
- Hasta 4.000 € por vivienda para mejora de accesibilidad

Límite: la cuantía no podrá superar el 35% del presupuesto; excepcionalmente en el caso de mejora de la accesibilidad el 50% y en todo caso 11.000 € como máximo por vivienda.

## 5. PROGRAMA DE FOMENTO DE LA REGENERACIÓN URBANA

### ❖ OBJETO

Financiación de la realización conjunta de obras de rehabilitación en edificios y viviendas, de urbanización o reurbanización del espacio público o de edificación en sustitución de edificios demolidos, dentro de un ámbito delimitado: mínimo 100 viviendas, salvo excepciones (Ej: cascos históricos o núcleos rurales)

### ❖ BENEFICIARIOS

Quienes asuman la responsabilidad de la ejecución integral del ámbito de actuación: Administraciones Públicas, comunidades de propietarios, agrupaciones de comunidades, consorcios, entes o empresas privadas.

### ❖ AYUDAS

Máximo del 35% del presupuesto, con un tope de:

- Hasta 11.000 € por vivienda rehabilitada,
- Hasta 30.000 € por vivienda construida en sustitución de otra demolida y
- Hasta 2.000 € por vivienda para la obra de urbanización.
- Se podrán añadir 4.000 € anuales por unidad de convivencia a realojar.

## 6.PROGRAMA DE APOYO A LA IMPLANTACION DEL INFORME DE EVALUACION DE LOS EDIFICIOS

### ❖ OBJETO

Impulso a la implantación y generalización de un Informe de evaluación de los edificios (IEE) que incluya el análisis de las condiciones de accesibilidad, eficiencia energética y estado de conservación, mediante una subvención que cubra parte de los gastos de los honorarios profesionales por su emisión.

### ❖ BENEFICIARIOS

Comunidades de vecinos, agrupaciones de comunidades o propietarios únicos que realicen el informe de evaluación antes de que finalice el año 2016.

**Subvención máxima: 50% del coste del informe del edificio**



MINISTERIO  
DE FOMENTO

### 3. PLAN ESTATAL DE VIVIENDA(2013-2016) (X)

## 7.PROGRAMA PARA EL FOMENTO DE CIUDADES SOSTENIBLES Y COMPETITIVAS

#### ❖ OBJETO

Financiación de la ejecución de proyectos de especial transcendencia:

- Mejora de barrios,
- Centros y Cascos históricos,
- Sustitución de infraviviendas,
- Eco-barrios y
- Zonas turísticas.

#### ❖ BENEFICIARIOS

Administraciones públicas territoriales, propietarios de edificios de viviendas, comunidades de propietarios, consorcios, entes asociativos de gestión.

#### ❖ AYUDAS

- Máximo del 40% del presupuesto, con un tope de:
- Hasta 11.000 € por vivienda rehabilitada,
- Hasta 30.000 € por vivienda construida en sustitución de otra demolida y
- Hasta 2.000 € por vivienda para la obra de urbanización.

### OTRAS MEDIDAS ADICIONALES

#### ❖ LINEA ICO REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS Y EDIFICIOS 2013: dentro de la línea "ICO empresas y emprendedores 2013".

**Objetivo:** atender las necesidades de financiación de particulares y comunidades de propietarios, para acometer proyectos de Rehabilitación o reforma de viviendas y edificios.

**Dotación: 1.000 M€.** Tipo Fijo/variable (Euribor 6 meses) más diferencial:

- 2% para operaciones plazo inferior a 1 año, o
- 2,30% en plazo superior.

#### ❖ LINEA IDAE- Programa de ayudas a proyectos integrales de ahorro y eficiencia energética en edificios de viviendas

**Objetivo:** incentivar la realización de actuaciones integrales de ahorro y mejora de la eficiencia energética, así como la utilización de energías renovables (renovación de ventanas, fachadas, cubiertas, calderas, equipos de aire acondicionado, incorporación de equipos para la medición individual de consumos de calefacción y agua caliente sanitaria, sustitución de energía convencional por biomasa, o por energía geotérmica, etc..)

**Dotación: 100 M€** (provenientes de la tarifa eléctrica, con cargo al presupuesto del Plan de acción de ahorro y eficiencia energética).

- **Ayudas públicas directas:** actuaciones sobre la envolvente y las instalaciones térmicas de los edificios podrán obtener una ayuda de un 20% del coste de la actuación,
- **Préstamos reembolsables:** en actuaciones que incorporen biomasa o geotermia se podrá financiar entre un 60 y un 100% de la actuación.

#### ❖ PROYECTO CLIMA- Impulsa una economía baja en carbono. Convocada 15 marzo 2013 10 M€ para la compra de reducciones de CO<sub>2</sub> en el sector residencial, para proyectos que afecten a energías renovables, medidas de reducción de consumo de energía fósil, etc..