



Martín Ramiro: "Los arquitectos técnicos tienen la enorme oportunidad de liderar una actividad y un sector que tiene un enorme recorrido de futuro"

El pasado mes de abril el Consejo de Ministros aprobó el Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia de España que contempla invertir los 140.000 millones de euros procedentes de fondos europeos entre 2021 y 2026. Dentro de este paquete económico, una parte debe ir destinada a las ayudas a la rehabilitación y a la regeneración urbana. Es un hecho que, en estos tiempos actuales, marcados por el Covid-19 y una economía débil en gran parte de España, concentrada además en una franja de la población que ya sufrió las consecuencias de la crisis del 2008, han potenciado la necesidad de reformar viviendas ya existentes y no de adquirir otras de nuevas.

Sí, la rehabilitación ha sido parte del balón de oxígeno que ha sustentado a parte del sector de la construcción estos dos últimos años especialmente. Pero para que el parque inmobiliario se rehabilite son necesarias ayudas de las administraciones para abordar las reformas. De ahí que sea importante hablar ahora de esta inversión incluida en el Plan aprobado por el Consejo de Ministros y concretar todos sus aspectos con alguien que conoce el documento a la perfección. Hoy conversamos con el Sr. Francisco Javier Martín Ramiro, Director general de Vivienda y suelo del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana (MITMA).



Imagen de un edificio de Tarragona en plena restauración

Francisco Javier Martín Ramiro. Director general de Vivienda y Suelo del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana (MITMA)

Sr. Martín, si nos centramos en el ámbito del Plan de Rehabilitación de Vivienda y Regeneración Urbana, se prevé una inversión superior a los 6.800 MEUR. ¿De qué manera se llevará a cabo esa inversión y qué plazos hay marcados?

La componente 2 del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, que se instrumenta mediante un Plan De Rehabilitación y Regeneración Urbana, es una componente que incluye varios programas liderados tanto por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana (MITMA), como por el Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico (MITECO) y el IDAE, y por otra parte la gestión de los fondos contará con un gran protagonismo tanto de las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla, como de las entidades locales. Concretamente, de los seis programas que conforman esta componente el MITMA, a través de la Secretaría General de Agenda Urbana y Vivienda gestionará cuatro: el Programa de Rehabilitación para la Recupe-

ración Económica y Social en Entornos Residenciales, dotado con 3.420 millones de euros, el Programa de Impulso a la Rehabilitación de Edificios Públicos (PIREP), dotado con 1.080 millones de euros, el Programa de Ayudas para la Elaboración de Proyectos Piloto de Planes de Acción Local de la Agenda Urbana Española, dotado con 20 millones de euros y el Programa de Construcción de Viviendas en Alquiler Social en Edificios Energéticamente Eficientes, dotado con 1.000 millones de euros. Los otros dos son el ya conocido Programa de Rehabilitación Energética de Edificios (PREE) con 300 millones de euros, que ha sido ya puesto en marcha por el IDAE, y el Programa de Regeneración y Reto Demográfico, dotado con 1.000 millones, que reserva este presupuesto para localidades de menos de 5.000 habitantes y que gestionará el MITECO.

Asimismo, para implementar las reformas fiscales previstas en la componente tendentes a la consecución de un entorno más favorable a la rehabilitación, y que supondrá una serie de deducciones en el IRPF, se está preparando el correspon-



Imagen de Francisco Javier Martín Ramiro en su despacho del MITMA en Madrid

diente Real Decreto Ley, en el que además estamos intentando identificar algunas cuestiones adicionales, importantes para la aplicación de estos fondos.

¿Será el propio gobierno central, a través del MITMA, quien convoque las ayudas y las conceda o se instará a las comunidades a coordinar esta gestión?



Los mecanismos de gestión dependerán de cada programa, pero como digo el protagonismo de las administraciones autonómicas será fundamental. A semejanza del PREE, que ya está en funcionamiento, en el caso de la rehabilitación de entornos residenciales la gestión será íntegra de las CCAA, a excepción lógicamente de las deducciones fiscales, pero también aquí la participación de los ayuntamientos será fundamental, tanto en la identificación e impulso de los denominados "Entornos Residenciales de Rehabilitación Programada" como en el apoyo al resto de Programas, por ejemplo el de las oficinas de rehabilitación, o el Programa de Ayuda a la Construcción de Viviendas en Alquiler Social en Edificios Energéticamente Eficientes, donde la aportación de suelos municipales será, con toda seguridad, esencial. Para articular estas inversiones estamos ultimando el Real Decreto mediante el cual se regularán y fijarán el marco jurídico común para su gestión. Una vez aprobado el mismo, será posible trasferir el crédito a las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla para que éstas saquen las correspondientes convocatorias.

También el Programa de Impulso a la Rehabilitación de Edificios Públicos (PIREP) tendrá una parte importante de su financiación transferida a las CCAA a través de convenios bilaterales, mientras otras cantidades se asignarán a los ayuntamientos mediante concurrencia competitiva.

El reparto de estos fondos entre las diferentes comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla se ha acordado ya en el marco de la Conferencia Sectorial de Vivienda, Urbanismo y Suelo.

La mitad del grueso económico citado, concretamente 3.420 millones de los 6.820 previstos, se destinará al Programa de Rehabilitación para la Recuperación Económica y Social en Entornos Residenciales. Esto se traduce en las ayudas a la mejora de gran parte del parque inmobiliario español, con una partida añadida de 300 MEUR del Programa de Rehabilitación Energética, que ahora mismo es el principal punto de demanda a nivel nacional. ¿Se crearán bases para que beneficien a la mayoría de las tipologías de edificios a rehabilitar o se acotará el tipo de ayuda dependiendo de la antigüedad de los inmuebles —aque

que deben pasar la ITE, por ejemplo— para conseguir realmente una mejora del parque?

Para conseguir los ambiciosos objetivos incluidos en la Componente del Plan, es imprescindible diseñar mecanismos flexibles que sean capaces de llegar a todo el territorio y a todas las tipologías, pero estimulando el máximo ahorro energético que en cada caso sea posible. Para ello, los fondos se articularán a través de una serie de líneas que posibiliten diferentes niveles de intervención, tanto en cuanto a la escala como en la profundidad de la misma.

Es imprescindible dotar de escala a la rehabilitación para poder acometer no solo la renovación edificatoria, sino también la regeneración urbana tan necesaria en nuestras ciudades, en coherencia con la Agenda Urbana Española. Por otro lado, la consecución de los objetivos planteados en el Plan Nacional Integrado de Energía y Clima y en la ERESEE a 2030 solo podrá conseguirse si elevamos la escala de la rehabilitación, mediante la definición de lo que denominamos Entornos Residenciales de Rehabilitación Programada. Pero este objetivo debe necesariamente compatibilizarse con otras escalas de intervención, con intervenciones a nivel de edificio e incluso de vivienda, dentro del planteamiento de rehabilitación por fases que contempla la Directiva europea (UE) 844/2018.

En lo relativo a la profundidad de la intervención, y aun cuando el planteamiento de la rehabilitación siempre debe hacerse desde una perspectiva integral que atienda todas las necesidades del edificio, la Comisión Europea exige un mínimo de ahorro energético del 30% en términos de consumo de energía primaria no renovable, por lo que las ayudas se graduarán en función de los resultados energéticos obtenidos con la cada actuación concreta. El objetivo es que el nivel de profundidad de la intervención venga determinado por cuestiones técnicas y no económicas, y que se alcance en todos los casos el nivel óptimo de intervención. Las intervenciones así planteadas a nivel de edificio podrán obtener ayudas entre el 40 y el 80% de la inversión subvencionable, en función del ahorro energético conseguido.

Pero para dar respuesta a diferentes planteamientos de actuación, o incluso de ejecución por etapas, en la línea del pasaporte energético, también se finan-

ciarán actuaciones a nivel de vivienda, posibilitando así, de un lado, que en aquellos casos donde todavía no se hayan alcanzado acuerdos en la comunidad, los propietarios puedan acometer actuaciones para mejorar la eficiencia energética de sus vivienda, y de otro que se realicen aquellas actuaciones que mejoran la eficiencia energética del edificio, pero que se relacionan con elementos que podíamos considerar privativos de cada vivienda.

Teniendo en cuenta que, históricamente, las grandes actuaciones se acaban concediendo a empresas de gran calado e infraestructura en detrimento de otras que coexisten en el territorio y están igualmente capacitadas, aunque de menor tamaño ¿Cómo se garantizará el control de los objetivos marcados y que pueda realizarse una buena distribución de los mismos?

La adecuada distribución de los fondos radicará, además de en un diseño flexible y prestacional como el que estamos planteando, en la activación de la demanda, facilitando la toma de decisiones y la financiación en las comunidades de propietarios, así como la búsqueda de sinergias entre la rehabilitación energética y las obras obligatorias de conservación, las de accesibilidad, etc. En esta línea de acción cabe destacar dos elementos importantes dentro del Plan.

Por un lado, la dinamización de la rehabilitación exigirá la existencia de agentes que permitan alinear los intereses de los propietarios con las posibilidades que ofrece este Plan, que exploren diferentes fórmulas adaptadas a las distintas necesidades, y que hemos denominado de forma genérica agente o gestor de la rehabilitación. Este gestor podrá, mediante mecanismos de cesión de cobro o similares, solicitar, percibir y gestionar las ayudas en nombre de los destinatarios últimos de las ayudas: los propietarios.

Y como instrumento para facilitar la decisión y la actuación de estos agentes, se estimula mediante una ambiciosa subvención el desarrollo del denominado Libro del Edificio existente para la rehabilitación que, de forma coordinada con la Inspección Técnica de Edificios, el Informe de Evaluación del Edificio y el Certificado de Eficiencia Energética, aporte a los propietarios información adecuada que les oriente en el necesario proceso de renovación de sus edificios.



La rehabilitación de viviendas ha sido un salvavidas para el sector de la construcción y seguirá ayudando mucho estos próximos años.

El Colegio de Aparejadores, Arquitectos Técnicos e Ingenieros de Edificación de Tarragona cree y ha apostado por la regeneración urbana, la rehabilitación y la revisión de los edificios mediante las inspecciones técnicas de edificios, que no han acabado de implantarse, ni se han realizado campañas para el fomento de su aplicación ¿Considera que la implementación de las ITE ha fracasado? ¿Cómo se debe formular la obligatoriedad de realizar el ITE o la certificación energética si hasta ahora no ha acabado de funcionar? ¿Cómo llevarán a cabo un programa de concienciación social eficaz para lograrlo?

Precisamente el Libro del Edificio existente pone el acento en las posibilidades de mejora del edificio, que deben ser evaluadas por el técnico, quien además deberá desarrollar un plan de actuaciones para la renovación del edificio que permita alcanzar su óptimo nivel de mejora, mediante una intervención priorizada y valorada económicamente. En buena medida, esta iniciativa recoge la idea del "pasaporte energético", incluido en la Directiva (EU) 844/2018, pero lo dota de una mayor generalidad, ya que consideramos que con independencia de cuál sea el motivo detonante de la rehabilitación, ésta debe realizarse con una visión integral, que englobe los diferentes requisitos básicos contemplados en la Ley de Ordenación de la Edificación, y de ahí la necesidad de desarrollar el plan de actuaciones (a partir de diagnosis completas del edificio), valorando las posibles sinergias y sobre todo

eliminando posibles contradicciones. El recorrido de esta iniciativa va más allá de la duración temporal del plan y pretende ser un elemento fundamental para activar la demanda de una rehabilitación energética significativa y de alta calidad en los edificios, que permita cumplir los objetivos europeos e impulse la actividad de este sector de actividad en el medio y largo plazo, proporcionando además a las administraciones información útil para la planificación de futuras políticas y ayudas a la rehabilitación.

¿Cuáles serán los principales incentivos fiscales o las ayudas directas que se contemplarán en el ámbito de la rehabilitación?

Las subvenciones que ya he descrito se complementarán con la implantación en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF) de deducciones de las cantidades invertidas en obras de rehabilitación en las que se consigan determinados objetivos energéticos, lógicamente verificables a través de la certificación energética. También estas desgravaciones, igual que en el caso de las ayudas directas, se plantean a nivel de vivienda y de edificio, graduándose su cuantía en función de la escala de intervención entre el 20 y el 60%, y tienen la virtud de que no precisan la gestión administrativa de publicación de convocatorias, resolución de concesión de subvenciones, etc, por lo que su operatividad será inmediata una vez sean aprobadas, esperamos dentro del tercer trimestre de 2021.

Desde el Ministerio se plantean la creación de la figura de un agente rehabilitador que tendría entre sus funciones hacer de elemento de conexión entre los propietarios y la administración. ¿Puede avanzarnos quien debería desarrollar estas funciones y qué potestades tendría?

El planteamiento de esta figura es completamente abierto, ya que es un agente casi inexistente en la actualidad, y debemos estimular lo más posible su aparición y consolidación. Por tanto, podrá ser gestor o agente de la rehabilitación cualquier persona física o jurídica, o entidad pública o privada que pueda realizar actuaciones de impulso, seguimiento, gestión y percepción de ayudas públicas (mediante mecanismos de cesión de derecho de cobro o similares), acceso a la financiación, elaboración de documentación o proyectos técnicos u otras actuaciones

necesarias para el desarrollo de las actuaciones de rehabilitación o mejora.

Evidentemente, a efectos de la solicitud o gestión de ayudas públicas, la actuación de estos agentes y gestores exigirá únicamente la aportación de un acuerdo de la propiedad, comunidad de propietarios o agrupación de comunidades de propietarios, que les faculte y autorice a actuar como tales. Evidentemente, los técnicos con alguna experiencia en gestión podrán aportar mayor valor añadido a esta figura, pero también empresas o gestores ya familiarizados con la rehabilitación.

En lo referente a la escala de la intervención en la rehabilitación, han previsto trabajar desde tres ámbitos ligados pero que se pueden jerarquizar para ordenarlos: trabajo a nivel de barrio, a nivel de edificio y de vivienda. ¿Cómo ejecutarán estos tres ámbitos y qué roles puede tener la administración autonómica y, especialmente, las administraciones locales?

Efectivamente, es imprescindible dotar de escala a la rehabilitación para poder acometer no solo la renovación edificatoria, sino también la regeneración urbana tan necesaria en nuestras ciudades, en coherencia con la Agenda Urbana Española. Por otro lado, la consecución de los objetivos planteados en el Plan Nacional Integrado de Energía y Clima y en la ERESEE a 2030 solo podrá conseguirse si elevamos la escala de la rehabilitación, mediante la definición de lo que denominamos Entornos Residenciales de Rehabilitación Programada.

Hablando de nuevo de los 300 MEUR previstos para la rehabilitación energética, es obvio que hay que reducir el consumo de gran parte de las viviendas españolas. ¿Qué cotas de reducción se han marcado desde el MITMA y como se llevarán a cabo?

El ahorro medio que se ha previsto en el global de la componente se ha situado en el 40% de reducción del consumo de energía primaria no renovable. Para ello se diseñan distintos modelos de ayudas, pero siempre estimulando los máximos ahorros que técnicamente puedan alcanzarse en un coste razonable.

Las ayudas más intensas se producen, por tanto, lógicamente, a nivel de edificio estableciendo tres escalones: entre el 30% y el 45% de ahorro en consumo, entre el 45% y el 60% y por encima



El gobierno central tiene previsto invertir más de 6.800 MEUR en su Programa de Rehabilitación de Vivienda y Regeneración Urbana

de 60%. Este último nivel es lo que en el documento guía para la aplicación de la Directiva 844/2018 se define como "intervención profunda" y es al que debemos aspirar en la medida en que se pueda. Además, fieles a la filosofía ya recogida en los planes estatales de vivienda, con el objetivo de garantizar una adecuada calidad energética de la envolvente térmica del edificio, para que la actuación pueda ser subvencionable se exigirá un determinado nivel de ahorro en demanda en los climas C, D y E.

¿Como reactivo económico, piensa que el sector de la construcción podrá convivir con la mejora energética?

El sector de la construcción hoy en día ya ha asumido sobradamente el componente energético de los edificios como un "input" tan importante como la seguridad de utilización, la habitabilidad o la salubridad, por lo que no creo que sea un problema sino una oportunidad de consolidar la modernización de un sector que ha evolucionado en el camino correcto en la última década.

De hecho, cuando planteábamos las



Según Martín Ramiro, los aparejadores pueden liderar la actividad y el sector de la construcción

últimas modificaciones del Documento Básico de Energía del CTE, teníamos la pretensión que en corto plazo el sector superase sobradamente sus prescripciones, y hoy podemos decir sin dudarlo que se ha conseguido ese objetivo, y en gran medida también porque los técnicos han integrado perfectamente esta prestación en su capacitación profesional.

Usted es un ferviente defensor de la creación de las oficinas de rehabilitación como elementos que deben coordinar y facilitar la gestión de las ayudas a pie de territorio y más concretamente a pie de barrio. ¿Quiénes deben formar parte de estas oficinas, de qué manera se deben estructurar?

Es imprescindible, y no se trata en absoluto de algo nuevo, pero las oficinas de rehabilitación tienen que jugar un papel fundamental en la implementación del Plan. Se promueven con el objetivo de coordinar, informar y facilitar la gestión de las ayudas y la prestación de servicios que contribuyan a facilitar la implementación y la gestión integral de los proyectos de rehabilitación energética en el ámbito residencial al servicio de los ciudadanos, comunidades de propietarios, empresas y agentes rehabilitadores en general. La importancia de esta iniciativa ya fue puesta de manifiesto en la Estrategia a largo plazo para la Rehabilitación Energética del parque Edificado en España (ERESEE) y ha quedado patente en las diferentes iniciativas llevadas a cabo por comunidades autónomas y ayuntamientos, como las desarrolladas en Navarra, Galicia, Comunitat Valenciana, Extremadura o País Vasco, por citar algunas. Se prevén oficinas de rehabilitación vinculadas a los Entornos Residenciales de Rehabilitación Programada (ERRP) que se desarrollarán en el programa de rehabilitación a nivel de barrio para facilitar la gestión y desarrollo de los mismos.

Los Colegios profesionales, expertos en edificación, como entidad semipública, cercana a los profesionales y vinculada con la sociedad y el territorio de manera directa, entendemos que podríamos realizar un plan mucho más activo en las políticas de mejora constructiva. ¿Han contemplado la figura de estos como catalizadores y difusores de los planes y campañas de difusión? ¿Qué mensaje y objetivos podemos lanzar para ayudar en el cumplimiento de los

objetivos?

Sin duda alguna los Colegios profesionales relacionados con la edificación tienen un papel fundamental. Ya lo están siendo en el propio diseño y ajuste de todos estos instrumentos para el despliegue de los fondos, pero además son verdaderos garantes de la capacitación de sus colegiados para poder desarrollar el enorme reto que se nos presenta. Pero además se configuran cada vez más como elementos intermedios con la ciudadanía, que podrán colaborar con las administraciones en labores de información, concienciación, e incluso de gestión de tareas que les puedan ser encamadas.

Ya hemos sido testigos de iniciativas exitosas en la publicación de guías y otras herramientas, como la reciente calculadora energética desarrollada por el Consejo Superior de la Arquitectura Técnica.

¿Qué papel cree que deben tener los aparejadores y arquitectos técnicos, como profesionales cualificados y técnicos de cabecera del sector de la construcción, y los colegios profesionales en las oficinas de rehabilitación y, también, en todos aquellos procesos donde intervengan las administraciones y se necesiten elementos de apoyo, de consulta o de cohesión?

En la línea anterior, los arquitectos técnicos tienen la enorme oportunidad de liderar una actividad y un sector que no solo está consolidando su vigencia presente, sino que tiene un enorme recorrido de futuro. Los arquitectos técnicos, en particular, vienen desempeñando ya en las últimas décadas un rol destacado no solo en el ámbito más técnico del sector de la edificación, sino que también han desarrollado su formación y su capacitación hacia la gestión, y este bagaje será esencial en figuras como el agente o gestor de la rehabilitación que pretendemos impulsar. En cualquier caso, la rehabilitación residencial es la actividad, dentro del sector de la construcción, con mayor capacidad de desarrollo en los próximos años, por lo que los aparejadores y arquitectos técnicos podrán desempeñar un papel protagonista que no deben desaprovechar.

Óscar Ramírez Dolcet
Responsable del Departamento de Prensa
del COAATT