

QUÈ?

lluita contra la pobresa energètica

facilitar el turisme

rellançar indústria de materials

hi ha un estoc de 680.000 habitatges nous, acabats i sense vendre

a partir des 2020, edificis nous: consum energia ha de ser quasi nul

la sortida de la crisi depèn de la reactivació del sector de la construcció

complir amb els compromisos amb la UE: estalviar energia

activació econòmica

estalvi energètic

treure obstacles legals per a la rehabilitació i regeneració urbanes

Fent una llei que obri portes a fórmules imaginatives de solucions urbanístiques i explotació

2. COM?

imaginació

obertura de les lleis

recerca de la viabilitat econòmica

mecanismes per aconseguir finançament:
- explotació conjunta immobles
- convenis o col.laboracions a pactar
- cooperació econòmica de l'Admó.

ampliació de les facultats de comunitats de veïns, agrupacions de propietaris i cooperatives d'habitatge per actuar al mercat immobiliari

Motius

segons exposició de motius de l'avantprojecte de L 3R

Llei del Sòl RDL 2/2008:
- per completar la regulació del deure legal de conservació
- eliminar càrregues urbanístiques injustificades en sòls urbanitzats
- incorporar a la documentació de planificació la MEMÒRIA DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

L38/1999 LOE: -vincula el CTE a les intervencions que regula

Llei 49/1960 de Propietat Horitzontal:
- evitar que majories impedeixin les actuacions previstes a la Llei

RD 314/2006 CTE:
- d'aplicació en totes les intervencions en edificis existents. Justificar en projecte o MEMÒRIA
- clarificar concepte de rehabilitació

crea un instrument per assegurar
- qualitat
- sostenibilitat
- obtenir informació amb uniformitat de continguts

INFORME D'AVALUACIÓ D'EDIFICIS

conservació
accessibilitat
energia

avaluar les condicions bàsiques legalment exigibles en conservació i accessibilitat

sinergia I.A.E. - C.E.

millorar:
- qualitat de vida de ciutadans
- eficiència energètica
- compliment compromisos amb UE

CERTIFICACIÓ ENERGÈTICA dintre I.A.E. que inclou recomanacions de millora

1. COM?

QUÈ TOQUEN?

lluita contra la pobresa energètica

QUÈ?

facilitar el turisme

rellançar indústria de materials

treure obstacles
legals per a la
rehabilitació i
regeneració urbanes

hi ha un estoc de 680.000 habitatges
nous, acabats i sense vendre

a partir des 2020, edificis nous:
consum energia ha de ser quasi nul

la sortida de la crisi depén de la
reactivació del sector de la construcció

complir amb els compromisos amb la UE: estalviar energia

activació econòmica

estalvi energètic

crea un instrument per assegurar

- qualitat
- sostenibilitat
- obtenir informació amb uniformitat de continguts

INFORME D'AVALUACIÓ D'EDIFICIS

conservació
1.
accessibilitat
energia

avaluar les condicions bàsiques legalment exigibles en conservació i accessibilitat

sinergia I.A.E. - C.E.

millorar:

- qualitat de vida de ciutadans
- eficiència energètica
- compliment compromisos amb UE

CERTIFICACIÓ ENERGÈTICA dintre I.A.E.
que inclogui recomanacions de millora

COM?

Fent una llei que
obri portes a
fórmules
imaginatives de
solucions
urbanístiques i
explotació

COM?

2.

imaginació

obertura de les lleis

mecanismes per aconseguir finançament:

- explotació conjunta immobles
- convenis o col.laboracions a pactar
- cooperació econòmica de l'Admó.

recerca de la viabilitat econòmica

ampliació de les facultats de
comunitats de veïns, agrupacions de
propietaris i cooperatives d'habitatge
per actuar al mercat immobiliari

MOTIU

segons exposició de motius de l'avantprojecte de L 3R

Llei del Sòl RDL 2/2008:

- per completar la regulació del deure legal de conservació
- eliminar càrregues urbanístiques injustificades en sòls urbanitzats
- incorporar a la documentació de planificació la MEMÒRIA DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

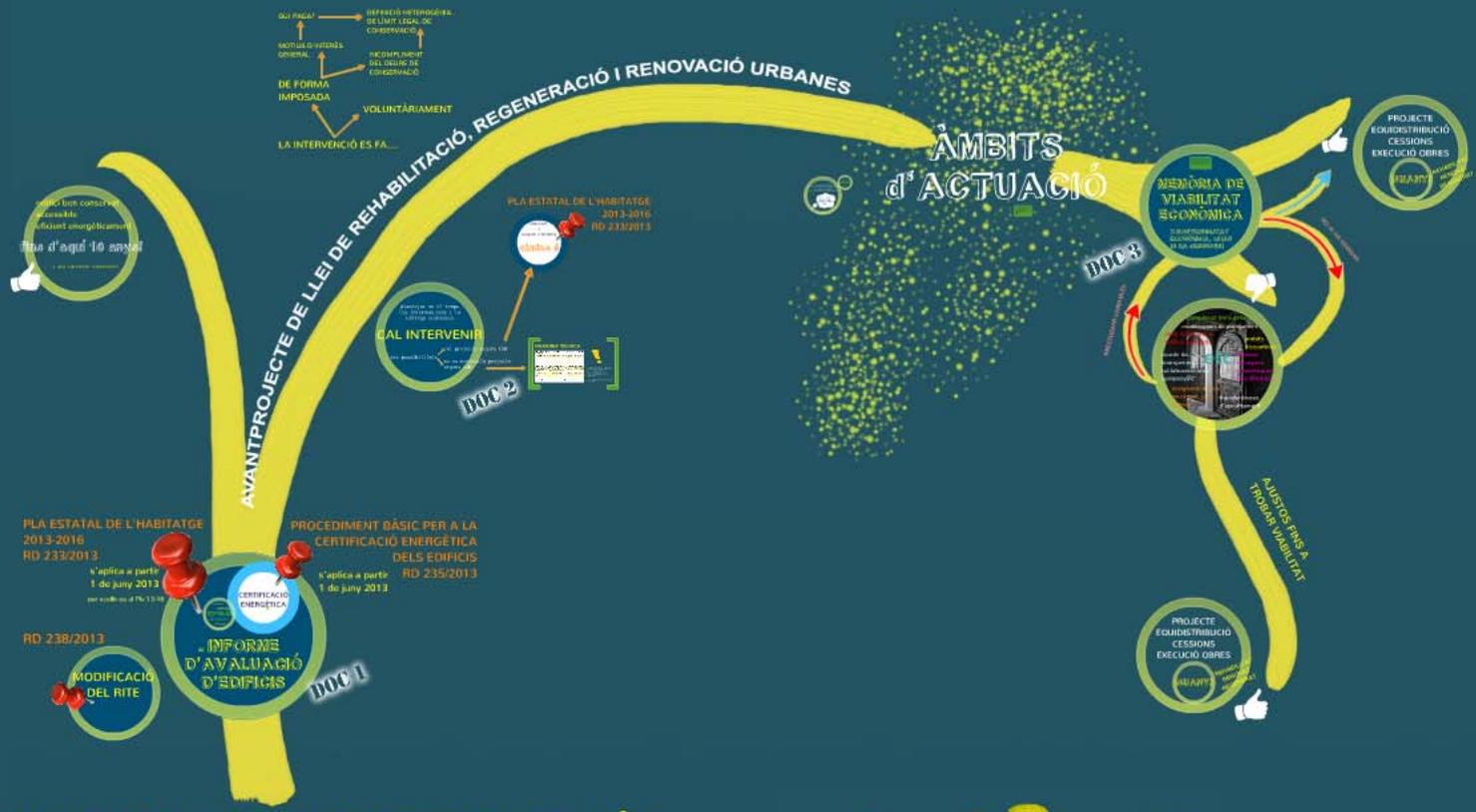
L38/1999 LOE: -vincula el CTE a les intervencions que regula

Llei 49/1960 de Propietat Horitzontal:

- evitar que majories impedeixin les actuacions previstes a la Llei

RD 314/2006 CTE:
- d'aplicació en totes les intervencions en edificis existents. Justificar en projecte o MEMÒRIA 
- clarificar concepte de rehabilitació

QUÈ TOQUEN?



PLA INTEGRAL DE L'HABITATGE I EL SÒL



© 2013 Motius
 Totes les dretes reservades
 Motius s'ha reservat tots els drets

AVANTPR

PLA ESTATAL DE L'HABITATGE
2013-2016
RD 233/2013

s'aplica a partir
1 de juny 2013
per acollir-se al Pla 13-16

PROCEDIMENT BÀSIC PER A LA
CERTIFICACIÓ ENERGÈTICA
DELS EDIFICIS
RD 235/2013

s'aplica a partir
1 de juny 2013

CERTIFICACIÓ
ENERGÈTICA

IMPULSA

INFORME
D' AVALUACIÓ
D' EDIFICIS

DOC 1

RD 238/2013

MODIFICACIÓ
DEL RITE

A INTEGRAL DE L'HABITATGE I E

partir
2013

Pla 13-16

s'aplica
1 de juny

CERTIFICACIÓ
ENERGÈTICA

més claredat al mercat
més qualitat de vida
en edificis confortables
IMPULS!
possibilitat increment valor en mercat
estabí en subministres

INFORME D'AVALUACIÓ D'EDIFICIS

DOC

QUÈ?

Documentació que conté:

(17, €7)

- avaluació de l'estat de conservació
- avaluació d'accessibilitat
 - calen ajustos?
 - són raonables? -- estudi econòmic
- certificació energètica de l'edifici
 - proposta de millores
 - proposta de calendari
 - estudi econòmic

el document fo-na-men-tal

Què s'entén per ajustos raonables en accessibilitat?

- costos econòmics limitats a:
 - (cost-ajudes)/repercutit anualment < 12 x despesa comuna mensual
- ponderació dels efectes discriminatoris en cas de no fer-se
- estructura i característiques de qui ho hagi de posar en pràctica

Determinació de l'estat de conservació:

3 nivells

- 1.bàsic: - usos compatibles ordenació
 - seguretat, salubritat, accessibilitat i "ornato"
 - requisits bàsics 3.1 LOE
- 2.adaptació progressiva instal·lacions
 - a les obligacions que explícitament vagi introduint la normativa
- 3.obres de millora*limit
 - motius culturals
 - millora qualitat sostenibilitat

en edificis d'ús característic residencial, que inclou:

- habitatge col·lectiu (plurifamiliars)
- hotels
- residències
- assimilables

en la totalitat de l'edifici

si ja hi ha ITE i cal IAE, es pot complementar la ITE

QUAN?

amb l'aprovació de la Llei (setembre?), en la resta de casos

MÍNIM CADA 10 ANYS

ara: només obligat per sol·licitud ajudes Pla 13-16

Detalls a disposició transitòria:

- A partir dels 50 anys d'antiguitat, cada 5 anys
- Per acollir-se a ajudes per a:
 - conservació
 - accessibilitat
 - eficiència energètica
- El que detallin més les CCAA o municipis

INFORME D'AVALUACIÓ D'EDIFICIS

Artículo 6. Capacitación para el Informe de Evaluación de los Edificios.

1. El Informe de la Evaluación de los Edificios podrá ser suscrito tanto por los técnicos facultativos competentes como, en su caso, por las entidades de inspección registradas que pudieran existir en las Comunidades Autónomas, siempre que cuenten con dichos técnicos. A tales efectos se considera técnico facultativo competente el que esté en posesión de cualquiera de las titulaciones académicas y profesionales habilitantes para la redacción de proyectos o dirección de obras y dirección de ejecución de obras de edificación, según lo establecido en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, o haya acreditado la cualificación necesaria para la realización del Informe, según lo establecido en la disposición adicional tercera.

Dichos técnicos, cuando lo estimen necesario, podrán recabar, en relación con los aspectos relativos a la accesibilidad universal, el criterio experto de las entidades y asociaciones de personas con discapacidad que cuenten con una acreditada trayectoria en el ámbito territorial de que se trate y tengan entre sus fines sociales la promoción de dicha accesibilidad.

www.arquitectosexperts.com

DISPOSICIÓN ADICIONAL TERCERA. Cualificaciones requeridas para suscribir los Informes de Evaluación de Edificios

Mediante Orden del Ministerio de Industria, Energía y Turismo y del Ministerio de Fomento, se determinarán las cualificaciones requeridas para suscribir los Informes de Evaluación de Edificios, así como los medios de acreditación. A estos efectos, se tendrá en cuenta la titulación, la formación, la experiencia y la complejidad del proceso de evaluación.

QUI?

què passa quan hi ha cel-rasos o elements ocults?

- els generalistes demanen proves
- quan convé, es deriven els estudis a especialistes
- es fa un diagnòstic fiable

ÉS LA FEINA QUE SABEM FER MOLT I MOLT BÉ ELS PÈRITS

RD 233/2013 Plan Estatal de Fomento del Alquiler de Viviendas, Rehabilitación Edificatoria, Regeneración y Renovación Urbanas 2013-1016

inclou a l'annex 2 unes fitxes model

COM?

QUÈ?

Documentació que conté: (t? €?)

*

- avaluació de l'estat de conservació
- avaluació d'accessibilitat
 - calen ajustos?
 - són raonables? -- estudi econòmic
- certificació energètica de l'edifici
 - proposta de millores
 - proposta de calendari
 - estudi econòmic

el document fo-na-men-tal

Què s'entén per ajustos raonables en accessibilitat?

- costos econòmics limitats a:
(cost-ajudes)/repercutit anualment < 12 x despesa comuna mensual
- ponderació dels efectes discriminatoris en cas de no fer-se
- estructura i característiques de qui ho hagi de posar en pràctica

Determinació de l'estat de conservació:

3 nivells

- 1.bàsic: - usos compatibles ordenació
- seguretat, salubritat, accessibilitat i "ornato"
- requisits bàsics 3.1 LOE
- 2.adaptació progressiva instal.lacions
a les obligacions que explícitament vagi introduint la normativa
- 3.obres de millora * límit
 - motius culturals
 - millora qualitat sostenibilitat

QUAN?

en edificis d'ús característic residencial, que inclou:

- habitatge col·lectiu (plurifamiliars)
- hotels
- residències
- assimilables

amb l'aprovació de la Llei (setembre?), en la resta de casos

en la totalitat de l'edifici

MÍNIM CADA 10 ANYS

ara: només obligat per sol.licitud ajudes Pla 13-16

Detalls a disposició transitòria:

- A partir dels 50 anys d'antiguitat, cada 5 anys
- Per acollir-se a ajudes per a:
 - conservació
 - accessibilitat
 - eficiència energètica
- El que detallin més les CCAA o municipis

si ja hi ha ITE i cal IAE, es pot complementar la ITE

INFORME D'AV

Artículo 6. Capacitación para el Informe de Evaluación de los Edificios.

1. El Informe de la Evaluación de los Edificios podrá ser suscrito tanto por los técnicos facultativos competentes como, en su caso, por las entidades de inspección registradas que pudieran existir en las Comunidades Autónomas, siempre que cuenten con dichos técnicos. A tales efectos se considera técnico facultativo competente el que esté en posesión de cualquiera de las titulaciones académicas y profesionales habilitantes para la redacción de proyectos o dirección de obras y dirección de ejecución de obras de edificación, según lo establecido en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación o haya acreditado la cualificación necesaria para la realización del Informe, según lo establecido en la disposición adicional tercera.

Dichos técnicos, cuando lo estimen necesario, podrán recabar, en relación con los aspectos relativos a la accesibilidad universal, el criterio experto de las entidades y asociaciones de personas con discapacidad que cuenten con una acreditada trayectoria en el ámbito territorial de que se trate y tengan entre sus fines sociales la promoción de dicha accesibilidad.

www.arquitectesexperts.com



QUI?

DISPOSICIÓN ADICIONAL TERCERA. Cualificaciones requeridas para suscribir los Informes de Evaluación de Edificios

Mediante Orden del Ministerio de Industria, Energía y Turismo y del Ministerio de Fomento, se determinarán las cualificaciones requeridas para suscribir los Informes de Evaluación de Edificios, así como los medios de acreditación. A estos efectos, se tendrá en cuenta la titulación, la formación, la experiencia y la complejidad del proceso de evaluación.

OCIO D'EDIFICIS

què passa quan hi ha cel-rasos o elements ocults?

- els generalistes demanen proves
- quan convé, es deriven els estudis a especialistes
- es fa un diagnòstic fiable

ÉS LA FEINA QUE SABEM FER MOLT I MOLT BÉ ELS PÈRITS

RD 233/2013 Plan Estatal de Fomento del Alquiler de Viviendas, Rehabilitación Edificatoria, Regeneración y Renovación Urbanas 2013-1016

inclou a l'annex 2 unes fitxes model

COM?

OCIO D'EDIFICIS

què passa quan hi ha cel-rasos o elements ocults?

- els generalistes demanen proves
- quan convé, es deriven els estudis a especialistes
- es fa un diagnòstic fiable

ÉS LA FEINA QUE SABEM FER MOLT I MOLT BÉ ELS PÈRITS

RD 233/2013 Plan Estatal de Fomento del Alquiler de Viviendas, Rehabilitación Edificatoria, Regeneración y Renovación Urbanas 2013-1016

inclou a l'annex 2 unes fitxes model

COM?

AL DE L'HABITATGE

PROCEDIMENT BÀSIC
CERTIFICACIÓ

3

s'aplica a partir
1 de juny 2013

per acollir-se al Pla 13-16

D

s'aplica a partir
1 de juny 2013

CERTIFICACIÓ
ENERGÈTICA

IMPULSI

INFORME
D'AVALUACIÓ
D'EDIFICIS

DOC 1

13

MODIFICACIÓ
DEL RITE



CERTIFICACIÓ ENERGÈTICA

més claredat al mercat

més qualitat de vida
en edificis confortables

IMPULS!

possibilitat increment valor en mercat

estalvi en subministres

QUÈ?

un càlcul del balanç energètic (guanys i pèrdues de calories)

un llenguatge comparatiu per al consumidor

un incentiu per a la millora

un tràmit un certificat del tècnic que calcula que es presenta a l'Administració (o autoritzat)

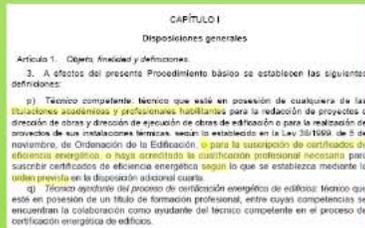
una etiqueta que s'engansa a la façana (com als electrodomèstics)

unes recomanacions de millora i una valoració econòmica

CERTIFICACIÓ ENERGÈTICA

Certificat Energètic com a part de l'Informe Avaluació Edificis:

qui signa l'IAE és responsable de TOT, també del CE



QUI?

en edificis nous

QUAN?

en compra-vendes i lloguers d'edificis o parts d'edificis existents

com a part integrant de tots els Informes d'Avaluació Tècnica

molt detallat al RD 235/2013

<http://www.coac.net/Barcelona/rehabilitacio/>

convé quan s'introdueixin millores o reformes

en edificis existents:

<http://www.coac.net/Barcelona/rehabilitacio/>

Hi trobareu:

- vídeo de la sessió informativa
- tutorial per fer certificacions energètiques a partir del programa informàtic autoritzat pel Ministeri CE3X
- Vídeos per recuperar conceptes introduïts amb el CTE
- test d'aptitud per formar part de la llista de l'IDAE
- un full molt interessant de preguntes freqüents

Formant-se en CAENER, LIDER i CE3

COM?

QUÈ?

un càlcul del balanç energètic
(guanys i pèrdues de calories)

un llenguatge comparatiu per al
consumidor

un incentiu per
a la millora

un tràmit
un certificat del tècnic que
calcula que es presenta a
l'Administració (o autoritzat)

una etiqueta que s'enganxa
a la façana
(com als electrodomèstics)

unes recomanacions
de millora i una
valoració econòmica

en edificis nous

QUAN?

en compra-vendes i lloguers d'edificis
o parts d'edificis existents

com a part integrant de tots els
Informes d'Avaluació Tècnica

molt detallat al RD 235/2013

<http://www.coac.net/Barcelona/rehabilitacio/>

convé quan s'introdueixin millores o reformes

ENERGÈTICA

CERTIFICAC

Certificat Energètic com a part de
l'Informe Avaluació Edificis:

qui signa l'IAE és responsable de
TOT, també del CE



QUI?

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto, finalidad y definiciones.*

3. A efectos del presente Procedimiento básico se establecen las siguientes definiciones:

p) *Técnico competente*: técnico que esté en posesión de cualquiera de las titulaciones académicas y profesionales habilitantes para la redacción de proyectos o dirección de obras y dirección de ejecución de obras de edificación o para la realización de proyectos de sus instalaciones térmicas, según lo establecido en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, o para la suscripción de certificados de eficiencia energética, o haya acreditado la cualificación profesional necesaria para suscribir certificados de eficiencia energética según lo que se establezca mediante la orden prevista en la disposición adicional cuarta.

q) *Técnico ayudante del proceso de certificación energética de edificios*: técnico que esté en posesión de un título de formación profesional, entre cuyas competencias se encuentran la colaboración como ayudante del técnico competente en el proceso de certificación energética de edificios.

ENERGETICA

en edificis existents:

<http://www.coac.net/Barcelona/rehabilitacio/>

Hi trobareu:

- vídeo de la sessió informativa
- tutorial per fer certificacions energètiques a partir del programa informàtic autoritzat pel Ministerio CE3X
- vídeos per recuperar conceptes introduïts amb el CTE
- test d'aptitud per formar part de la llista de l'IDAE
- un full molt interessant de preguntes freqüents

Formant-se en CALENER, LIDER i CE3

COM?

QUÈ?

un càlcul del balanç energètic (guanys i pèrdues de calories)

un llenguatge comparatiu per al consumidor

un incentiu per a la millora

un tràmit
un certificat del tècnic que calcula que es presenta a l'Administració (o autoritzat)

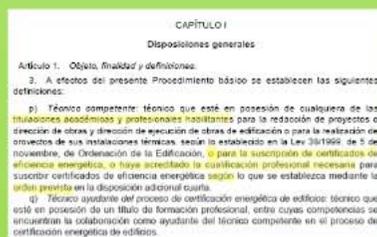
una etiqueta que s'enganxa a la façana (com als electrodomèstics)

unes recomanacions de millora i una valoració econòmica

CERTIFICACIÓ ENERGÈTICA

Certificat Energètic com a part de l'Informe Avaluació Edificis:

qui signa l'IAE és responsable de TOT, també del CE



QUI?

en edificis nous

QUAN?

en compra-vendes i lloguers d'edificis o parts d'edificis existents

com a part integrant de tots els Informes d'Avaluació Tècnica

molt detallat al RD 235/2013

<http://www.coac.net/Barcelona/rehabilitacio/>

convé quan s'introdueixin millores o reformes

en edificis existents:

<http://www.coac.net/Barcelona/rehabilitacio/>

Hi trobareu:

- vídeo de la sessió informativa
- tutorial per fer certificacions energètiques a partir del programa informàtic autoritzat pel Ministeri CE3X
- vídeos per recuperar conceptes introduïts amb el CTE
- test d'aptitud per formar part de la llista de l'IDAE
- un full molt interessant de preguntes freqüents

Formant-se en CAENER, LIDER i CE3

COM?

AL DE L'HABITATGE

PROCEDIMENT BÀSIC
CERTIFICACIÓ

3

s'aplica a partir
1 de juny 2013

per acollir-se al Pla 13-16

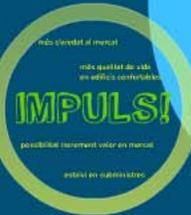
13

MODIFICACIÓ
DEL RITE



CERTIFICACIÓ
ENERGÈTICA

s'aplica a partir
1 de juny 2013



INFORME
D'AVALUACIÓ
D'EDIFICIS

DOC 1

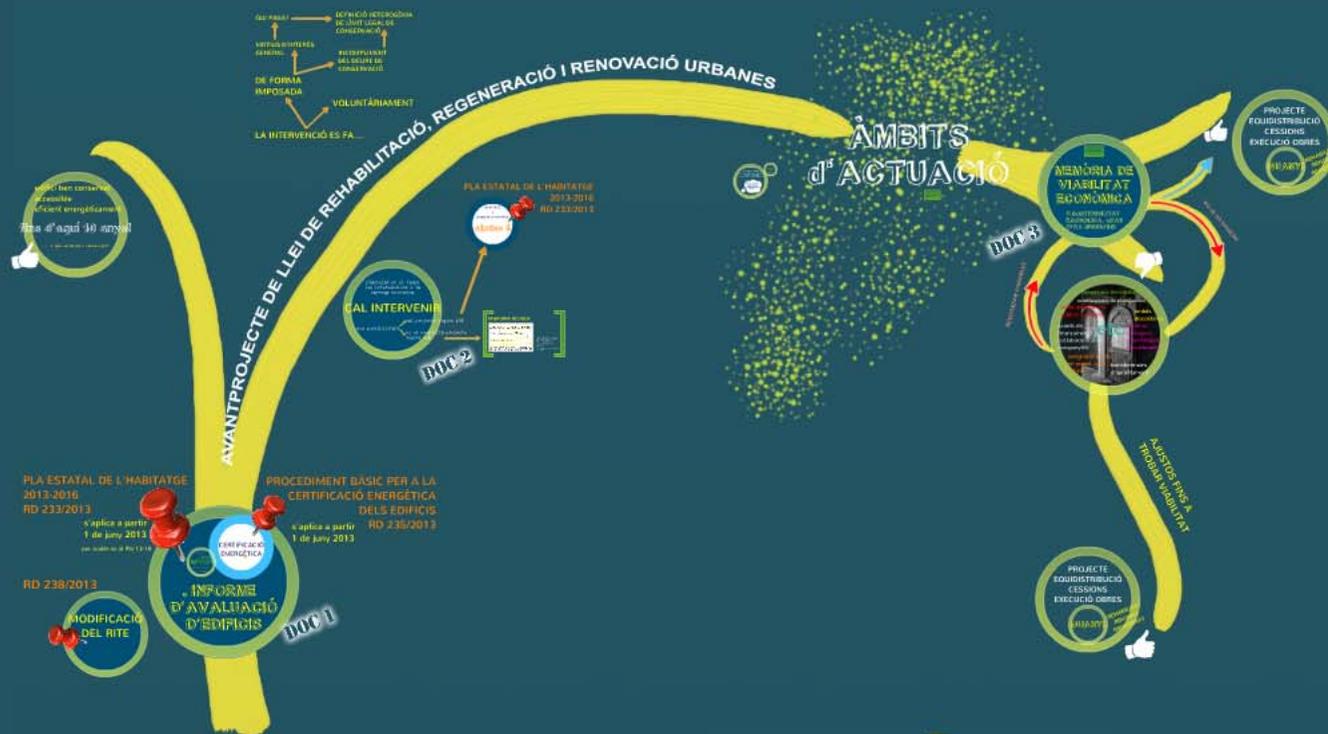
més claredat al mercat

més qualitat de vida
en edificis confortables

IMPULS!

possibilitat increment valor en mercat

estalvi en subministres



PLA INTEGRAL DE L'HABITATGE I EL SÒL

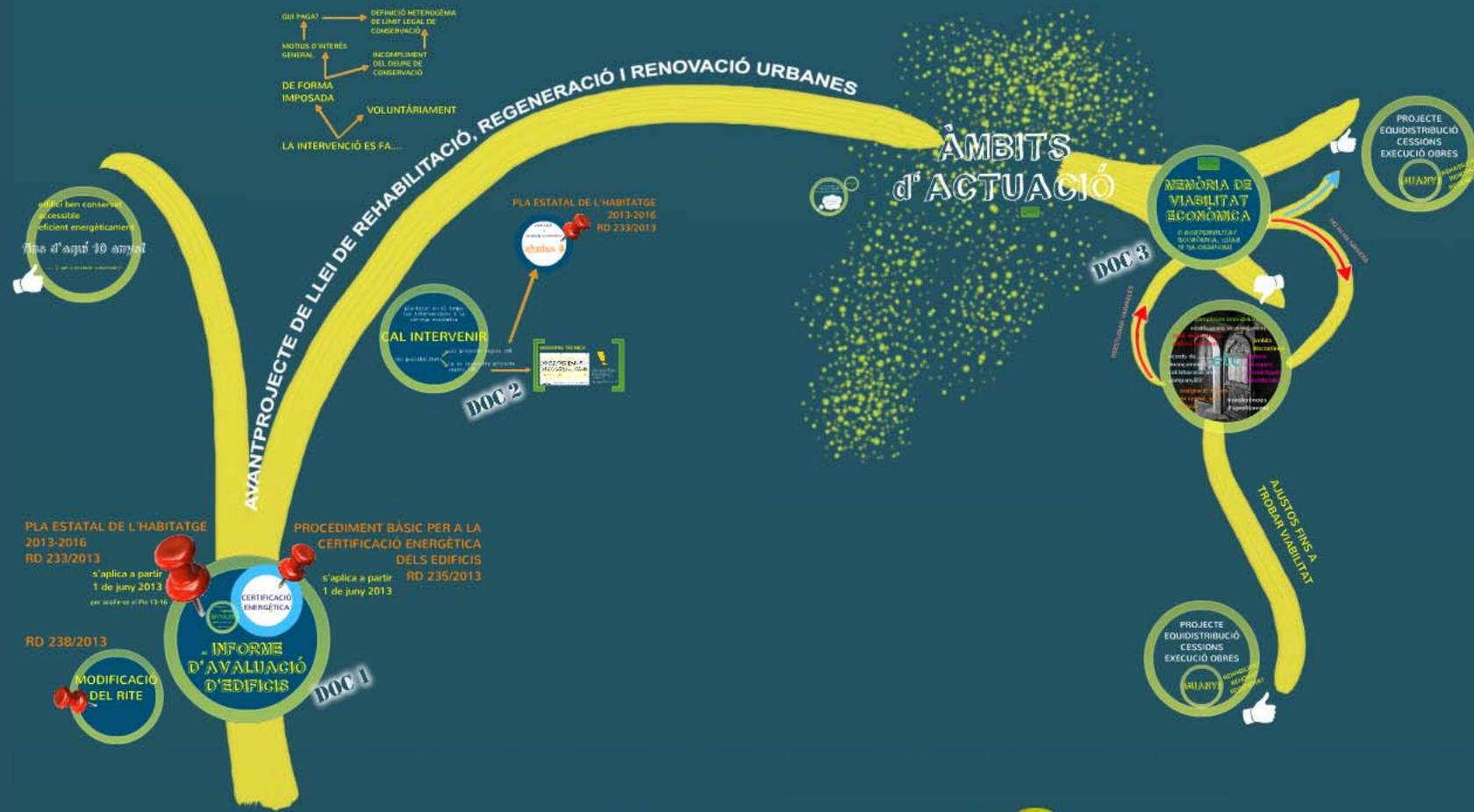


edifici ben conservat
accessible
eficient energèticament

fins d'aquí 10 anys!

... i que continuïn conservant!





PLA INTEGRAL DE L'HABITATGE I EL SÒL

QUÈ? COM? COM? COM?

Motius

PER QUÈ?

plantejar en el temps
les intervencions i la
càrrega econòmica

CAL INTERVENIR

dos possibilitats
→ cal projecte segons LOE
→ no es necessita projecte segons LOE



MEMORIA TÉCNICA

Des. El artículo 3 del artículo 2 del Código Técnico de la Edificación, queda redactado de la siguiente manera:

"4. Finalmente, el Código Técnico de la Edificación se aplica también a intervenciones en los edificios existentes y se cumplirá tanto se realice un al proyecto o se realice una reforma que afecte al edificio, como a la actividad de licencia o autorización administrativa para su inicio. En caso de que la actividad de licencia o autorización pueda ser sustituida por la de notificación responsable o notificación previa, de conformidad con lo establecido en la normativa aplicable, se debe incluir un informe justificativo que acredite la posición del responsable del proyecto o memoria justificativa, según proceda.

Cuando la actividad del Organismo Técnico de la Edificación no sea notificación, licencia o autorización, o cuando, en su caso, existiera alguna de las actividades de la Edificación con el grado de protección de edificio, se podrá aplicar, bajo el criterio y responsabilidad del responsable de las obras, del proyecto que se trate de memoria, cuando así conste que permitan al menos una posible de actuación efectiva.

La posible inhabilidad o incompatibilidad de aplicación o las limitaciones derivadas de cambios técnicos, administrativos o urbanísticos se justifican en el proyecto o en la memoria, según correspondiera, y, tanto en intervenciones que se realicen mediante el procedimiento de licitación como cuando se realice la notificación o la autorización, en la documentación final de la obra debe incluirse un informe justificativo de la actividad notificada y de los condicionantes de todo el procedimiento del edificio, si existen, que pueden ser relevantes como consecuencia del grado final de edificación afectada y que deban ser tenidos en cuenta por los propietarios y usuarios.



algun (no especificado por ninguna norma), no regulado por la LOE, puede estar justificando aspectos técnicos, urbanísticos y económicos.
sin responsabilidad según LOE sin seguro

DOC 2

MEMORIA TÉCNICA

Dos. El apartado 3 del artículo 2 del Código Técnico de la Edificación, queda redactado de la siguiente manera:

"3. Igualmente, el Código Técnico de la Edificación se aplicará también a intervenciones en los edificios existentes y su cumplimiento se justificará en el proyecto o en una memoria suscrita por técnico competente, junto a la solicitud de licencia o de autorización administrativa para las obras. En caso de que la exigencia de licencia o autorización previa sea sustituida por la de declaración responsable o comunicación previa, de conformidad con lo establecido en la normativa vigente, se deberá manifestar explícitamente que se está en posesión del correspondiente proyecto o memoria justificativa, según proceda.

Cuando la aplicación del Código Técnico de la Edificación no sea urbanística, técnica o económicamente viable o, en su caso, sea incompatible con la naturaleza de la intervención o con el grado de protección del edificio, se podrán aplicar, bajo el criterio y responsabilidad del proyectista o, en su caso, del técnico que suscriba la memoria, aquellas soluciones que permitan el mayor grado posible de adecuación efectiva.

La posible inviabilidad o incompatibilidad de aplicación o las limitaciones derivadas de razones técnicas, económicas o urbanísticas se justificarán en el proyecto o en la memoria, según corresponda, y bajo la responsabilidad y el criterio respectivo del proyectista o del técnico competente que suscriba la memoria. En la documentación final de la obra deberá quedar constancia del nivel de prestación alcanzado y de los condicionantes de uso y mantenimiento del edificio, si existen, que puedan ser necesarios como consecuencia del grado final de adecuación efectiva alcanzado y que deban ser tenidos en cuenta por los propietarios y usuarios.



alguien (no especificado por ninguna norma), no regulado por la LOE, puede estar justificando aspectos técnicos, urbanísticos y económicos.

sin responsabilidad según LOE
sin seguro

PLA ESTATAL DE L'HABITATGE

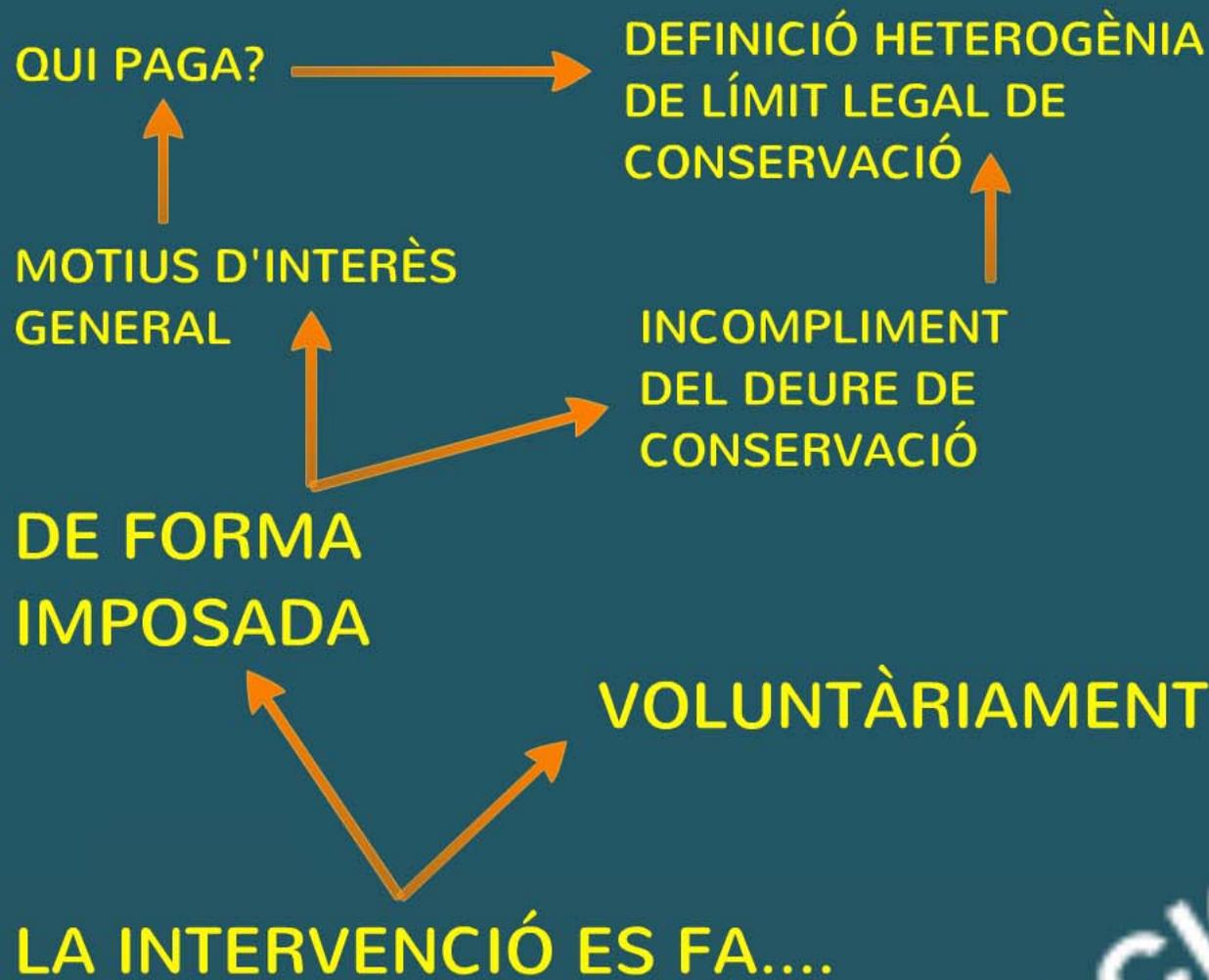
2013-2016

RD 233/2013

amb I.A.E.
+
projecte o memòria

ajudes \$





BILITACIÓ, REGEN

ÀMBITS d'ACTUACIÓ

DOC 3

VIABLES

ME
VI
EC

(1
EC
HI

QUÈ?

la idea equival a les unitats d'actuació per a la transformació de sòl, però treballant amb teixit urbà consolidat.

Una identificació dels espais on es vol intervenir.

Poden ser:

- una actuació allada
- una actuació conjunta que compregui edificis diferents
- una actuació conjunta que abarqui edificis i espais urbans

Poden comportar (o no) modificacions de planejament



han complicat molt el cas més senzill

objectiu: viabilitat econòmica

l'àmbit d'actuació és la delimitació espacial en la que es vol fer l'equidistribució de despeses i guanys.

Recull la idea de les transferències d'aprofitament

Administració assegurarà el desenvolupament en casos greus d'insuficiència o degradació dels requisits bàsics

QUAN?

Ocupant espais lliures o de domini públic es pugui aconseguir l'accessibilitat

sorgeixin de la iniciativa dels particulars amb objectius de la Llei

L'Administració ho consideri necessari

L'Administració ha donar el sí i es pot disposar d'espai públic si cal

Ocupant espais lliures o de domini públic es redueixi al menys un 30% la demanda de calefacció o refrigeració

amb aïllament, tancament de terrasses, dispositius bioclimàtics, implantació instal·lacions

Tiraran endavant quan es demostrin econòmicament viables

ÀMBITS D'ACTUACIÓ

La iniciativa per proposar actuacions pot ser de:

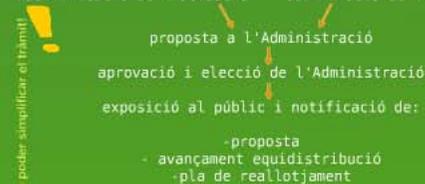
- l'Administració o entitats públiques
- els propietaris
- les comunitats de propietaris
- les agrupacions de comunitats de propietaris
- les corporatives d'habitatge
- els titulars de drets reals o aprofitament

també són els subjectes obligats a la realització de les obres

- les empreses, entitats o societats que intervinguin en nom seu

en actuacions alladaes en actuacions conjuntes

identificació de l'actuació delimitació de l'àmbit



es poden proposar permutes, cessions temporals, explotacions conjuntes, formació de complexos immobiliaris i qualsevol forma imaginativa per fer rendible l'operació, amb l'aprovació de l'Administració

endavant, amb imaginació i sempre de la mà de l'Administració

la gestió es pensa en clau de cooperació: Administració + subjectes obligats

o si convé, expropiació, o col·laboració entre Administració i entitats públiques, execució subsidiària

COM?

QUÈ?

la idea equival a les unitats d'actuació per a la transformació de sòl, però treballant amb teixit urbà consolidat.

Una identificació dels espais on es vol intervenir.

Poden ser:

- una actuació aïllada
- una actuació conjunta que compregui edificis diferents
- una actuació conjunta que abarqui edificis i espais urbans

Poden comportar (o no) modificacions de planejament

objectiu: viabilitat econòmica

han complicat molt el cas més senzill



l'àmbit d'actuació és la delimitació espacial en la que es vol fer l'equidistribució de despeses i guanys.

Recull la idea de les transferències d'aprofitament

ÀMBITS

AMBITES

La iniciativa per proposar actuacions pot ser de:

també són els subjectes obligats a la realització de les obres

- l'Administració o entitats públiques
- els propietaris
- les comunitats de propietaris
- les agrupacions de comunitats de propietaris
- les corporatives d'habitatge
- els titulars de drets reals o aprofitament

QUI?

- les empreses, entitats o societats que intervinguin en nom seu

QUAN?

Administració assegurarà el desenvolupament en casos greus d'insuficiència o degradació dels requisits bàsics

Ocupant espais lliures o de domini públic es pugui aconseguir l'accessibilitat

sorgeixin de la iniciativa dels particulars amb objectius de la Llei

l'Administració ho consideri necessari

l'Administració ha donar el sí i es pot disposar d'espai públic si cal

Ocupant espais lliures o de domini públic es redueixi al menys un 30% la demanda de calefacció o refrigeració

amb aïllament, tancament de terrasses, dispositius bioclimàtics, implantació instal·lacions

Tiraran endavant quan es demostrin econòmicament viables

SITUACIÓ

en actuacions aïllades

en actuacions conjuntes

identificació de l'actuació

delimitació de l'àmbit

proposta a l'Administració

aprovació i elecció de l'Administració

exposició al públic i notificació de:

- proposta
- avançament equidistribució
- pla de real·lotjament

es poden proposar permutes, cessions temporals, explotacions conjuntes, formació de complexos immobiliaris i qualsevol forma imaginativa per fer rendible l'operació, amb l'aprovació de l'Administració

endavant, amb imaginació i sempre de la mà de l'Administració

la gestió es pensa en clau de cooperació:
Administració + subjectes obligats

o si convé, expropiació, o col·laboració entre
Administració i entitats públiques, execució
subsidiària

COM?

en el cas més simple, s'ha de poder simplificar el tràmit!



QUÈ?

la idea equival a les unitats d'actuació per a la transformació de sòl, però treballant amb teixit urbà consolidat.

Una identificació dels espais on es vol intervenir. Poden ser:

- una actuació aïllada
- una actuació conjunta que compregui edificis diferents
- una actuació conjunta que abarqui edificis i espais urbans

Poden comportar (o no) modificacions de planejament

objectiu: viabilitat econòmica

han complicat molt el cas més senzill

l'àmbit d'actuació és la delimitació espacial en la que es vol fer l'equidistribució de despeses i guanys.

Recull la idea de les transferències d'aprofitament

Administració assegurarà el desenvolupament en casos greus d'insuficiència o degradació dels requisits bàsics

QUAN?

Ocupant espais lliures o de domini públic es pugui aconseguir l'accessibilitat

sorgeixen de la iniciativa dels particulars amb objectius de la Llei

l'Administració ho consideri necessari

l'Administració ha donar el sí i es pot disposar d'espai públic si cal

Ocupant espais lliures o de domini públic es redueixi al menys un 30% la demanda de calefacció o refrigeració

amb aïllament, tancament de terrasses, dispositius bioclimàtics, implantació instal·lacions

Tiraran endavant quan es demostrin econòmicament viables

ÀMBITS D'ACTUACIÓ

La iniciativa per proposar actuacions pot ser de:

- l'Administració o entitats públiques
- els propietaris
- les comunitats de propietaris
- les agrupacions de comunitats de propietaris
- les corporatives d'habitatge
- els titulars de drets reals o aprofitament

també són els subjectes obligats a la realització de les obres

en actuacions aïllades en actuacions conjuntes
identificació de l'actuació delimitació de l'àmbit

proposta a l'Administració

aprovació i elecció de l'Administració

exposició al públic i notificació de:

- proposta
- avançament equidistribució
- pla de reallotjament

es poden proposar permutes, cessions temporals, explotacions conjuntes, formació de complexos immobiliaris i qualsevol forma imaginativa per fer rendible l'operació, amb l'aprovació de l'Administració

endavant, amb imaginació i sempre de la mà de l'Administració

la gestió es pensa en clau de cooperació: Administració + subjectes obligats

o si convé, expropiació, o col·laboració entre Administració i entitats públiques, execució subsidiària

QUI?

- les empreses, entitats o societats que intervinguin en nom seu

COM?

les actuacions voluntàries
sense necessitat d'ajudes públiques
que afecten un sol edifici
que no necessiten canvis de planejament



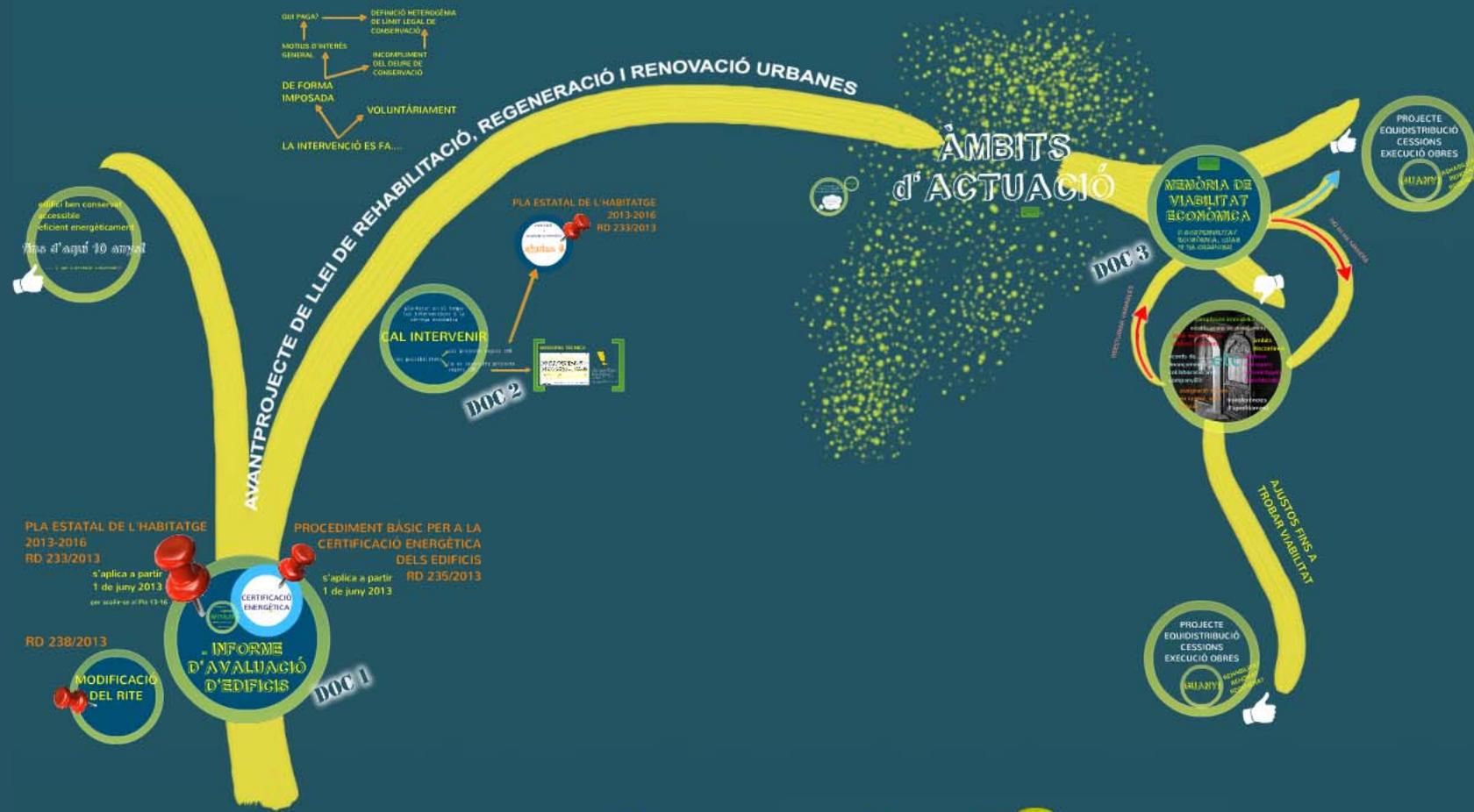
realment necessiten el
tràmit de l'àmbit
d'actuació i exposició al
públic...?

millor qualitat de vida

més valor al mercat

GUANY!

més estalvi en
subministres



PLA INTEGRAL DE L'HABITATGE I EL SÒL

QUÈ? **COM?**

Motius

QUÈ TORNAR? **COM?**

10

DOC 3

LES



MEMÒRIA DE VIABILITAT ECONÒMICA

(I SOSTENIBILITAT ECONÒMICA, QUAN HI HA CESSIÓNS)



QUÈ?

un document que conté:

un estudi comparat dels paràmetres urbanístics proposats i existents

estimació de l'import d'inversió, comptant ajudes, impostos, despeses de manteniment serveis i xarxes

justificació generació d'ingressos per finançar la transformació, intentant fer el menor impacte en particulars

(es pot tenir en compte participació d'empreses, companyies de serveis i altres

plànnig temporal per amortitzar les inversions i finançament

avaluació de la capacitat pública per finançar i mantenir les xarxes públiques



imprescindible per desenvolupar tot àmbit d'actuació

QUAN?

quan hi hagi nova urbanització, haurà d'estudiar també la sostenibilitat econòmica per part de la Hisenda Pública de la implantació, manteniment, posada en funcionament i prestació de serveis de les infraestructures que en resultin

MEMÒRIA DE VIABILITAT ECONÒMICA

no s'especifica qui té competències per fer aquest document



entenen que els tècnics han de ser competents en temes urbanístics, econòmics, d'urbanització, de construcció...

QUI?

és un document FONAMENTAL per aconseguir ciutats de qualitat i portar molta gent a una bona solució o despeses inassumibles

QUÈ?

un document que conté:

un estudi comparat dels paràmetres urbanístics proposats i existents

estimació de l'import d'inversió, comptant ajudes, impostos, despeses de manteniment serveis i xarxes

justificació generació d'ingressos per finançar la transformació, intentant fer el menor impacte en particulars

(es pot tenir en compte participació d'empreses, companyies de serveis i altres

plànning temporal per amortitzar les inversions i finançament

avaluació de la capacitat pública per finançar i mantenir les xarxes públiques

MEMORIA DE VIA

no s'especifica qui té competències
per fer aquest document



entenem que els tècnics han de ser
competents en temes urbanístics,
econòmics, d'urbanització, de
construcció...

és un document FONAMENTAL per
aconseguir ciutats de qualitat i
portar molta gent a una bona solució o
despeses inassumibles

QUI?



imprescindible per
desenvolupar
tot àmbit d'actuació

QUAN?

quan hi hagi nova urbanització, haurà d'estudiar també la sostenibilitat econòmica per part de la Hisenda Pública de la implantació, manteniment, posada en funcionament i prestació de serveis de les infraestructures que en resultin

INES

ÀMBITS d'ACTUACIÓ

DOC 3

MEMÒRIA DE VIABILITAT ECONÒMICA

(I SOSTENIBILITAT ECONÒMICA, QUAN HI HA CESSIONS)



PROJECTE
EQUIDISTRIBUCIÓ
CESSIONS
EXECUCIÓ OBRES

GUANY!

REHABILITAT
RENOVAT
REGENERAT

NO HI HA MANERA



REESTUDIAR VARIABLES

Complexos immobiliaris
modificacions de planejament

cedir dotacions en edificis existents

ambits discontinus

acords de finançament

col.laboració amb companyies

etc

terminar obres
urbanístiques justificades

assignació d'usos en rasent, valls, subsoil

transferències d'aprofitament

AJUSTO TROBA

DOC 3

PLATA GESSIÓNS)

ANERA

REESTUDIAR VARIABLES



complexos immobiliaris
modificacions de planejament

cedir dotacions en edificis existents

àmbits discontinus

acords de finançament i col.laboració amb companyies

etc

eliminar càrregues urbanístiques injustificades

assignació d'usos en rasant, vol i subsòl

transferències d'aprofitament

DOC 3

ESQUEMA DE SECCIONS

MANERA

REESTUDIAR VARIABLES

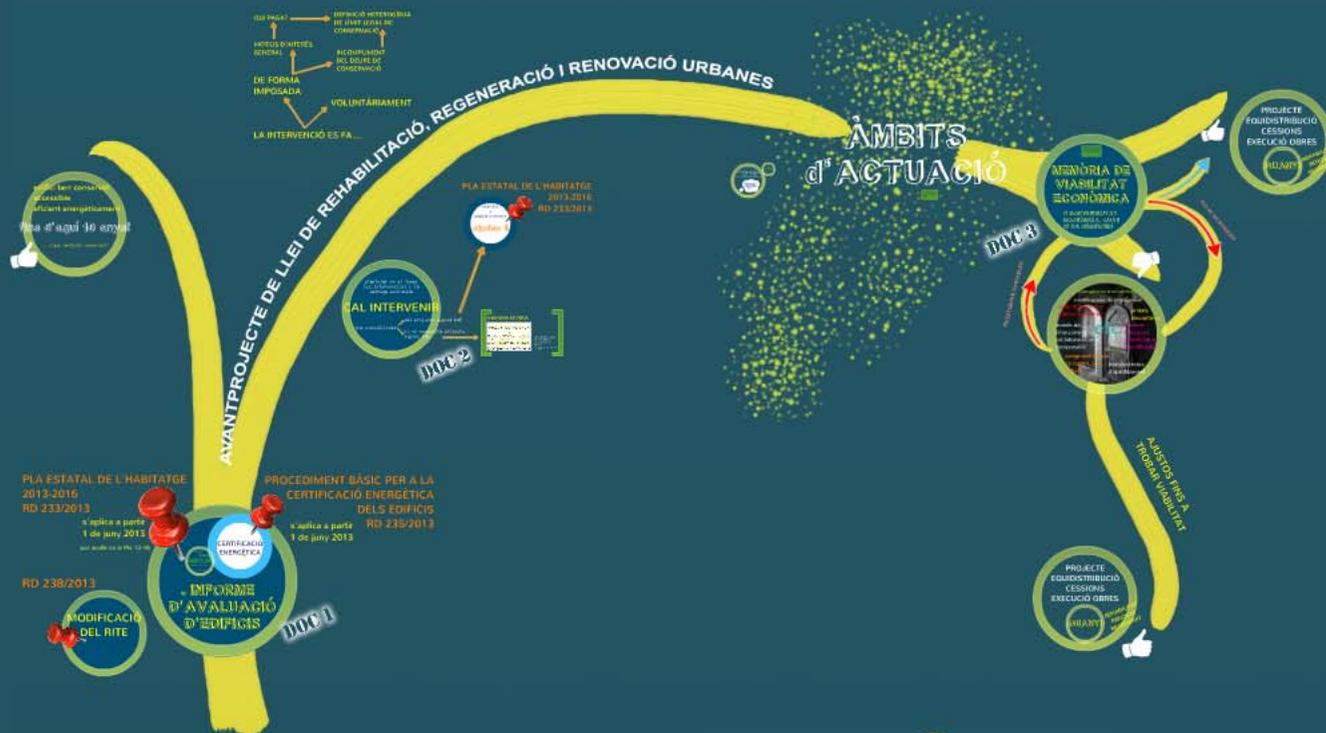
complexos immobiliaris
 modificacions de planejament
 cedir drets en edificis existents
 acords de finançament
 col.laboració amb companyies
 assignació d'usos en rasot, verticalitat
 etc
 àmbits discontinus
 eliminar carregues urbanístiques justificades
 transferències d'aprofitament

AJUSTOS FINS A TROBAR VIABILITAT

PROJECTE EQUIDISTRIBUCIÓ SECCIONS EXECUCIÓ OBRES

GUANY!

REHABILITAT RENOVAT REGENERAT



PLA INTEGRAL DE L'HABITATGE I EL SÒL



Anna Fabregat Ulldemolins

arquitecta DALF

Agrupació d'Arquitectes Experts Legals
i Forenses del Col·legi d'Arquitectes
de Catalunya.

juny 2013

tel. 619104147

Drets reservats. Si necessiteu fer-ne còpia total
o parcial, o reutilitzar-ho, siusplau, poseu-vos
en contacte amb mi.

MODEL FITXES INFORME AVALUACIÓ EDIFICIS



Thumbnail 1	Thumbnail 2	Thumbnail 3	Thumbnail 4	Thumbnail 5
Thumbnail 6	Thumbnail 7	Thumbnail 8	Thumbnail 9	Thumbnail 10
Thumbnail 11	Thumbnail 12	Thumbnail 13	Thumbnail 14	Thumbnail 15
Thumbnail 16	Thumbnail 17	Thumbnail 18	Thumbnail 19	Thumbnail 20
Thumbnail 21	Thumbnail 22	Thumbnail 23	Thumbnail 24	Thumbnail 25

Text block 1: A page of text from a report, partially obscured by other elements.

Text block 2: A page of text from a report, partially obscured by other elements.

Text block 3: A page of text from a report, partially obscured by other elements.

Text block 4: A page of text from a report, partially obscured by other elements.

Text block 5: A page of text from a report, partially obscured by other elements.

Text block 6: A page of text from a report, partially obscured by other elements.

Text block 7: A page of text from a report, partially obscured by other elements.

AL·LEGACIONS A
L'AVANTPROJECTE
DE LLEI

ANEXO II

Modelo tipo de informe de evaluación de los edificios

INFORME DE EVALUACIÓN DEL EDIFICIO

Datos generales del edificio

A. IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO		
Tipo de vía:	Vía:	
Nº:	Piso/Letra:	C.P.:
Población:	Provincia:	
Ref. Catastral:		
Otras Ref. Catastrales y Observaciones ⁽¹⁾ :		
El edificio objeto del presente informe es:		
<input type="checkbox"/> Un único edificio <input type="checkbox"/> Una parte (bloque, portal...) de un edificio siempre que sea funcionalmente independiente del resto <input type="checkbox"/> Otro caso:		
Comparte elementos comunes con edificaciones contiguas:		
<input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Sí, indicar cuáles:		
<small>(1) Especificar en caso de que el edificio cuente con más de una referencia catastral, u otros casos como complejos inmobiliarios, varios edificios dentro una misma parcela catastral, etc.</small>		
B. DATOS URBANÍSTICOS		
Planesamiento en vigor:	Clasificación:	
Ordenanza:	Nivel de protección:	
Elementos protegidos:		
C. DATOS DE PROPIEDAD ⁽²⁾		
Régimen jurídico de la propiedad:	<input type="checkbox"/> Comunidad de propietarios <input type="checkbox"/> Varios propietarios	<input type="checkbox"/> Propietario único <input type="checkbox"/> Otros:
Titular:	NIF/CIF:	
Dirección:		
C.P.:	Población:	Provincia:
Tlño. Fijo:	Tlño. Móvil:	E-Mail:
Representante:	En condición de:	
NIF/CIF:	Dirección:	
C.P.:	Población:	Provincia:
Tlño. Fijo:	Tlño. Móvil:	E-Mail:
<small>(2) Indicar el propietario o en su caso el representante de éste o de la comunidad correspondiente.</small>		
D. DATOS DEL TÉCNICO COMPETENTE QUE SUSCRIBE EL INFORME		
Técnico:	NIF/CIF:	
Titulación:		
Colegio Oficial:	Nº Colegiado:	
Dirección:		
C.P.:	Población:	Provincia:
Tlño. Fijo:	Tlño. Móvil:	E-Mail:
E. DATOS GENERALES DEL EDIFICIO		
Superficie parcela (m ²):	Superficie construida (m ²):	Altura sobre rasante (m):
Uso característico/principal del edificio:	<input type="checkbox"/> Residencial público <input type="checkbox"/> Docente <input type="checkbox"/> Sanitario	<input type="checkbox"/> Residencial privado <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Otro:
Nº total de plantas sobre rasante:	Nº de plantas sobre rasante con uso igual al principal:	
Nº de plantas sobre rasante con usos secundarios:	Uso(s) secundario(s):	
Nº total de plantas bajo rasante:	Nº de plantas bajo rasante con uso igual al principal:	
Nº de plantas bajo rasante con usos secundarios:	Uso(s) secundario(s):	
Nº total de viviendas:	Superficie media (m ²):	
Nº total de locales:	Superficie media (m ²):	

1.3.3 ESTRUCTURA

Indicar las deficiencias detectadas que deben ser subsanadas, especificando si condicionan -por sí mismas, o en combinación con otras- la valoración global del estado de conservación de la estructura como desfavorable y aportando de cada una de ellas la siguiente información:

1. Localización de la deficiencia
2. Breve descripción de la misma
3. Pruebas o ensayos realizados
4. Observaciones
5. Fotografías identificativas

Valoración del estado de conservación (Estructura):

Favorable

Desfavorable

En caso de valorarse como desfavorable, se establecerá, si procede:

Plazo de inicio de las obras:

Plazo de finalización de las obras:

I.4. EXISTENCIA DE PELIGRO INMINENTE ⁽⁸⁾

Descripción del peligro inminente:

Indicar medidas a adoptar:

Fecha límite de actuación:

(8) A cumplimentar en caso de que sea necesario adoptar medidas inmediatas de seguridad para las personas**I.5. VALORACIÓN FINAL DEL ESTADO DE CONSERVACIÓN DEL EDIFICIO**

El técnico competente abajo firmante valora el estado de conservación del edificio como:

 FAVORABLE DESFAVORABLE

Esta valoración del estado de conservación del edificio es suscrita por el técnico competente abajo firmante, en base a una inspección de carácter visual, y respecto a aquellos elementos del edificio a los que ha tenido acceso.

Observaciones:

En.....
B.....de.....de.....

Firmado: El Técnico competente:

PROPUESTA
ALEGACIONES AL ANTEPROYECTO DE LEY DE REHABILITACIÓN, REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN
URBANAS

Los principales objetivos de la Ley de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas son el incremento del ahorro energético en el patrimonio edificado residencial, su adecuada conservación, actualización y mejora, y el impulso a la actividad económica y el empleo en el sector de la construcción.

Con la intención de contribuir al alcance de estos objetivos con la mayor calidad y eficacia posible, se presentan las siguientes

ALEGACIONES

1. Sobre la capacitación de los redactores de documentos en los que se estudia la necesidad, viabilidad, alternativas y soluciones técnicas que se materializarán en las obras de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

La Ley 38/1999 de Ordenación de la Edificación ha sido efectiva y útil durante el período de predominancia de la construcción de edificios de nueva planta al acotar las funciones de los agentes de la edificación, establecer quiénes son los adecuados en cada caso y definir sus responsabilidades.

Las intervenciones que pueden parecer de escasa entidad, por ejemplo reformas que no afecten elementos estructurales (¿quién puede garantizar que un elemento no cumple función estructural en una rehabilitación?), no eran los objetivos primordiales de esta Ley, como tampoco fueron las obras predominantes en un largo período de tiempo.

Ahora bien, siendo que el anteproyecto de Ley aborda la rehabilitación desde la perspectiva de intervenciones que pueden ser casi quíricas pero que pueden significar cambios de relevancia en el funcionamiento del edificio, y sobretodo que probablemente constituirán un movimiento importante en número en el sector de la construcción, no debería depreciarse la importancia de un planteamiento técnico con el mismo valor y garantías que se exige a las obras nuevas, puesto que al fin y al cabo la intención es asimilar a sus prestaciones las del parque edificado existente.

En este sentido se pronunciaba el documento elaborado en el 12º Congreso Nacional del Medio Ambiente en Noviembre de 2012: *"La visión global de todos los requisitos que otorgan a los edificios un grado mínimo de calidad, hace que la rehabilitación –así entendida– sea una garantía de la consecución de los fines básicos que persegue la LOE: la seguridad de las personas, el bienestar de la sociedad y la protección del medio ambiente. Estos principios deben regir desde la fase inicial del proyecto de un edificio nuevo, pero también se han de asegurar durante toda la vida útil del mismo, es decir, deben estar presentes en todas las*