

**Conclusiones de la Jornada Asociación Española de Técnicos Urbanistas
(AETU) "Nuevos escenarios tras la Ley 3R's"
22 y 23 de noviembre en Pamplona –**

I.- VALORACIÓN GENERAL DE LA LEY 3R'S

1.- Necesidad, oportunidad (cuestión competencial catalana)-

Los Grupos de trabajos han planteado dudas de carácter general sobre la necesidad y oportunidad de la Ley. Así, con carácter general se plantean dudas sobre las posibilidades reales de alcanzar los objetivos de la Ley en cuanto plantea la rehabilitación de edificios como revulsivo de la economía y como medio para alcanzar de los objetivos de ahorro energético 20-20-20.

Se trata por otra parte, de una materia, la rehabilitación que es en esencia una cuestión relativa a una adecuada gestión, financiación, agentes, y formación del sector pero en la que una Ley no puede constituir por sí misma un medio decisivo para reactivar este sector de la economía.

En cuanto a la oportunidad de una nueva Ley, se recuerda que legislación urbanística y territorial necesita una labor de limpieza, síntesis y claridad como la que anuncia la Comunidad Autónoma de Valencia a través de su Director General de Urbanismo- y por el contrario esta Ley abunda en una profusión de modificaciones puntuales de leyes colaterales resultando por ello poco clara en contenidos y alcance.

Cabe resumir las aportaciones de los grupos en cuatro puntos

a) Excesivas metas. Revulsivo de la economía

Excesivas metas y desafíos de sus objetivos que basculan sobre la potenciación de un sector como rehabilitación -La Ley piensa en la rehabilitación como un sector para regenerar la economía- que en España ha sido muy dependiente de la subvención pública y en concreto de los Planes de vivienda y rehabilitación que actualmente están condicionados por los pagos anteriores

b) Las dificultades de potenciar un sector dependiente del sector público en un período de restricciones presupuestarias.

Dentro de este marco coyuntural económico de restricción de fondos públicos cabe plantearse si la propuesta tiene sentido ya que no habrá más subvenciones en la situación actual. De hecho la experiencia indica que han tenido éxito algunas intervenciones como consecuencia de la amplia participación del sector público. Y cabe pensar como alternativa en una participación amplia del sector privado aunque quizás tenga virtualidad la participación amplia del sector privado será el turístico, a través de operaciones urbanísticas de regeneración y renovación de áreas (hotelera

c) La relevancia de la acción en este sector frente la formulación de leyes.

Se trata de un _sector en el que la Ley puede solventar algunos obstáculos –vr gr. La legislación sobre propiedad horizontal- pero se trata de un sector en el que lo importante es la acción, sin perjuicio del efecto positivo que pueda conllevar en este

campo las modificaciones introducidas como la liberalización del régimen de propiedad horizontal o en los usos de espacios comunes previsión de plusvalías

d) La necesidad generar políticas transversales en la potenciación de la rehabilitación como sector de la economía.

Dado que el objetivo fundamental es incentivar un sector de la economía como es la rehabilitación y definitiva generar empleo, una Ley sectorial resulta insuficiente ya que dicho objetivo exige una perspectiva horizontal y transversal más amplia y entre otras exige formar un empleo más especializado en rehabilitación.

e) Texto complejo y confuso. Abunda en la excesiva complejidad de la normativa territorial.

El texto normativo resulta en parte complejo y en ocasiones confuso (modifica normas que nada tiene que ver con el objetivo declarado de la Ley). En este sentido es un sentido generalizado que deben hacerse una labor de simplificación del ordenamiento jurídico y en todo caso formularse normas creíbles y una efectiva voluntad de cumplirlas por parte de las Administraciones

f) Dudas sobre su alcance competencial.

Desde la Generalitat de Catalunya se plantean también dudas sobre el alcance competencial del Estado para llevar a cabo la regulación tan exhaustiva especialmente desde la

2.- Escenarios de aplicación.

1.- Escasa aplicación

En los meses de vigencia de la Ley ha tenido escaso eco en las Comunidades Autónomas, tanto en el desarrollo reglamentario, como en la modificación del planeamiento, como en nuevas experiencias de gestión de ahí su escasa aplicación desde su entrada en vigor.

3.- Desarrollo reglamentario

Se propone en caso de aprobar desarrollos reglamentarios por parte de las Comunidades Autónomas –como es el caso de la aragonés actualmente en elaboración- no entrar en excesivo detalle en la reglamentación de la Ley para no hacer inviable la aplicación del Código Técnico de la Edificación ya que ambas reglamentaciones hacerse compatibles.

3.- Ley y nuevos conceptos: Rehabilitación, Regeneración y renovación. **Nuevos paradigmas nuevos deberes**

1.- Rehabilitación como técnica urbanística: el cambio de paradigma

Aunque cabe relativizar la supuesta originalidad de la norma dado que, en parte, es continuidad de Leyes anteriores y entre otras de la Ley de economía sostenible, y en parte recoge una larga tradición del urbanismo sobre la ciudad consolidada, se considera positiva la incorporación de la rehabilitación puntual de edificios dentro de los procesos urbanísticos de transformación y gestión pues suponía

una laguna en las previsiones legales, así como la flexibilización del régimen de acuerdos de las Comunidades de Propietarios

2.- Nuevas técnicas nuevas cargas: del propietario del suelo al propietario de la vivienda.

La Ley supone un aumento de cargas y deberes del propietario de la vivienda ya que imputa a estos destinatarios costear las obras correspondientes a los deberes de conservación en el que ha introducido la eficiencia energética

Su aplicación resultará compleja ya que La Ley sólo sirve o para espacios con posibilidad de generar recursos o para ciudadanos con rentas suficientes o con grandes consumos de energía

3.- necesidad de plantear una regeneración urbana integral. Necesidad de situar al ciudadano en el centro de las políticas urbanas

Es importante que el planeamiento investigue las necesidades (del ciudadano) y se preocupe por su viabilidad. Se constata la dinámica del aumento de la brecha o diferencias sociales y económicas por barrios

3.1.- La rehabilitación de edificios y técnicas en suelo urbano

a) Tenemos que olvidarnos de todo lo que hemos aprendido. Ahora quien tiene que dar la respuesta a las necesidades son los propietarios de las viviendas y locales.

b) La ciudad consolidado/el suelo urbano consolidado/Eliminación del carácter consolidado/no consolidado del Suelo. Como estamos actuando en SUC

Rehabilitación y gestión urbanística

1.- Relevancia: importante cambio de paradigma en la gestión: en edificios en suelo urbano consolidado

2.- El reto hoy día es cómo financiar la gestión

- a) Dificultad de atraer inversión a la rehabilitación a gran escala/donde no hay plusvalía resulta difícil atraer la inversión.
- b) plantear unos nuevos paradigmas en este campo fundados en un sistema fiscal que, además, tenga en cuenta, al modo americano, no solo el beneficio que se produce con la transformación inicial del suelo o con la rehabilitación del edificio sino también las modulaciones en su valor que producen a lo largo del tiempo.

A veces pequeños ejemplos pilotos o puede tener un carácter extensivo aún cuando en este campo es difícil

3.1.1.- Nuevos paradigmas /nuevos actores/Nuevos agentes, en la gestión

Los nuevos destinatarios de los procesos urbanísticos relativos a la rehabilitación será agente urbanizador y las Comunidades de Propietarios. En ambos casos resultará complicado que lleven a cabo la labor encomendada, en el caso del

agente urbanizador por la ausencia de plusvalías para atraer al sector privado y en el caso de las comunidades de propietarios por cuanto existe una experiencia generalizada sobre las dificultades que entraña su gestión y se tiene en cuenta nuevos sectores las Compañías eléctricas y Entidades financieras que

- c) La ejemplo positivo de Alemania
En Alemania hay que contar con nuevos actores en la ciudad que son las empresas grandes y pequeñas de la energía

El renovado papel de la Administración

- a) Integralidad y Administración.-

Resulta necesario tener presente la distinción de la Ley 3 R entre renovación regeneración y rehabilitación en el que este último va a tener un mayor protagonismo a través de procesos que deben caracterizarse por su integralidad –con los nuevos actores, bancos y empresas suministradores- transparencia en la información y mentalización a los destinatarios y en el que el cliente de todo este proceso va a ser la Administración.

- b) Gestión en suelo urbano consolidado y Administración
- c) La Administración debe seguir siendo protagonista, quien tiene que liderar. Como estamos actuando en SUC el trabajo de la Administración es muy superior.

Urbanísticas y nuevos enfoques del urbanismo

Los urbanistas tenemos un papel esencial y debemos asumir la responsabilidad de constituirnos en agentes de las acciones concretas, con independencia de cambios normativos que pueden no ser estrictamente necesarios. Se remarca el papel del urbanista como técnico experto que debe aportar visiones objetivas que fundamenten y sostengan el debate político.

3.2.- Efectos sobre el Plan urbanístico

1.- De carácter general

a) Nuevos contenidos para el Plan General. Establecer prioridades, áreas objeto de rehabilitación, o renovación ¿Cómo incluimos las dinámicas de estos nuevos protagonistas en el Plan General?

b) El Plan General deberá ser elaborado concienzudamente y teniendo en cuenta la realidad del ámbito en el que se actúa, rehabilitación

c) La necesidad de definir áreas de rehabilitación, distintas de las de regeneración y renovación, incrementará la complejidad de los contenidos de los Planes Generales de Ordenación Urbana,

2.- Propuestas

a) Las nuevas figuras mixtas de Planes/programas/gestión, que permita adaptar los contenidos del plan general, en función de las necesidades de gestión, financiación pública y privada.

b) Planes de infraestructuras, que prevea que coordine redes y planificación urbanística. Las infraestructuras de energía debe ser objeto de planificación específica.

c) Debe hacerse un planteamiento claramente diferenciado de las técnicas y principios de la rehabilitación y de la renovación.

d) La necesidad de dotar de mayor flexibilidad a los Planes Se requiere instrumentos y mecanismos de flexibilidad en el planeamiento, como por ejemplo en materia de cambios de uso para permitir mayores economías que permita reinversión en la rehabilitación. rentabilizar espacios en ciudades densas; mejorar condiciones de usos en bajos (trasteros).