



RURAL PROOFING

- MECANISMO RURAL DE GARANTÍA -



Impulsa:

elhueco
@coworking_soria

Colaboran:

 Gobierno de Navarra
Nafarroako Gobernua
Departamento de Cohesión Territorial
Lurralde Kohesiorako Departamentua

 FEMP
FEDERACION ESPAÑOLA DE
MUNICIPIOS Y PROVINCIAS

GRUPO VIVIENDA Y URBANISMO

PREMISAS DE PLANTEAMIENTO

Son múltiples las situaciones que nos encontramos en este ámbito por lo que en el Grupo decidimos enfocar el análisis a una serie de “**CASOS PARADIGMÁTICOS**” que sirvan como ejemplo de la situación.

A cada caso le planteamos la **situación/problemas** con **ejemplos concretos**, y un apartado de **propuestas** con **ejemplos de Buenas Prácticas**.

CASOS PARADIGMÁTICOS

REHABILITACIÓN

CAMBIO DE USO

TITULARIDAD PÚBLICA/PRIVADA

VALOR PATRIMONIAL

OBRA NUEVA (Normativa técnica)

RUINAS

VIVIENDA SOCIAL

OBRA NUEVA

REHABILITACIÓN

CO-HOUSING

Impulsa:

Colaboran:

REHABILITACIÓN

SITUACIÓN / PROBLEMAS

Dificultad para compatibilizar los valores identitarios de la arquitectura tradicional, sistemas constructivos y materiales con las exigencias de ahorro energético, soluciones estandarizadas y requisitos Normativos.

Esta situación es aún más compleja y a veces imposible cuando se quiere realizar un cambio de uso, a veces tan sencillo como explotar el existente.

Ejemplo: Rehabilitación de edificios singulares (por ejemplo molino, panera, casa – cueva como apartamento turístico (<https://www.turismocastillayleon.com/es/espacio-profesionales/normativa-turistica/normativa-apartamentos>) normativa que no deja espacio para edificios singulares, que conllevan una “experiencia” y pueden suponer un reclamo, sólo aceptando “pisos en bloque”.

Ejemplo: En línea al ejemplo anterior otra Normativa que dificulta la reutilización de construcciones agrícolas tradicionales que han perdido su uso original, pero que tienen un enorme interés y atractivo y se podrían dotar de un segundo uso habitacional (majadas o corrales de campo, lagares y lagaretas, fraguas, colmenares, molinos, palomares, etc.) es la Normativa Urbanística: la mayoría de estas edificaciones se localizan en Suelo Rústico, en el que sólo se permiten usos vinculados a la explotación del sector primario y también en relación al tamaño de las fincas.

La falta de uso de estas construcciones conduce a que parte de nuestro patrimonio más modesto, nuestra vernácula, va a la ruina.

Las contradicciones Normativas se multiplican cuando nos encontramos en un entorno de Bien de Interés Cultural, Casco Histórico, Entorno Natural, Bien Catalogado, etc

Las **singularidades de los edificios y su autenticidad** es lo que confiere valor a estos entornos rurales, podríamos pensar que sólo con la catalogación ya están suficientemente protegidos, pero no se puede catalogar todo, sobre todo cuando los propietarios entienden la **Catalogación como un lastre**, no como una ventaja.

Las restricciones en entornos protegidos o catalogados del entorno rural, en municipios de menos de 2000 habitantes, sin ninguna contrapartida económica que facilite o anime a los propietarios al cumplimiento de la normativa.

Ejemplo: Muchas veces se trata de una segunda residencia, la casa familiar, etc.. Casos concretos son la obligatoriedad de usar determinado tipo de teja, carpinterías de madera, etc, valores estéticos a partir de materiales que conllevan no solo un sobrecoste sino un mantenimiento continuo. Esto sucede en municipios en Parques Naturales, áreas de montaña, Camino de Santiago, Canal de Castilla, etc.

La Normativa, y los programas de cálculo de calificación energética penalizan los sistemas constructivos tradicionales, basados en la inercia térmica y el espesor de los muros como respuesta a los saltos térmicos, solo considerando la transmitancia del material sin contemplar los beneficios o su aporte global.

Ejemplo: La última modificación del CTE-DB-HE introduce más exigencias energéticas a la rehabilitación, que por un lado la encarecen y por otro no tiene en cuenta la singularidad de la vivienda rural, su uso pendular o estacional, ni los sistemas constructivos tradicionales. Se trata de una Normativa pensada “para la ciudad” y para la rehabilitación de los bloques de viviendas, no para el medio rural y las viviendas tradicionales.

Las Ayudas a la Rehabilitación, están pensadas para las ciudades. Afirmación rotunda debido a la complejidad que supone participar en estas convocatorias, de las que muchas veces los propietarios ni si quiera tienen conocimiento o los requisitos directamente no permiten que se pueda acceder a ellas.

Ejemplo: Las ayudas a la Rehabilitación en Castilla y León, exigen:

- que la Inspección Técnica del Edificio esté realizada con anterioridad a la convocatoria. En Castilla y León la ITE sólo es obligatoria en municipios de más de 20.000 habitantes, los propietarios no realizan voluntariamente la ITE, nunca se hace esperando que pueda haber una convocatoria que la exija y cuando sale la convocatoria ya tendrías que haberla realizado.
- que la vivienda sea primera residencia, es decir, la casa del pueblo no puede acceder a la convocatoria para poder actualizarla, porque la realidad es que aunque se conserve la propiedad de la casase vive en las ciudades medias o capitales.

<https://vivienda.jcyl.es/web/es/rehabilitacion-urbana/ayudas-rehabilitacion-eficiencia-sostenibilidad.html>

PROPUESTAS

La **Normativa** tendría que estar adaptada a los valores propios de la arquitectura tradicional, al menos incluir su casuística como alternativa.

También contemplar el uso estacional de la vivienda a la hora de plantear el grado de exigencia.

La Normativa tendría que contemplar como un caso específico la rehabilitación o reconversión de edificios de la Arquitectura tradicional que ha perdido su uso tradicional: industrial, agrícola, para facilitar su adaptación a otros usos capaces de conferirles la prolongación de la vida útil de lo edificado y que no se pierda todo este patrimonio.

Impulsa:

elhueco
@coworking_soria

Colaboran:

 Gobierno de Navarra
Nafarroako Gobernua
Departamento de Cohesión Territorial
Lurralde Kohesiorako Departamentua

 FEMP
FEDERACION ESPAÑOLA DE
MUNICIPIOS Y PROVINCIAS

Buenas prácticas: Existen programas que han tratado estas experiencias de biodiversidad constructiva, que podrían implementarse o utilizarse para esta inclusión Normativa. Un ejemplo:

<https://www.biourb.net/>

Buenas prácticas: [Ayudas a la rehabilitación de palomares de la Diputación de Palencia \(no están ligadas al uso tradicional y contemplan la autoconstrucción\)](#)

<https://www.diputaciondepalencia.es/servicios/subvenciones-ayudas/convocatoria-2020-subvenciones-conservacion-rehabilitacion>

Buenas prácticas: Ayudas específicas de la Diputación de León ala Arquitectura Tradicional (1er año)

<https://www.diariodeleon.es/articulo/provincia/diputacion-destina-200000-euros-recuperar-arquitectura-tradicional-leonesa/202104021740192100688.html>

Las **convocatorias de Rehabilitación de vivienda** deberían adaptarse y poner el foco para que sean capaces de generar una oferta de vivienda digna en condiciones de habitabilidad en el medio rural.

Otra propuesta es enfocar parte de los fondos económicos a la creación de oficinas en el territorio con perfil técnico capaces de canalizar las ayudas y asesorar técnicamente la implementación de soluciones.

Para la correcta implementación de cualquier instrumento hace falta que haya personas en el territorio que desarrollen esa labor: se necesitan fondos no solo para ejecución material, también para la gestión y la captación de esos recursos.

La realización obligatoria de Inspecciones Técnicas de Edificios debería entenderse como una oportunidad, no como una penalización, por lo que en caso de plantearse su obligatoriedad, debería estar ligada a un proceso rehabilitador y participar de las ayudas.

Otra propuesta para facilitar el acceso a Ayudas de Rehabilitación, desde el Contexto Rural, es que contemplaran la modalidad de la autoconstrucción o autopromoción de las obras, que es un caso habitual y en crecimiento. Que contemplen la posibilidad, según la envergadura de la obra, de que sea el propio propietario quien las realice o sólo contrate empresas complementarias, como instaladores, no una empresa que se encargue de todo. Estas alternativas irían en cualquier caso acompañadas de una Dirección Técnica o Informe de Idoneidad Técnica.

Buenas prácticas:

En Navarra y País Vasco la ITE IEE es obligatoria para todos los municipios, sean rurales o no. P Vasco en edificaciones de vivienda colectiva de más de 50 años y en todas sean unifamiliares, colectivas, etc. de más de 75 años. Hay un registro muy

Impulsa:

elhueco
@coworking_soria

Colaboran:

 Gobierno de Navarra
Nafarroako Gobernua
Departamento de Cohesión Territorial
Lurralde Kohesiorako Departamentua

 FEMP
FEDERACION ESPAÑOLA DE
MUNICIPIOS Y PROVINCIAS

pormenorizado de todas las edificaciones, IEE, ITE. Navarra en todos los edificios de mas de 100 años y en unifamiliares de mas de 75 años.

<https://www.diariodenavarra.es/noticias/navarra/2021/03/15/solo-los-edificios-viviendas-navarra-han-pasado-inspeccion-tecnica-720238-300.html>

http://www.navarra.es/home_es/Temas/Vivienda/Ciudadanos/IEE/Contenidos/

<https://www.euskadi.eus/acceso-portal-inspeccion-tecnica-edificios/web01-a2etxebi/es/>

LEY DE REHABILITACIÓN DE GALICIA. Es interesante, es un ejemplo de nueva legislación que empieza a ruralizarse:

https://www.xunta.gal/dog/Publicados/2019/20190502/AnuncioC3B0-250419-0001_es.html

A pesar del hándicap que supone la formación de un colectivo en el medio rural, algo que también podría facilitarse con la creación de oficinas de técnicos en el territorio:

- Muy interesante la financiación colectiva como instrumento para la rehabilitación combinado con las ayudas públicas

<https://www.energias-renovables.com/ahorro/idae-y-ecrowd-firman-un-protocolo-para-20210322>

- Uso de otros instrumentos como la Comunidades energéticas locales para facilitar procesos de rehabilitación y regeneración

<https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=7563618>

OBRA NUEVA (Normativa)

No estamos tratando en este apartado las urbanizaciones o grandes áreas de desarrollo urbanístico, sino la ejecución de obra nueva en municipios que no tienen esa expectativa de desarrollo, pero también tanto como promoción privada o pública, es necesario realizar nuevas construcciones.

SITUACIÓN / PROBLEMAS

La implantación de las exigencias del **Código Técnico de la Edificación** han incrementado el coste de la construcción de vivienda hasta un 20 %. No se contempla la casuística de vivienda recreativa o de uso temporal, o que la situación en algunos municipios está más en la línea de premiar al valiente que quiere hacerse una casa que asfixiarle con el cumplimiento de Normativas. Esto ha favorecido que se desista de

Impulsa:

elhueco
@coworking_soria

Colaboran:

 Gobierno de Navarra
Nafarroako Gobernua
Departamento de Cohesión Territorial
Lurralde Kohesiorako Departamentua

 FEMP
FEDERACION ESPAÑOLA DE
MUNICIPIOS Y PROVINCIAS

nuevas construcciones o más bien ha favorecido la aparición de situaciones de ilegalidad.

Ejemplo: la colocación de placas solares en viviendas de uso temporal genera un problema técnico. Se hacen obras para “cumplir” que generan costos a la propiedad pero que en realidad no son útiles.

Un tema común en todo el Territorio es el **exceso de regulación y las duplicidades**.

Ejemplo: Un caso paradigmático de ello es la Normativa de accesibilidad, contemplada desde el Código Técnico de la Edificación, Ley de accesibilidad Universal y cada una de las Leyes y Reglamentos que tienen cada una de las Comunidades Autónomas, etc.

Desde un punto de vista técnico es un despropósito que sólo conlleva inseguridad jurídica para los técnicos y no mejora el objetivo final.

Ejemplo: La Confederación Hidrográfica del Duero, exige unas determinadas distancias, zonas de policía, etc. a los cauces. Cuando se ha realizado un instrumento de Normativa Urbana (Plan General, Normas Municipales, etc) estas áreas ya se han delimitado y autorizado. Es una duplicidad que desde la Confederación exijan bajo amenaza de multa que las nuevas edificaciones que se proyectan en Suelo Urbano tengan que individualmente volver a solicitar esa autorización ya realizada.

Ejemplo: otro ejemplo de duplicidades es la Normativa Acústica, contemplada desde el Código Técnico de la Edificación y cada una de las Leyes y Reglamentos que tienen cada una de las Comunidades Autónomas, etc.

Pero a la **Normativa Acústica** se le añaden más problemas en su aplicación rural, puesto que su enfoque es completamente Urbano. En los municipios conviven diferentes usos en un espacio que a escala de ciudad no llega a la superficie tamaño de barrio, por eso no tiene sentido la realización de Mapas de ruido que zonifiquen o que por defecto se consideren como zona residencial o dormitorios, la más restrictiva, o la obligación de que el promotor deba realizar un Mapa de ruido (absurdo) cuando no exista. La aplicación de esta Normativa está propiciando incluso su uso en contra de los ruidos propios del lugar, que en un municipio necesariamente tienen que convivir.

Ejemplo: https://www.abc.es/viajar/noticias/abci-queja-viral-pastor-para-vienen-turistas-pueblo-si-molesta-canto-gallos-201905081234_noticia.html

Enlazando con el punto anterior, la **compatibilidad de usos tradicionales del casco: animales, corrales, talleres**, se dificulta por la **Normativa Medioambiental** y de **Actividades**, estableciendo distancias o exigencias que están al mismo nivel para una producción a gran escala que para una pequeña artesanal, planteadas para la ciudad y no para los municipios.

Ejemplo: la Normativa Medioambiental de actividades establece una distancia del casco urbano, para un pequeño número de animales, cuando también es necesaria la

acometida de agua propicia que se desista de la instalación de pequeñas granjas de proximidad.

Por otro lado estas exigencias normativas propician la pérdida de función de los edificios, de la tipología de los municipios (casa, con almacén, corral, animales, granero, entorno a un patio con entrada independiente) y con ella el vaciamiento de los cascos dejando manzanas de edificaciones vacías sin un futuro claro, pues no se permite el uso para el que fueron pensadas.

La herramienta de las "**Declaraciones Responsables**" se origina en el contexto urbano para "agilizar las Licencias" en el contexto rural se convierten en un cajón desastre ante el que no hay capacidad supervisora, cuando el propietario ya ha actuado por libre y edificado sin control técnico alguno.

Hay otra cuestión relativa al **Planeamiento Urbanístico**: muchas veces la Normativa Urbanística no se adapta a la realidad y singularidad de las necesidades del medio rural, a veces, por la propia estandarización de la Normativa. Cualquier adaptación o modificación conlleva unos plazos larguísimos y complejidad de tramitación que resulta completamente disuasoria para cualquier emprendedor, sobre todo cuando se obliga a la necesidad de recabar informes sectoriales (Confederación Hidrográfica, por ejemplo)

PROPUESTAS

La Administración y la Normativa para pueblos en declive demográfico, debería favorecer las actuaciones en materia de vivienda y no convertirse en un lastre, eliminar duplicidades y el exceso de regulación.

No vemos solución al problema de multiplicación y duplicidad de la Normativa en cuanto que las competencias en materia de vivienda y urbanismo están transferidas a las Comunidades Autónomas, si quizás la Normativa propiamente Técnica como accesibilidad, acústica, etc. podría perfectamente entenderse como el Código Técnico, uno para todos, independientemente de que cada uno pudiera hacer recomendaciones, no obligatorias.

La redefinición de la figura de "Granja tradicional" o "Taller artesanal" compatible con el casco urbano de los municipios o en cualquier caso una redefinición Normativa a una escala de producción diferenciada de las grandes granjas o industrias.

Ante el tema de las Declaraciones responsables, y los problemas que se producen con mala solución entre vecinos, la propuesta podría ser su sustitución por una solicitud

Impulsa:

Colaboran:

acompañada de al menos un “Informe de idoneidad técnica” que garantizase la participación o intervención de un técnico en el asesoramiento de la obra a ejecutar.

Es necesaria la simplificación de procedimientos Urbanísticos, sobre todo en la realización de Modificaciones Puntuales o Estudios de Detalles .

Buenas prácticas:

Francia protege el patrimonio sensorial: el canto del gallo, los olores y ruidos del campo
<https://playfm.cl/play-v/francia-protege-como-patrimonio-los-olores-y-sonidos-del-campo>

RUINAS

SITUACIÓN / PROBLEMAS

Muy abundantes en el tejido urbano con una gestión muy problemática, daños a colindantes y en muchas ocasiones la propiedad es difícil de localizar o está muy fragmentada.

Existen herramientas legales desde hace tiempo, pero no deberían ser obligatorias sólo para grandes municipios. Como es el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas (Decreto 635/1964, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares.)

Ejemplo: viviendas abandonadas o en ruinas que se encuentran en “manos muertas” y ante las escasas expectativas económicas se encuentren totalmente abandonadas. A

Hay un problema añadido con la gestión de residuos de construcción y demolición que encarece enormemente la rehabilitación del interior del entramado urbano cuando el inmueble está en ruinas, potenciando el desplazamiento a ocupar suelo nuevo de la periferia para evitar los costos de gestión de las ruinas. Esta Normativa, pensada para las ciudades (DECRETO 11/2014, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Plan Regional de Ámbito Sectorial denominado «Plan Integral de Residuos de Castilla y León». (BOCyL de 24 de marzo de 2014) está teniendo un efecto vaciador sobre el tejido urbano de los pueblos.

<https://medioambiente.jcyl.es/web/jcyl/MedioAmbiente/es/Plantilla100DetalleFeed/1246988359553/Normativa/1175259742286/Redaccion>

PROPUESTAS

Las herramientas legales deberían ser obligatorias o poder implantarse para todos, pero habría que facilitar los recursos para su puesta en marcha en municipios más pequeños.

Impulsa:

Colaboran:

Estos Registros serían una forma de información fidedigna y abierta para facilitar los procesos de Regeneración Urbana en zonas rurales.

La escala de este Registro podría ser supramunicipal, por viabilidad económica y eficiencia del recurso.

Buenas prácticas:

https://www.diariodealmeria.es/provincia/Ordenanza-reguladora-edificios-ruinosas-Laroya_0_1496250809.html

<http://www.laroya.es/Servicios/cmsdipro/index.nsf/tablon.xsp?p=Laroya&documentId=94D89EB8DB560895C12585F20032E915>

Necesidad de buscar fórmulas que contribuyan a que las edificaciones en ruina pasen a ser un activo para el territorio y no un lastre, desde cambios legales que obliguen a que las propiedades estén en manos de vivos hasta simplificación de trámites para que sea menos costoso en tiempo y dinero, etc.

Sobre la Gestión de residuos, se podría plantear una gestión adecuada de la parte inerte de estas ruinas, mayoritariamente piedra y tierra del propio lugar, lo que permitiría reducir costes para el promotor reduciendo al mismo tiempo el impacto del transporte de estos residuos a veces a decenas de kilómetros hasta Plantas de Tratamiento RCD que algunos casos están muy alejadas.

Esto requeriría un control pero creemos que es factible buscar alternativas para evitar transportar lo que ha salido del propio entorno y se puede devolver al mismo

VIVIENDA SOCIAL: OBRA NUEVA / REHABILITACIÓN

SITUACIÓN / PROBLEMAS

Los nuevos modelos cohabitacionales tienen un enfoque más social que la tradicional VPO.

También nos encontramos ante un cambio de paradigma: vivienda pública en alquiler, rehabilitada, y los modelos de gestión público- privada.

Estos conceptos vamos a tratarlos en el caso específico del COHOUSING.

Aquí indicamos la desproporción que se produce en la Normativa respecto al **deber de Urbanizar**, por cuanto la Normativa obliga a tener finalizada la urbanización previo a la edificación, generando actuaciones que después no se completan (polígonos de aceras

Impulsa:

Colaboran:

y farolas vacías) que podrían ir mejor proporcionadas a la escala rural acompañando la actuación edificatoria.

Y otro tema , que es la **falta de vivienda en alquiler en contraste con la vivienda vacía existente.**

PROPUESTA

Implementación de un Programa de **vivienda en alquiler de titularidad municipal.**

Buscando la necesaria colaboración público-privada, se trataría de llegar a acuerdos con los propietarios de viviendas que requieran una inversión relativamente importante para mejorar su habitabilidad y así poderlas alquilar con todas las garantías.

Estamos pensando en propietarios que no quieren desprenderse de la casa por temas emocionales pero que no tienen capacidad económica, o bien, les genera dudas alquilar. En este caso se podrían firmar acuerdos a largo plazo, el Ayuntamiento hace la inversión y como contrapartida paga al propietario un pequeño porcentaje de lo que obtiene por el alquiler, siendo el resto un ingreso que sirve para amortizar la inversión.

El Ayuntamiento genera vivienda en alquiler y recupera viviendas o edificios sin uso. El propietario no se desprende del inmueble y al mismo tiempo se ha revalorizado.

Buenas prácticas: programa de rehabilitación de viviendas municipales para alquiler de Castilla y León

<https://vivienda.jcyl.es/web/es/programa-rehabitare.html>

CO-HOUSING

SITUACIÓN: IMPACTO/ PROBLEMAS

En general nos encontramos ante una AUSENCIA DE:

- conocimiento del modelo
- de definición,
- de estrategia transversal de activación
- de profesionalización
- de oficina técnica para asesorar a iniciativas y a técnicos públicos

En concreto:

- LEGISLACIÓN AUTONÓMICA DISPAR, aplicándose la normativa de COOPERATIVAS:

Esto genera como problema que las Cooperativas de vivienda están obligadas a desintegrarse al construir la promoción en algunas comunidades, que no es el Cohousing.

- La **NORMATIVA VIVIENDA** no contempla la figura.

Esto, sumado al apartado anterior genera una Inseguridad jurídica para los proyectos.

- **FINANCIACIÓN:** falta de políticas e instrumentos de apoyo a lo que se suma la necesidad de garantías y avales
- **FISCALIDAD PENALIZADA**

Estos dos puntos generan un encarecimiento excesivo que afecta a la viabilidad de los proyectos.

- La **NORMATIVA DE SERVICIOS SOCIALES** no contempla la figura

Esto supone una limitación en el uso dotacional y en las prestaciones y aplicación de la Ley de Dependencia.

- La **NORMATIVA HABITABILIDAD** restrictiva y obligatoria, no contempla la situación que propone el co-housing, haciendo que obligación de superficies mínimas por usos, tendederos, parking, se conviertan en trabas al no computar los espacios comunes como parte proporcional de las viviendas.
- **PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA Y CALIFICACIÓN SUELOS.** Limitan las posibilidades, los nuevos proyectos quedan dependientes de la Autorización Regional.

PROPUESTAS

- Pueden plantearse cooperativas que no sean de vivienda, sino cooperativas en las que los servicios habitacionales sean un servicio más dentro de un amplio abanico [en zonas rurales este puede ser un modelo muy interesante].
- Para la financiación:
 - o Trabajar líneas específicas para pueblos con la banca ética (Triodos Bank y Fiare Banca Ética) y visibilizar las posibilidades del crowlending.
 - o Trabajar alianzas para líneas de apoyo desde la AAPP: suelos, financiación, proyectos piloto.
- Es necesario visibilizar modelos de escala pequeña y que no sean nuevos desarrollos [por ejemplo una masía para tres familias o una aldea abandonada]

Buenas prácticas:

- En Barcelona: https://habitatge.barcelona/ca/noticia/alianca-amb-promotors-socials-i-cooperatius-per-construir-un-miler-dhabitatges-assequibles_1007007?s=03)
- Innovaciones sociales en materia de vivienda y Economía Social: reflexiones desde el Derecho Financiero y Tributario <https://core.ac.uk/download/pdf/230789082.pdf>
- INFORMACIÓN MULTIIMENSIONAL:
DIAGNÓSTICO MODELO COHOUSING EUSKADI
https://www.etxebide.euskadi.eus/contenidos/plan/ovv_cohousing/es_ovv_a_dmi/adjuntos/Cohousing-en-Euskadi.pdf