



Consejería de la Presidencia de la Junta de Castilla y León
Ilmo. Sr. Director General de Relaciones Institucionales
C/ Santiago Alba, 1
47008 - VALLADOLID

Expediente: ACTUACIÓN DE OFICIO 4176/2021

Asunto: Fomento de la rehabilitación del parque inmobiliario de Castilla y León / Resolución

Centro directivo: Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio

Ilmo. Sr.:

La pandemia ocasionada por la expansión de la Covid-19 ha provocado no solo una situación de emergencia sanitaria sin precedentes, sino también unas consecuencias de enorme magnitud y repercusión en los ámbitos económico y social, entre otros. A ello se suma, desde el 24 de febrero de 2022, la guerra provocada por la invasión de Ucrania por parte de la Federación de Rusia, cuyo impacto en términos humanitarios, socioeconómicos, energéticos y geopolíticos acusaremos, sin duda, durante mucho tiempo. Un elevado número de ciudadanos han perdido o, previsiblemente, perderán su empleo, temporal o definitivamente, provocando una merma en sus ingresos que pudiera llegar a resultar, en muchas ocasiones, alarmante desde una perspectiva personal o familiar, y causando, además, una acusada incertidumbre social en torno a la duración temporal de estos efectos y su impacto definitivo sobre el modelo económico existente.

Como subrayamos, asimismo, en nuestra Resolución de idéntica fecha a la actuación de oficio tramitada por esta Institución con el número 3911/2021 sobre el fomento de la eficiencia energética en edificaciones del ámbito rural, el Plan de recuperación para Europa, *Next Generation EU*, dotado con 750.000 millones de euros, es un instrumento temporal concebido, en tal sentido, para impulsar la recuperación y reparar los daños económicos y sociales inmediatos causados por la pandemia. Junto con el presupuesto a largo plazo de la Unión Europea se concibe como el mayor paquete de estímulo financiado hasta el momento en Europa. Se destinarán, en total, 1,8 billones de euros a la recuperación y reconstrucción europea tras la pandemia. Más de la mitad de este importe irá dirigido a la modernización de la economía europea a fin de que sea más ecológica, digital y resiliente, favoreciendo transiciones climáticas y digitales justas y prestando especial atención a la lucha contra el cambio climático.



Destaca, como elemento central de *Next Generation EU* y, por tanto, de una estrategia europea más completa y compleja, el Mecanismo Europeo de Recuperación y Resiliencia, que comprende 672.500 millones de euros en préstamos y subvenciones disponibles para apoyar las reformas e inversiones emprendidas por los distintos países de la Unión Europea. Con esta finalidad el Consejo de Ministros de España aprobó el 27 de abril de 2021 el Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia de la economía española, cuyos acuerdos operativos o de implementación entre la Comisión y España se aprueban por Decisión de aquella de 29 de octubre de 2021.

El Plan del Gobierno de la Nación incorpora una importante agenda de inversiones y reformas estructurales en torno a los cuatro objetivos transversales sobre los que pivota. El primero se dirige, en concreto, a reforzar la inversión pública y privada para reorientar el modelo productivo, impulsando la transición verde, la descarbonización, la eficiencia energética, el despliegue de las energías renovables, la electrificación de la economía, el desarrollo del almacenamiento de energía, la economía circular, las soluciones basadas en la naturaleza y la mejora de la resiliencia de todos los sectores económicos.

A tal efecto, el componente 2 de las inversiones y reformas del Plan español de Recuperación comprende el Plan de rehabilitación de vivienda y regeneración urbana, que tiene como objetivos principales, a su vez, “el impulso a la rehabilitación del parque edificado en España, en línea con la *Renovation Wave* europea, así como el incremento del parque de vivienda en alquiler social en edificios energéticamente eficientes, contribuyendo a la activación de este sector y a la generación de empleo y actividad en el corto plazo”. Es más, “para ello, se implementará la Agenda Urbana Española (www.aue.gob.es) poniendo en marcha todas las actuaciones de su plan de acción tanto en grandes áreas metropolitanas, como en las zonas rurales, así como la vivienda en alquiler social, dando respuesta al reto demográfico. En especial, impulsará la actividad de rehabilitación y regeneración urbana como pieza clave en la reactivación del sector de la construcción e inmobiliario y en el cumplimiento de los compromisos europeos y nacionales en materia de energía y clima, y de digitalización”. Con una inversión total estimada de 6.820 millones de euros constituye el segundo más cuantioso en su financiación tras el eje destinado a la movilidad sostenible¹.

Pues bien, en virtud del Acuerdo del Consejo de Ministros de 13 de julio de 2021, por el que se autoriza la propuesta de distribución territorial entre las Comunidades Autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla, ratificada después por la Conferencia Sectorial de Vivienda, Urbanismo y Suelo celebrada el 21 de julio siguiente, de las ayudas financieras estatales para la instrumentación de los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social, y del programa de impulso a la rehabilitación de edificios públicos del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, se distribuyen a Castilla y León 62.625.910 de euros destinados al Programa de rehabilitación para la recuperación económica y social en

¹ Integrado por los componentes 1 (Plan de choque de movilidad sostenible, segura y conectada en entornos urbanos y metropolitanos) y 6 (Movilidad sostenible, segura y conectada) con una inversión total estimada, respectivamente, de 6.536 y 6.667 millones de euros.



entornos residenciales (C02.I01) y 24.225.600 de euros para el Programa de impulso a la rehabilitación de edificios públicos de las Comunidades Autónomas (C02.I05).

Por ello, ante la inmediatez de las inversiones y la premura en su gestión, los compromisos que recaen sobre nuestra Comunidad Autónoma en la lucha contra la despoblación, el logro de una mejor conservación urbanística y mayor accesibilidad y habitabilidad de las edificaciones rurales y las especificidades propias de nuestro medio rural, desde esta Procuraduría se consideró oportuno iniciar la actuación de oficio que ahora nos ocupa, sobre las medidas que, en coordinación con el resto de las Administraciones que pudieran resultar competentes, habrían de permitir la implantación y el desarrollo en el territorio de la Comunidad de Castilla y León de la forma más eficiente posible y con las debidas garantías de seguridad de las previsiones del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia de la economía española, expediente que se tramita en esta Institución con el número indicado en el encabezamiento, referencia a la que rogamos haga mención en ulteriores contactos que llegue a tener con nosotros, y que complementa a la citada actuación de oficio 3911/2021 sobre el fomento de la eficiencia energética en edificaciones del ámbito rural.

Con fecha 6 de octubre de 2021, se ha registrado en esta Institución el escrito de 4 de octubre de 2021 al que se adjunta el informe solicitado a la Consejería de Fomento y Medio Ambiente. Teniendo en consideración su contenido y la complejidad del objeto tanto de este expediente como de nuestra actuación de oficio 3911/2021, este Procurador estimó oportuno formular un Informe especial sobre “Fondos *Next Generation*, rehabilitación del parque inmobiliario y fomento de la eficiencia energética edificatoria en Castilla y León” (puede consultarse en la Sección de Informes Especiales de [nuestra web](#)), al que nos remitimos en su integridad, si bien cabría sintetizar y hacer hincapié en algunas cuestiones en relación con la actuación de oficio que nos ocupa.

El artículo 1 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, resulta revelador del propósito de la legislación estatal en materia de suelo y rehabilitación urbana, estrechamente vinculado a la realización y satisfacción de cotas más elevadas en materia de desarrollo sostenible. Conforme a su tenor literal tiene por objeto regular, para todo el territorio estatal, las condiciones básicas que garanticen, en particular, “un desarrollo sostenible, competitivo y eficiente del medio urbano, mediante el impulso y el fomento de las actuaciones que conducen a la rehabilitación de los edificios y a la regeneración y renovación de los tejidos urbanos existentes, cuando sean necesarias para asegurar a los ciudadanos una adecuada calidad de vida y la efectividad de su derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada”. Su realización efectiva exige la adopción de una visión integradora de las diversas facetas que confluyen y se solapan en la creación, transformación y regeneración de la ciudad, tanto desde la perspectiva propiamente global o colectiva de la ciudad, como de la estrictamente particular de la edificación individual en sí misma considerada.



La vuelta a la ciudad, a la regeneración y renovación urbanas y, en especial, a la actuación rehabilitadora de la edificación existente se encuentra, en todo caso, en sintonía con las soluciones que ofrecen la ingeniería y arquitectura actuales, fundadas principalmente en la sostenibilidad y digitalización a efectos de asegurar una construcción eficiente tanto en el empleo de materiales y recursos durante el proceso edificatorio como en su consumo posterior. Se apuesta por edificios inteligentes y flexibles de consumo energético casi nulo, haciendo hincapié en el valor añadido que aporta la automatización del edificio y el seguimiento electrónico de sus instalaciones técnicas, en los que se atiende a la producción y gestión de los residuos, a la demanda y consumo de agua y energía y a las oportunidades brindadas por la creciente digitalización para la optimización de su gestión y mantenimiento y el enfoque centrado en los datos. Son procesos sin duda complejos orientados a la consecución de edificios circulares, inteligentes, interoperables y de consumo de energía casi nulo, que exigen, necesariamente, una evaluación previa detallada a partir de múltiples criterios y de indicadores diversos a efectos de articular, con el auxilio imprescindible de tecnologías emergentes, soluciones financiera y técnicamente viables capaces de llevar los proyectos a buen término.

Conforme a los datos del último Censo de Población y Viviendas del Instituto Nacional de Estadística, más de la mitad de los edificios residenciales de nuestro país es anterior a 1980. Cerca de 5,5 millones de edificios residenciales y 9,7 millones de viviendas principales se encuentran afectados por esta situación, como destaca el Preámbulo del Real Decreto-ley 19/2021, de 5 de octubre, de medidas urgentes para impulsar la actividad de rehabilitación edificatoria en el contexto del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia. Sin embargo, pese al importante potencial y margen de mejora que revelan estos datos, el sector de la actividad de rehabilitación residencial se caracteriza en España, según afirma el citado Preámbulo, por un menor ritmo que en los principales países de nuestro entorno, situándose la tasa media de rehabilitación efectiva del parque de vivienda aproximadamente entre 8 y 10 veces por debajo de sus medidas correspondientes.

La rehabilitación edificatoria excede, en todo caso, de la mera inversión en obras para la mejora de la eficiencia energética para alcanzar, conforme al artículo 2.1 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, a todas las que tienen por objeto afrontar “situaciones de insuficiencia o degradación de los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad de las edificaciones”. Es más, el deber legal de conservación comprende, además, a tenor de su artículo 17.3, la realización de todos los trabajos y obras necesarias para satisfacer los requisitos básicos de la edificación que establece el artículo 3.1 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, y, en especial, para “adaptar y actualizar” las instalaciones de la edificación a las normas legales que les sean “explícitamente exigibles” en cada momento. La realización de obras y trabajos de mantenimiento o intervención en edificios existentes, sus instalaciones y espacios comunes, ofrece así, sin duda, una oportunidad importante para el medio rural de nuestra Comunidad Autónoma aquejado de singularidades propias que dificultan el arraigo de la población y la reversión de la sangría demográfica actualmente en curso.



En tal sentido, el apoyo al emprendedurismo y el empleo local, el fomento de la conservación del parque edificado rural, de su seguridad, accesibilidad y habitabilidad, la promoción de su digitalización, incluso, y la reducción consiguiente de sus gastos de consumo y mantenimiento para las familias, es susceptible de redundar, sin duda, en nuevas oportunidades no solo para garantizar el confort de la población actualmente residente en el medio rural de Castilla y León, en su gran mayoría de edad avanzada, sino en un señalado ahorro económico para nuestras Administraciones públicas, sobre todo de pequeñas corporaciones locales a cargo no solo de la gestión de la disciplina urbanística y del cumplimiento efectivo del deber legal de conservación sino, en especial, de edificios en los que se prestan servicios públicos esenciales para quienes habitan el medio rural, así como en nuevas oportunidades de captación de población residente atraída por una mayor disponibilidad en el ámbito rural de vivienda accesible, hídrica y energéticamente eficiente y económicamente asequible en su adquisición o acceso y conservación. Como sostiene el Plan de Recuperación español al presentar los retos y objetivos del Plan de rehabilitación de vivienda y regeneración urbana, “estas medidas cuentan en España con un enorme potencial, tanto por las condiciones de antigüedad y conservación del parque de edificios y viviendas públicos y privados, como por su capacidad de descarbonización de la economía, innovación en los instrumentos financieros y creación de puestos de trabajo, cohesión social e impacto urbano y rural”.

A tal efecto todos los niveles de gobierno, tanto el Gobierno de la Nación, como los de las Comunidades Autónomas y los de las diversas corporaciones locales, están llamados a alinearse con todos los recursos financieros a su alcance, europeos y propios, con los objetivos de recuperación acordados al efecto por la Unión Europea. Y deben hacerlo, además, con la mayor celeridad, eficacia y eficiencia posible. No en vano, el cumplimiento de las metas, traducidas en hitos y objetivos en los correspondientes planes estatales y, por lo que hace a nuestro país, autonómicos y locales, exige una vasta actividad administrativa en un lapso temporal sumamente limitado, vinculándose la financiación europea de forma estrecha a la obtención y el efectivo cumplimiento de resultados verificables. Así lo dispone el Reglamento (UE) 2021/241 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de febrero de 2021, por el que se establece el Mecanismo de Recuperación y Resiliencia, a tenor del que España puede comprometer gasto financiable con transferencias del Mecanismo únicamente entre 2021 y 2023, debiendo haberse producido la ejecución del gasto antes del 31 de diciembre de 2026.

El Programa *Next Generation EU* ofrece una oportunidad única al respecto, en tanto instrumento temporal concebido para impulsar la recuperación en los Estados miembros tras la pandemia y progresar en la senda ya iniciada hacia un cambio de modelo socioeconómico y una Europa más ecológica, más digital y mejor adaptada a los retos actuales y futuros. A tal efecto, en el marco del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia se han aprobado instrumentos normativos importantes para el desarrollo de la rehabilitación de las edificaciones del medio rural. Se obvian los relativos a la rehabilitación propiamente energética por ser objeto de un tratamiento más específico y pormenorizado en la Resolución



que se ha dictado con esta misma fecha en relación con la actuación de oficio tramitada por esta Institución con el número 3911/2021.

Así, a lo dispuesto por el Real Decreto 477/2021, de 29 de junio, se suman, por lo demás, los 1.631 millones de euros de los fondos europeos de recuperación cuya distribución fue aprobada por Acuerdo del Consejo de Ministros de 13 de julio de 2021 y ratificada por la Conferencia Sectorial de Vivienda, Urbanismo y Suelo celebrada el 21 de julio siguiente, a fin de permitir la puesta en marcha de los programas de rehabilitación residencial y edificios públicos incluidos en el Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia. Facilita, en concreto, el traspaso ese mismo año 2021 de 1.151 millones del Programa de rehabilitación de vivienda y regeneración urbana (C2.I1), dotado con un total de 3.420 millones de euros, y de los 480 millones de euros destinados al impulso a la rehabilitación de edificios públicos (C2.I5), correspondiendo a Castilla y León en cada uno de ellos 62.625.910 y 24.225.600 euros, quedando pendientes para ejercicio 2022 actualmente en curso las transferencias para la construcción de viviendas de alquiler social energéticamente eficientes (C2.I2).

Con el acuerdo alcanzado se da cumplimiento a lo previsto para la ejecución de tres de las inversiones comprendidas en el Componente 2, “Implementación de la Agenda Urbana española: Plan de rehabilitación y regeneración urbana”, del citado Plan nacional, en concreto, las inversiones:

- C2.I1 Programas de rehabilitación para la recuperación económica y social en entornos residenciales, que consistirá en operaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana de gran escala, en barrios o zonas delimitadas en función de su nivel de renta y que tendrá especial incidencia en colectivos vulnerables, incluidos en la Estrategia Nacional contra la Pobreza Energética,

- C2.I2 Programa de construcción de viviendas en alquiler social en edificios energéticamente eficientes, que tiene por objeto apoyar el perfeccionamiento de un conjunto de medidas desarrolladas por las distintas Administraciones públicas para incrementar sustancialmente la oferta de vivienda en alquiler a precio asequible, contando con la colaboración del sector privado,

-C2.I5 Programa de impulso a la rehabilitación de edificios públicos (PIREP), que persigue la rehabilitación sostenible del parque público institucional, de Comunidades Autónomas y entidades locales para todo tipo de edificios de titularidad pública de uso público “con una clara vocación ejemplarizante”, según sostiene el tenor literal del propio Plan, “y el carácter integrado que reclama la Agenda Urbana Española y la nueva Bauhaus europea (sostenibilidad, inclusión y estética), sin perder de vista el principal objetivo del ahorro energético”. A este Programa se remite la Consejería de Fomento y Medio Ambiente en su informe a nuestra actuación de oficio 3911/2021 al señalar que *“las actuaciones dirigidas a la mejora de eficiencia energética de todo tipo de edificios públicos, de cualquier uso exceptuado el de vivienda, encuentran su encaje en el Plan de Impulso a la Rehabilitación Edificatoria Pública en su línea autonómica (PIREP Autonómico), del que es*



responsable la Consejería de Economía y Hacienda”, sin desarrollo ni concreción ulterior, no obstante, acerca de la posible adopción de medidas dirigidas a promover, fomentar e impulsar, de forma específica, la rehabilitación de los edificios públicos en entornos urbanos y, especialmente, de los ubicados en el medio rural y destinados, en particular, a los servicios educativo y sanitario, ya sean de titularidad autonómica o, señaladamente, local.

Corresponde, en todo caso, al Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, por el que se regulan los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, articular, en sentido estricto, las inversiones a ejecutar hasta 2026 para la rehabilitación de viviendas y entornos residenciales, así como para la promoción de nuevas viviendas en alquiler asequible, aportando la regulación necesaria, el andamiaje jurídico, en definitiva, para instrumentar la movilización de esta parte tan importante de inversión prevista por nuestro Plan nacional de recuperación para la implementación de la Agenda Urbana española. Aunque su gestión corresponda a Comunidades Autónomas y a las ciudades de Ceuta y Melilla, deberá sustanciarse en colaboración con el Ministerio, a través de las comisiones bilaterales de seguimiento correspondientes, y con las entidades locales afectadas. Las ayudas reguladas parten del concepto de rehabilitación integral a efectos de procurar una mayor calidad del entorno construido y una mejora de la accesibilidad, conservación, mejora de la seguridad de utilización y la digitalización de los edificios, si bien descansan, en buena medida, sobre consideraciones de eficiencia energética, en tanto se encuentran condicionadas y moduladas por los ahorros energéticos que se vayan a obtener con la actuación correspondiente².

Establece, en concreto, cinco programas específicos destinados a canalizar la financiación de las actuaciones de rehabilitación y desarrolla diversos instrumentos de apoyo a esta actividad, de manera que los programas de ayuda se complementen, además, con medidas de mejora en el acceso a la financiación para acometer las actuaciones y de fiscalidad favorable que favorezcan la toma de decisiones y faciliten alcanzar las metas establecidas en relación con la renovación del parque edificatorio residencial. Diferencia, además, su forma de concesión, de manera que mientras las ayudas a las actuaciones de rehabilitación a nivel de barrio, de apoyo a las oficinas de rehabilitación y a la construcción de viviendas en alquiler social en edificios energéticamente eficientes, precisan de un impulso público y del acuerdo de la comisión bilateral de seguimiento, con la participación, en su caso, del Ayuntamiento correspondiente, sin necesidad de convocatoria pública, en el resto de supuestos no cabe la concesión de las ayudas de forma directa a sus destinatarios últimos.

Incide en ello el informe de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente, previo a la aprobación del Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, al participar que las previsiones del entonces borrador de Real Decreto *“conducirán, a efectos de su articulación administrativa, esto es, a efectos de selección de las actuaciones que han de recibir la financiación extraordinaria aprobada, a convocatorias públicas de ayudas en régimen de concesión*

² Concreta las medidas urgentes adoptadas en su momento por el Real Decreto-ley 19/2021, de 5 de octubre, para impulsar la actividad de rehabilitación edificatoria en el contexto del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.



directa para los programas de ayuda a la rehabilitación a nivel de edificio y a nivel de vivienda y a acuerdos de declaración de Entornos Residenciales de Rehabilitación Programada con el correspondiente Ayuntamiento para la ejecución del programa de actuaciones de rehabilitación a nivel de barrio.

[...] En el caso del programa de barrios la situación es algo diferente, pues en los apretados plazos que se barajan en el borrador de Real Decreto (todas las actuaciones de rehabilitación y urbanización han de haber finalizado a 30 de junio de 2026) la selección de ámbitos está condicionada por su nivel de madurez actual, pues solo los que, a fecha actual, cuenten con un alto grado de definición de compromisos y de concreción de actuaciones -que se habrán fraguado en sede local, bajo el liderazgo del respectivo Ayuntamiento- serán candidatos idóneos o viables para su selección con cargo a este programa”.

Pues bien, en aplicación de cuanto antecede se ha aprobado en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Castilla y León la Orden de 24 de septiembre de 2021, de la Consejería de Economía y Hacienda (extracto publicado en BOCyL núm. 189, de 29 de septiembre de 2021), por la que se convocan subvenciones dentro de estos seis programas, completándose, para el ámbito rural, con la Orden de 1 de marzo de 2022, de la Consejería de Economía y Hacienda, por la que se convocan en Castilla y León subvenciones en ejecución del programa de rehabilitación energética para edificios existentes en municipios de reto demográfico (Programa PREE 5000), incluido en el Programa de regeneración y reto demográfico del Plan de rehabilitación y regeneración urbana del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, (extracto publicado en BOCyL núm. 47, de 9 de marzo de 2022). Por lo que se refiere, en concreto, a edificios de titularidad municipal, destaca, asimismo, la aprobación de la Orden de 1 de octubre de 2021, de la Consejería de la Presidencia, por la que se efectúa convocatoria pública para la concesión de subvenciones destinadas a inversiones de los municipios de Castilla y León para proyectos de accesibilidad a edificios municipales. Dirigidas a los municipios de Castilla y León con población inferior a 20.000 habitantes³, se financian por el Mecanismo Europeo de Recuperación y Resiliencia y están incluidas en el Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia del Gobierno de España, que ha dotado al presupuesto del Ministerio de Derechos Sociales y Agenda 2030 para el ejercicio 2021 de una cantidad de 910,3 millones de euros destinados, concretamente, al eje de “Economía de los Cuidados y refuerzo de las políticas de igualdad e inclusión”.

Ahora bien, desde la perspectiva del sector residencial existen otras ayudas que sin estar, en principio, vinculadas a los objetivos y programas específicos relacionados hasta el momento del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, habrán de servir también, sin embargo, para apuntalar la rehabilitación edificatoria desde las perspectivas concretas de su conservación, seguridad y accesibilidad. A tal efecto, el reciente Plan estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025, aprobado por Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, contempla la

³ La distribución se prevé, inicialmente, en función del tramo de población municipal, de forma que el 55 por 100 se repartirá entre los municipios con población inferior o igual a mil habitantes, el 25 por 100 entre los que tienen población superior a mil habitantes e inferior o igual a cinco mil habitantes y el 20 por 100 restante entre los que tienen población superior a cinco mil habitantes e inferior a veinte mil.



implementación de ayudas, mediante convocatoria pública de las Comunidades Autónomas y de las ciudades de Ceuta y Melilla, para impulsar la incorporación de ascensores en aquellas edificaciones que lo necesitan, así como otras actuaciones que permitan, asimismo, mejorar la accesibilidad de las viviendas, con especial atención a las personas con discapacidad. Destaca, en este sentido, su programa número 11 de ayudas directas para la mejora de la accesibilidad en y a las viviendas, tanto en el medio urbano como rural, orientado a facilitar su disfrute a todos los ciudadanos sin obstáculos físicos ni sensoriales con independencia de las distintas capacidades.

En esta misma línea, las subvenciones destinadas a la conservación, a la mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad de viviendas, tanto en el ámbito urbano como rural, convocadas por Orden de 27 de octubre de 2021, de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente. O las destinadas a la sustitución de elementos de seguridad y/o mejora de la eficiencia energética en ascensores de más de diez años, dirigidas a comunidades de propietarios de edificios de viviendas en régimen de propiedad horizontal en Castilla y León (Plan Renove de Ascensores), cuyas bases reguladoras se aprueban por Orden EEI/1268/2021, de 21 de octubre.

Sorprende, en todo caso, que, pese al papel fundamental que están llamados a desempeñar los entes locales en la proyección e implementación de las diversas actuaciones a subvencionar en el marco de estas ayudas orientadas a la rehabilitación edificatoria, no se haya aprobado aún en el ámbito autonómico previsión normativa alguna orientada a facilitar y simplificar no solo la inspección para el diagnóstico previo de la situación y conservación del parque edificado en el medio rural de Castilla y León, sino, en concreto, la proyección, prelación, realización y el desarrollo de actuaciones concretas promovidas y fomentadas por las diversas corporaciones locales, en especial, las de menor tamaño y más afectadas por el fenómeno de la despoblación y, además, por la falta de medios de todo tipo, materiales, humanos y financieros, así como, también, la acción de la Administración autonómica, a cargo de la gestión de las ayudas, dirigida, de un lado, a coordinar la posible implicación local en proyectos de mayor tamaño con presencia de varias Administraciones, organismos o entidades, públicas o privadas, y, de otro, a inspeccionar y comprobar de forma efectiva, en última instancia, los resultados realmente obtenidos con la actuación ejecutada, en términos, entre otros, de ahorro y eficiencia energéticas. A la preocupación por la asistencia a los municipios en relación con la distribución y gestión del Fondo de Recuperación *Next Generation EU* responde, en concreto, la actuación de oficio abierta por esta Institución con el número 4756/2021, actualmente en tramitación, dirigida a las Diputaciones provinciales de la Comunidad de Castilla y León.

Si bien las entidades locales podrán gestionar y ejecutar proyectos y actuaciones del Plan estatal, es más, están compelidas a hacerlo en aras del interés general, tan solo podrán utilizar las medidas de simplificación establecidas en el Real Decreto-ley 36/2020, de 30 de diciembre, por el que se aprueban medidas urgentes para la modernización de la Administración pública y para la ejecución del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, en cuanto que tengan carácter básico, referidas principalmente a la contratación



pública, sin que hasta el momento la Comunidad Autónoma de Castilla y León haya adoptado disposiciones de desarrollo o complementarias al respecto dirigidas a facilitar la simplificación procedimental y organizativa que pudiera reputarse necesaria para incentivar y garantizar la adecuada participación local.

Sobresale, sin embargo, del ramillete de instrumentos a disposición de las entidades locales en la materia que nos ocupa, el indudable potencial de la inspección técnica de las edificaciones que establece el artículo 110 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, cuyo régimen jurídico desarrollan los artículos 315 a 318 ter del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero. Resulta óptimo para allegar información y elaborar una base de datos que permita establecer una racionalidad en las políticas de rehabilitación de edificios, regeneración y renovación urbanas, fomentando la sostenibilidad de los entornos urbanos y un adecuado análisis de la viabilidad técnica de las diversas propuestas efectuadas, así como de su coste-beneficio, en relación con la evaluación del estado general de conservación del edificio, de sus condiciones básicas de accesibilidad universal y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y su utilización y de su eficiencia energética. Afirmación que parece compartir el informe de la Consejería cuando sostiene que *“en este contexto, compartimos con esa Procuraduría que siempre resulta útil y necesaria la información que se extrae de la inspección técnica de edificios”*.

Un informe ambicioso en su planteamiento y objetivos sería útil, sin duda, para avanzar en pos de una evaluación interdisciplinar, más compleja, del ciclo de vida de la edificación, sobre todo de la residencial, caracterizada por un largo período en servicio tras su construcción, a partir de la ingente cantidad de información y datos que el actual uso de la digitalización y las nuevas tecnologías es susceptible de proporcionar. Más aun considerando la estrecha imbricación entre las vertientes energética y digital que sanciona el nuevo modelo de edificación y que habría de pautar la transformación del parque edificado ya existente. Automatización, conectividad, telemedición, internet de las cosas, *big data*, sistemas inteligentes de gestión y seguridad del edificio u hogar conectado son conceptos que suman y amplifican los efectos de la eficiencia energética a la que se aspira por la Unión Europea, adicionándose a los de comunidad energética y autoconsumo compartido.

No hay duda que representa, además, un sistema en teoría cómodo para el sector público, en cuanto la inspección técnica supone la realización de un mero control administrativo *ex post*. La normativa urbanística hace recaer sobre el propietario la obligación de seleccionar a un técnico competente, facilitar la realización de la inspección material y recabar el certificado y la documentación correspondiente para su presentación, en última instancia, ante el Ayuntamiento dentro del plazo designado al efecto, si bien cabe plantear, simultáneamente, diversas actuaciones de impacto y trascendencia especialmente útiles al efecto y en las que la función de asistencia a los gobiernos locales de menor tamaño puede resultar especialmente necesaria. Así, la creación de Registros o instrumentos locales para la inscripción de las inspecciones y de los edificios que las superan, la realización de censos de las edificaciones, el desarrollo de aplicaciones informáticas, la adquisición de los equipos



necesarios que faciliten el trabajo, la creación de páginas web acerca de cómo pasar la inspección, la creación y actualización de programas y modelos, la dotación de personal especializado o el lanzamiento de campañas de concienciación al efecto.

Se trata de una herramienta de provecho para allegar información acerca de indicadores clave en la materia para nutrir e informar el trabajo de un eventual observatorio acerca de la situación y estado de conservación del parque edificado de Castilla y León que abordara la adecuada planificación, fomento, coordinación, apoyo, asistencia y valoración de la eventual viabilidad de la actividad rehabilitadora en nuestra Comunidad Autónoma. Así lo atestigua, en todo caso, la experiencia comparada. Tras la constitución en 1998 del Consejo Mundial de Edificación Sostenible, muchos países crearon sus propios sistemas de calificación y certificación de la sostenibilidad edificatoria, que han ido evolucionando progresiva pero ininterrumpidamente hacia la creación de instrumentos más complejos orientados a la evaluación de la sostenibilidad de las actuaciones urbanísticas y a la certificación urbana.

No cabe duda, en definitiva, del valor del informe como apoyo o complemento también para la distribución de fondos al amparo de las ayudas contempladas por el Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, en tanto como bien señala el informe de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente, su distribución final, *“obvio es decirlo, vendrá dada por la viabilidad técnica y jurídica de los proyectos que opten a las convocatorias en las solicitudes que los propietarios decidan formular en los programas a nivel de edificio y a nivel de vivienda”*.

En virtud de todo lo expuesto, y al amparo de las facultades conferidas por el Estatuto de Autonomía de Castilla y León y por la Ley 2/1994, de 9 de marzo, del Procurador del Común, consideramos oportuno formular la siguiente **Resolución**:

1.- Debe valorarse la oportunidad de proceder a la urgente simplificación y máxima agilización normativa en la gestión procedimental y presupuestaria de los fondos extraordinarios asignados a la Comunidad Autónoma de Castilla y León en el marco del actual Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia de la economía española, evaluando la adopción de medidas que permitan suprimir ciertos trámites sin que ello redunde en una disminución indeseable o peligrosa de controles en relación, fundamentalmente, con la tramitación de subvenciones, contratos, convenios, constitución de consorcios y otras formas de cooperación institucionalizada.

2.- Se debe considerar la posibilidad de adaptar la regulación aplicable a la organización administrativa y al empleo público autonómico y local para facilitar la creación de estructuras de planificación, participación, cooperación y coordinación intra- e interadministrativa, unidades administrativas llamadas a ser de carácter provisional y reforzar la planificación y gestión de las ayudas, en especial, respecto a esta última, las funciones de intervención, auditoría y control.



3.- Debe atenderse, asimismo, a la necesidad de formar e incorporar empleados públicos a la gestión de estas ayudas extraordinarias, en concreto, a esas posibles nuevas unidades administrativas de naturaleza y vigencia meramente temporal, posibilitando y flexibilizando, en consecuencia, la redistribución temporal de recursos humanos, la provisión transitoria de puestos de trabajo, la asignación de funciones a tiempo parcial y el refuerzo, allí donde fuera necesario, de las plantillas mediante programas temporales de empleo.

4.- Debe promoverse y apoyarse la completa y eficiente digitalización del sector público tanto autonómico como local y la implantación definitiva y desarrollo en profundidad de las posibilidades de la administración electrónica, de manera que se pueda garantizar la máxima racionalización y eficiencia en la organización y el uso de los recursos y los medios públicos puestos a disposición de la planificación, proyección, coordinación, gestión, ejecución y seguimiento de la inversión de los fondos europeos, y, como exigencia irrenunciable, la adecuada priorización y oportuna prelación de estos expedientes para cumplir escrupulosamente con los plazos temporales previstos sin pérdida de rigor en su tramitación y control.

5.- Se debe facilitar la participación y coordinación entre todos los agentes afectados e implicados en el desarrollo y ejecución de las actuaciones que se realicen en Castilla y León al amparo del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia de la economía española, sean entidades públicas o privadas, optimizando los flujos de información entre las Administraciones públicas participantes y la adecuada colaboración público-privada para la consecución de los objetivos marcados en materia de rehabilitación edificatoria y, en concreto, mejora de la habitabilidad, accesibilidad, salubridad y ornato público de las edificaciones.

6.- Procede ponderar la incorporación y el desarrollo normativo de un sistema integral de medidas dirigidas a promover, fomentar e impulsar la rehabilitación edificatoria que contribuya a estructurar y coordinar de manera efectiva las diversas líneas de ayudas, previamente existentes o que pudieran establecerse, dirigidas a la mejora de las edificaciones de titularidad tanto pública como privada, debiendo evaluarse la conveniencia de implementar incentivos financieros que refuercen, en línea con las recomendaciones de la Unión Europea, la calidad de las obras efectuadas y la obtención de resultados evaluables que redunden en mayor accesibilidad, en mejor seguridad o en ahorros energéticos y/o hídricos medibles, facilitando la renovación edificatoria a largo plazo y el apoyo que pueda requerir el sector privado implicado en su desarrollo.

7.- A tal efecto, habrán de tomarse en consideración las singularidades del medio rural de Castilla y León, en particular, las dificultades tecnológicas de amplias zonas territoriales de nuestra Comunidad Autónoma y de la población de avanzada edad asentada en el medio rural, así como la conveniencia de simplificar el acceso a las herramientas y a los procedimientos para el desarrollo de un plan individualizado para



la rehabilitación de cada edificio. La inspección del parque edificado en el medio rural de Castilla y León debe ser la necesaria para asegurar en todo momento el máximo aprovechamiento y correcto desarrollo de las actuaciones que pudieran aprobarse e implementarse en el marco más amplio del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia de la economía española a fin de comprobar y evaluar, en concreto, su resultado final en términos de seguridad, accesibilidad, habitabilidad, ahorro y eficiencia energéticas, por lo que debe valorarse, asimismo, la posibilidad de incentivar la realización voluntaria o ampliar el ámbito objetivo de aplicación de la inspección técnica de las edificaciones en Castilla y León.

8.- Procede optimizar la cooperación y coordinación entre los ámbitos administrativo autonómico y local, reforzando el acompañamiento y el apoyo a las diversas Administraciones públicas del medio rural castellano y leonés, en concreto, ayuntamientos, entidades locales menores, diputaciones provinciales, mancomunidades y agrupaciones de municipios y cualesquiera organismos públicos y entidades de derecho público vinculados o dependientes de las referidas Administraciones, a efectos de garantizar el máximo aprovechamiento de las actuaciones e inversiones previstas al amparo de los Planes europeo y nacional vigentes. Y ello tanto en un momento inicial, promoviendo el diagnóstico certero de las necesidades y los problemas y obstáculos que resulta necesario remover en materia de rehabilitación edificatoria en edificaciones de titularidad pública y privada, en especial, en el ámbito rural, como en un segundo estadio centrado, en cambio, en la proyección y fomento de iniciativas locales concretas en la materia. Procede valorar el posible aprovechamiento de la información allegada a través de la inspección técnica de las edificaciones en nuestra Comunidad Autónoma para, de un lado, graduar la urgencia y necesidad de actuación en relación con la rehabilitación del parque residencial y de los edificios públicos en la Comunidad de Castilla y León y, de otro, proceder a establecer el orden de prelación respecto a la posible obtención de apoyo económico procedente del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia de la economía española.

9.- Se debe reflexionar, asimismo, acerca de las vías más adecuadas para apoyar al efecto a las Administraciones locales implicadas, así, entre otros, con la posible realización de censos de las edificaciones, el desarrollo de las aplicaciones informáticas oportunas, la adquisición de los equipos necesarios que faciliten el trabajo, la creación de páginas web acerca de cómo superar la inspección, la creación y actualización de programas y modelos, la dotación de personal especializado o el lanzamiento de campañas de información y concienciación y de cursos de formación y gestión coordinada de proyectos de rehabilitación de edificios.

10.- Se deben articular vías para facilitar la máxima difusión e información a la ciudadanía y a todas las Administraciones, organismos y entidades públicas y privadas, entre otros, propietarios de edificaciones, promotores del desarrollo económico local de las zonas rurales o instaladores autorizados, interesados en la ejecución de actuaciones orientadas a la rehabilitación edificatoria en el medio rural de Castilla y León,



resultando especialmente necesaria la coordinación y colaboración interadministrativa de cara a facilitar la constitución de ventanillas únicas que proporcionen servicios de asesoramiento, orientación y apoyo, en especial, asistencia técnica, catálogos de buenas prácticas, campañas de información, cursos de formación y gestión coordinada de proyectos, que puedan dar lugar a una mayor tasa de rehabilitación en relación con el parque edificado construido de la Comunidad Autónoma.

Esta es nuestra resolución y así se la hacemos saber, con el ruego de que nos comunique de forma motivada la aceptación o no aceptación de la misma por parte del órgano que corresponda de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente en el plazo de dos meses, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 19.2 de la Ley Reguladora de la Institución.

Una vez realizadas las comunicaciones oportunas, se acuerda publicar la presente Resolución en la página web de esta Institución, previa disociación de los datos de carácter personal que contuviera.

Pendiente de sus noticias, reciba un cordial saludo.

Atentamente,

EL PROCURADOR DEL COMÚN
Tomás Quintana López