



# CONSTRUCCIÓN, VIVIENDA Y ECONOMÍA CIRCULAR

## HOGARES CONFORTABLES Y SOSTENIBLES



**ADICAE**  
Consumidores Críticos,  
Responsables y Solidarios



Con el apoyo del Ministerio de Consumo.  
Su contenido es responsabilidad exclusiva de la Asociación.

# Construcción, vivienda y economía circular: hogares confortables y sostenibles

**Uno de cada dos edificios residenciales en España está construido hace más de 40 años.**

**Cinco de cada seis son poco eficientes en materia de emisiones o de consumo energético.**

La Comisión Europea aprobó el llamado “Paquete de economía circular” a finales del año 2015, a través de la comunicación denominada “Cerrar el círculo. Un plan de acción de la UE para la Economía circular”.

Este documento, base de los planes de resiliencia y recuperación puestos en marcha tras la pandemia de coronavirus, establece una declaración de intenciones para garantizar un crecimiento sostenible en la UE mediante la utilización de los recursos de una manera más inteligente y sostenible.

Hasta ese momento el modelo de crecimiento tradicional se evidencia como desajustado a las necesidades de la sociedad actual enmarcado en un mundo globalizado. Y, en especial, este desequilibrio se ha venido mostrando más patente en el mercado de la construcción y la vivienda.

El sector de la construcción, en líneas generales, en la actualidad arroja los siguientes datos sobre consumo de recursos naturales, situándose en el primer puesto en cuanto a generación de un fuerte impacto medioambiental:

## **La economía circular no es ajena al mercado de la vivienda**

La economía circular es la alternativa a la tradicional economía lineal que implica la diferenciación entre el crecimiento económico respecto de consumo de recursos naturales. Este concepto cuenta con tres principios fundamentales:

- Preservación del entorno natural, por el que se controla el uso de las reservas naturales y los flujos de recursos renovables.
- Optimización del rendimiento de los recursos, a través de la elaboración de productos con componentes y materiales reciclados, en base a ciclos técnicos y biológicos.
- Fomento de la efectividad que revela signos externos negativos que redundan en el logro de construcción y transformación de viviendas circulares en una sociedad que utiliza recursos eficientes y sostenibles.

El sector de la construcción, en líneas generales, en la actualidad arroja los siguientes datos sobre consumo de recursos naturales, situándose en el primer puesto en cuanto a generación de un fuerte impacto medioambiental:

- 40% del consumo mundial de energía
- 30% del consumo de recursos
- 35% de emisiones de CO2
- 35% de los residuos generados.
- Según datos de la Comisión Europea, el sector de la construcción gasta el 50 % de los materiales naturales extraídos y genera el 25 % del total de residuos de la UE.
- En España sólo se reciclan el 40,9 % de los Residuos de Construcción y Demolición (RCD, resultando que el objetivo establecido a nivel comunitario para 2020 es del 70 %.
- Estimación de que el 24 % de los RCD se deposita en vertedero y un 30 % aún supone un vertido incontrolado.



**Solo el 40%  
de los residuos  
de construcción  
se reciclan en  
España**

De ahí que el plan europeo ya contemplaba las siguientes líneas de actuación en los años 2016-2017:

- Orientaciones para la evaluación previa a la demolición en el sector de la construcción 2017.
- Protocolo de reciclado voluntario de todo el sector en materia de residuos de la construcción y la demolición 2016.
- Indicadores clave para la evaluación del comportamiento medioambiental durante el ciclo de vida de un edificio, e incentivos para su uso.

Teniendo como marco el Horizonte 2020, se señalaron como instrumentos implementadores, el Proyecto piloto de «acuerdos de innovación» para abordar potenciales obstáculos normativos, así como acciones específicas de divulgación para fomentar las solicitudes de financiación en el marco del FEIE, y apoyar el desarrollo de proyectos y plataformas de inversión pertinentes para la economía circular a partir de 2016.

## **Objetivo, circularidad para el ciclo de vida del edificio**

En cumplimiento de las referidas líneas trazadas, y bajo la premisa del “legislar mejor”, la economía circular en el sector de la Construcción no culmina con la gestión de los residuos, sino que debe abarcar todo el “ciclo de vida” del proceso constructivo.

Comenzando por el proyecto, en el cual debe preverse su uso para futuros escenarios, de tal forma que tenga garantizada su longevidad, continuando con el proyectista que procurará la optimización del uso de productos de construcción, planificando de manera que se minimice la producción de Residuos de construcción y demolición (RCD), el consumo de agua, preverá cuando sea adecuado la construcción mo-

dular, la utilización de elementos constructivos industrializados, la posible de construcción, y el uso de productos que tras su uso puedan ser reutilizados o reciclados.

En lo que respecta a la vertiente consumérista, se requiere un óptimo mantenimiento de las construcciones para garantizar una mayor duración de edificios e infraestructuras; de tal forma que redunde en la economía y en el ahorro de energía de los consumidores.

### **La Circularidad de los procesos de producción**

La circularidad como aspecto esencial de la transformación y la industria tendente hacia la neutralidad climática y la competitividad a largo plazo, sin duda producirá importantes ahorros materiales a lo largo de los procesos de producción, que generan un valor añadido y desbloqueará oportunidades económicas en la actualidad no suficientemente bien explotadas ni detectadas.

### **Campañas de comunicación para el fomento de la economía circular**

Los planes europeos tenían también presente la puesta en marcha de actividades de divulgación y comunicación específicas para ayudar a los Estados miembros y a las regiones en la utilización de fondos de la política de cohesión para la economía circular, así como el prestar apoyo a los estados miembros para el refuerzo de la innovación en materia de economía circular a través de la especialización inteligente.



## Por una agenda urbana

Estableciendo una sinergia con los objetivos establecidos en la estrategia industrial, se favorecerá una mayor circularidad en el sector industrial mediante las acciones tendientes a integrar la economía circular en los procesos productivos de materiales de construcción, promover el uso de tecnologías digitales de localización, rastreo y mapeo de los recursos, registro de un sistema de verificación medioambiental de las tecnologías, como marca de certificación de la UE.

Para poder impulsar la denominada Agenda Urbana Española y, de forma específica, la actividad de rehabilitación, 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, clima y digitalización, con una enorme potencialidad, tanto por las condiciones de antigüedad y conservación del parque inmobiliario, deben tenerse en cuenta determinados principios clave:

- a) Fomento de la eficiencia energética, asequibilidad en el acceso a la vivienda; descarbonización e integración de renovables;
- b) Lucha contra la pobreza energética: los programas de ayudas a la rehabilitación y construcción de vivienda social que desarrollan este plan atienden a la realidad económica y social de los hogares, y a sus particulares circunstancias, con especial atención a la problemática social de la pobreza energética.
- c) Renovación y mejora de viviendas y entornos residenciales: el plan contempla herramientas para impulsar la rehabilita-

ción del parque residencial edificado de comunidades autónomas y entidades locales, con vocación ejemplarizante, en aras de la reducción de consumo de energía y de las emisiones.

- d) Descarbonización de la calefacción y la refrigeración: los programas de rehabilitación del plan impulsan la reducción del consumo de calefacción y refrigeración mediante actuaciones que reduzcan su demanda y mejoren el rendimiento energético de estas instalaciones fomentando la sustitución de los combustibles fósiles por energías renovables.



- e) Contribuir a la digitalización del sector edificatorio en las actuaciones de rehabilitación y la promoción de vivienda en alquiler social, favoreciendo la generación de unas bases y dinámica de crecimiento y consolidación del sector que continúe en el medio y el largo plazo.
- f) Contribuir al impulso de los ámbitos emblemáticos de la Unión Europea y, en particular, a la «Activación», puesta en marcha temprana de tecnologías limpias con perspectivas de futuro y aceleración del desarrollo y el uso de energías renovables y la «Renovación», para la mejora de la eficiencia energética de los edificios públicos y privados.
- g) Generar el modelo de gestión del agente rehabilitador y fomentar la agrupación de los distintos servicios para la ejecución de las rehabilitaciones a través de un único agente o gestor único “llave en mano”.

## **Aumentar el ritmo de rehabilitación**

El ritmo de rehabilitación en España sigue siendo significativamente inferior al de países de nuestro entorno, e insuficiente para cumplir con los objetivos establecidos en el Plan Nacional Integrado de Energía y Clima (PNIEC) 2021-2030, que plantea la rehabilitación de un total de 1.200.000 viviendas en el conjunto del período, comenzando con 30.000 viviendas al año en 2021 y finalizando con 300.000 viviendas al año en 2030.

Partimos de la base de la necesidad de fomentar la reducción del uso de materias primas para producir materiales de construcción y fomento del reciclado de los mismos, tal que

### **Datos clave de la 'construcción circular', según las administraciones públicas**

- El 81,0% de los edificios existentes marcan las letras E, F o G en términos de emisiones.
- Y el 84,5 % de los edificios, en el caso del consumo energético, lo que pone de manifiesto el importante potencial de la rehabilitación energética.
- Los edificios que alcanzan la mejor calificación, la letra A, no llegan el 0,3 % del total en el caso de las emisiones y se sitúan en el 0,2 % en el caso de consumo energético.
- El 75 % de los edificios residenciales no son accesibles y, del total de edificios residenciales que tienen 4 plantas o más, alrededor de un 40% no dispone de ascensor.
- La actividad de rehabilitación experimentó un notable crecimiento entre los años 2017 y 2019 con un incremento del 10 % en el número de edificios rehabilitados y del 35 % en el presupuesto, según el análisis realizado para la elaboración de la ERESEE (estrategia a largo plazo para la rehabilitación energética de los edificios en España (ERESEE 2020).
- 45 % de los edificios es anterior a 1980, tratándose de un porcentaje que se eleva hasta el 50 % en el caso de los edificios de uso residencial y una cifra de 9,7 millones de viviendas.
- Alrededor de 1 millón de viviendas están en estado deficiente, malo o ruinoso.

las nuevas construcciones o rehabilitación de viviendas se realizarán con el empleo de materiales más sostenibles, creando así un vínculo circular en el que se beneficie toda la cadena de producción.

Estos objetivos ya se contemplaban en el Plan de acción para la Economía Circular que publicó la UE en el año 2015, en aras de aprovechar las posibilidades de aumentar la eficiencia de los materiales y reducir las repercusiones climáticas, la Comisión Europea tuvo el firme propósito de adoptar una nueva estrategia para la creación de un entorno construido sostenible de carácter integral. Esta estrategia velaría por la coherencia entre todas las áreas de actuación, tales como el clima, la energía y la eficiencia en el uso de los recursos, la gestión de los residuos de construcción y demolición, la accesibilidad, la digitalización y las capacidades. Promoverá los principios de la circularidad en todo el ciclo de vida de los edificios mediante las siguientes actuaciones:

1.- Abordará las prestaciones de los productos de construcción en materia de sostenibilidad en el contexto de la revisión del Reglamento sobre los productos de construcción 35 y, en particular, la posibilidad de introducir requisitos sobre el contenido reciclado para determinados productos de construcción, teniendo en cuenta su seguridad y funcionalidad.

2.- Promoverá medidas para mejorar la durabilidad y adaptabilidad de los activos construidos en consonancia con los principios de la economía circular aplicables al diseño de edificios, y elaborará libros digitales del edificio.

3.- Uso de la herramienta Level(s) para integrar la evaluación del ciclo de vida en la contratación pública y el marco de la UE para unas finanzas sostenibles, analizando la conveniencia de fijar objetivos de educación de carbono y explorará el potencial del almacenamiento de carbono.

4.- Considerará la posibilidad de revisar los objetivos de recuperación de materiales fijados en la legislación de la UE para los residuos de construcción y demolición y sus fracciones de materiales específicos.

5.- Promoverá iniciativas para reducir el sellado del suelo, rehabilitar solares abandonados o contaminados e impulsar el uso seguro, sostenible y circular de suelos excavados. Sobre el proceso de revisión de los objetivos de recuperación de los residuos de construcción y demolición, la Comisión prestará especial atención a los materiales de aislamiento, que generan un considerable flujo de residuos.



**A la espera de la entrada en vigor de la Ley de Vivienda, los fondos europeos de resiliencia prestarán gran atención a la actualización urbanística en España**

## **La futura Ley de Vivienda, marco normativo que deberá impulsar la circularidad urbanística**

Este novedoso texto normativo apuesta por el objetivo de reivindicar un marco normativo e institucional que favorezca el acceso de los consumidores a una vivienda digna y habitable, destacando la oportunidad de los fondos europeos para que las comunidades de vecinos accedan a la mayor cantidad posible de ayudas y subvenciones para rehabilitación de viviendas con menor coste para los consumidores. Son otros objetivos de la misma los siguientes:

- Establecer una regulación básica de los derechos y deberes de los ciudadanos en relación con la vivienda, así como de los asociados a la propiedad de vivienda, aplicable a todo el territorio nacional.
- Facilitar el acceso a una vivienda digna y adecuada a las personas que tienen dificultades para acceder a una vivienda en condiciones de mercado, favoreciendo la existencia de una oferta a precios asequibles.
- Dotar de instrumentos efectivos para asegurar la funcionalidad, la seguridad y la habitabilidad de las viviendas, garantizando así la dignidad y la salud de las personas que las habitan.
- Definir los aspectos fundamentales de la planificación y programación estatales en materia de vivienda, con objeto de favorecer el ejercicio del derecho constitucional en todo el territorio.
- Regular el régimen jurídico básico de los parques públicos de vivienda, asegurando su desarrollo, protección y eficiencia para atender a aquellos sectores de la población con mayores dificultades de acceso.
- Favorecer el desarrollo de tipologías de vivienda adecuadas a las diferentes formas de convivencia y de habitación, favoreciendo la adaptación a las dinámicas y actuales exigencias de los hogares.
- Mejorar la protección en las operaciones de compra y arrendamiento de vivienda, introduciendo unos mínimos de información necesaria para dar seguridad y garantías en el proceso.

# **Las claves de la futura Ley de vivienda**

## **Fines de las políticas públicas de vivienda**

La acción de todos los poderes públicos en materia de vivienda debe perseguir, cualquiera que sea la formulación de sus políticas en el marco de sus respectivas competencias, los siguientes fines comunes:

- Asegurar la habitabilidad de las viviendas, entendida como el conjunto de los requisitos mínimos de calidad, funcionalidad y accesibilidad universal que deben cumplir las mismas para garantizar la dignidad y la salud de las personas, para satisfacer sus necesidades de habitación en las diferentes etapas de su vida, y como base para el efectivo ejercicio de derechos y libertades.
- Impulsar la rehabilitación y mejora de las viviendas existentes, tanto en el parque privado como en los públicos, a través de programas y medidas en materia de sostenibilidad, eficiencia energética y utilización de energías renovables, habitabilidad, accesibilidad, conservación, mejora de la seguridad de utilización y digitalización, favoreciendo enfoques integrales.

## **Contenido del derecho de la propiedad de vivienda: deberes y cargas**

Además de los deberes establecidos en la legislación de suelo en función de la situación básica de los terrenos en los que se sitúe la vivienda, el derecho de propiedad de vivienda queda delimitado por su función social y comprende los siguientes deberes:

- Mantenimiento, conservación y, en su caso, rehabilitación de la vivienda en los términos de esta Ley, de la legislación de ordenación territorial, urbanística y de vivienda, y de los instrumentos aprobados a su amparo.

## **Acción de los poderes públicos en materia de vivienda, rehabilitación, regeneración y renovación urbana**

Los poderes públicos, para promover el derecho de todos los ciudadanos al disfrute de una vivienda conforme a lo descrito en el artículo 7, llevarán a cabo la planificación necesaria con su correspondiente financiación con el fin de facilitar el acceso a la vivienda, así como para favorecer la conservación y mejora del parque residencial y de su entorno construido, prestando especial atención a aquellos colectivos que presenten dificultades para disfrutar de tales derechos. Podrá colaborar en el diseño y la financiación de los planes que se aprueben por las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla en materia de vivienda, rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y propondrá, en el seno de la Conferencia Sectorial, sus propias líneas estratégicas, planes y medidas que promuevan dicha igualdad.

## **Planes estatales en materia de vivienda y rehabilitación, regeneración y renovación urbanas**

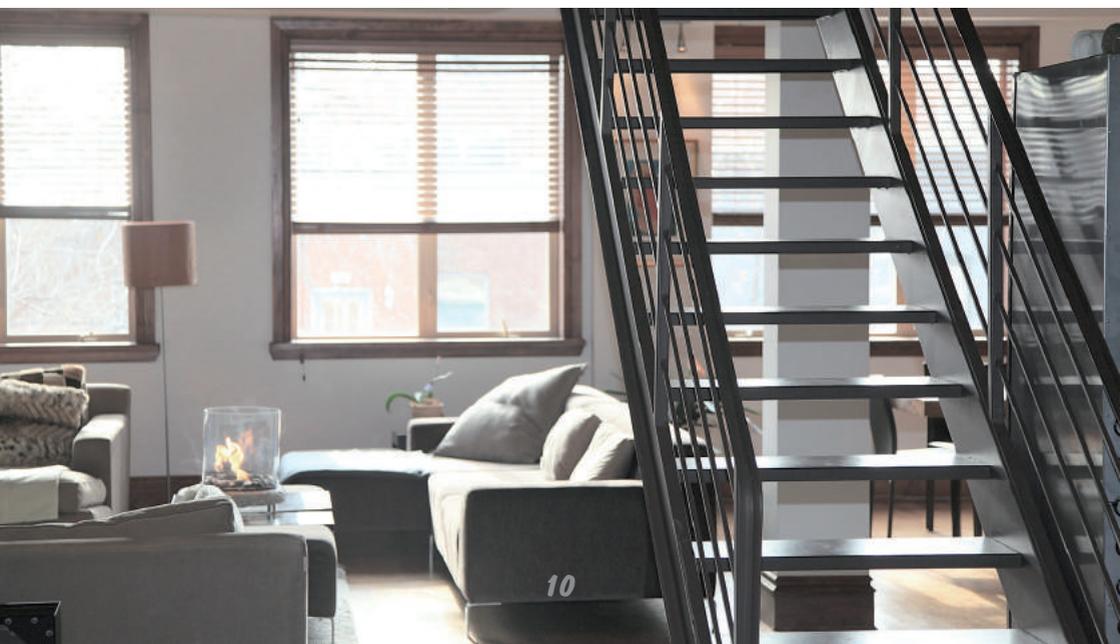
Los instrumentos básicos de actuación del Estado en política de vivienda serán los planes estatales en materia de vivienda y en materia de rehabilitación, regeneración

y renovación urbana. Dichos instrumentos tendrán una planificación plurianual, que incorporará medidas relativas a la financiación, la fiscalidad, regulatorias, de apoyo a la puesta a disposición de vivienda a precios asequibles a través de fórmulas de colaboración público-privada que permitan crear un fondo social de vivienda o de cualquier otro tipo, que sean útiles para favorecer el acceso a la vivienda y mejorar la calidad del parque residencial y de su entorno construido. A su vez, los planes contendrán programas que dinamicen la ocupación racional y eficiente del patrimonio residencial, la conservación, el mantenimiento, la rehabilitación y la mejora de las viviendas que estén destinadas o vayan a destinarse a residencia habitual, así como la regeneración y renovación de su entorno construido.

### **Retos y oportunidades: fondos para el acceso y la rehabilitación de viviendas**

La crisis económica y social, aparte de la meramente sanitaria provocada por la COVID-19 ha originado la puesta en marcha de un ambicioso Fondo de Recuperación para contribuir al proceso de reconstrucción de las economías en el mundo, de ahí surge la formulación de un nuevo instrumento de recuperación Next Generation EU que permitirá a España movilizar un volumen de inversión sin precedentes.

Es por ello que, como desarrollo al Mecanismo de Recuperación y Resiliencia establecido por el Reglamento (UE) 2021/241 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de febrero de 2021, que financiará el Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia de España, se ha aprobado el 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, incluidos dentro del pilar de transición ecológica.



## **Por un parque de vivienda amplio, asequible y eficiente para todos los consumidores**

En el ámbito de la vivienda, y según los objetivos del instrumento de recuperación Next Generation EU, que plantea la necesidad de garantizar una recuperación más justa e inclusiva y que responda a los desafíos identificados, es necesario responder al notable déficit de vivienda social en España, que se sitúa en el entorno del 2,5 %, porcentaje que se reduce al 1,6 % si se considera únicamente el parque público de vivienda en alquiler.

Por tanto, debe avanzarse al apoyo de contar con edificaciones con un máximo nivel de eficiencia energética y sostenibilidad, al igual que se ha avanzado en el marco estatal en materia de vivienda, con la aprobación del Anteproyecto de Ley de vivienda al que hemos hecho mención, con el apoyo a la construcción de vivienda en alquiler social o asequible, teniendo en cuenta que, en España, un 37,4 % de la población que vive en régimen de Alquiler, según datos de Eurostat, y que dichos arrendatarios destinan un 40% de sus ingresos al pago de alquiler, cifra sensiblemente superior al porcentaje de sobrecarga registrado en el conjunto de la Unión Europea, que se encuentra situado en el 24,2 %.

Así, se apuesta por el fomento de un parque público de vivienda de alquiler, que contribuya a solucionar de forma estructural el problema de la insuficiencia de un parque de vivienda social amplio, asequible y eficiente; en este punto se pretende implicar al sector empresarial en actuaciones de incremento de la oferta de vivienda en alquiler a precio limitado en aquellas localizaciones, con demanda acreditada, en las que exista suelo de titularidad pública.

## **20 Millones de hogares en España quieren vivienda digna**

Programas de rehabilitación para la recuperación económica y social en entornos residenciales.

- 1.- Programa de ayuda a las actuaciones de rehabilitación a nivel de barrio.
- 2.- Programa de apoyo a las oficinas de rehabilitación
- 3.- Programa de ayuda a las actuaciones de rehabilitación a nivel de edificio.
- 4.- Programa de ayuda a las actuaciones de mejora de la eficiencia energética en viviendas.
- 5.- Programa de ayuda a la elaboración del libro del edificio existente para la rehabilitación y la redacción de proyectos de rehabilitación. Programas de construcción de viviendas en alquiler social en edificios energéticamente eficientes.

ADICAE defiende un mercado inmobiliario sano y sensato, y vivienda digna para todos los consumidores.



[www.adicae.net](http://www.adicae.net)

[consultas@adicae.net](mailto:consultas@adicae.net)

660 175 964

