

ZERO

Eraikuntza



Inmobiliaria  **ORIO** ERAIKUNTZA
SUSTAPENA
KUDEAKETA



Planteamiento de una nueva línea de negocio para la promoción, construcción y rehabilitación de edificios según criterios de alta eficiencia energética, descarbonización y construcción saludable.

Informe de conclusiones sobre las colisiones detectadas entre la normativa urbanística y los criterios energéticos de alta eficiencia y descarbonización de la normativa de eficiencia energética y Passivhaus.

Evolución de la normativa

1. Ley 8/2013.
2. Ley del suelo 8/2007.
3. Prohibición o limitación de instalación de aerotermias o placas solares en fachadas o cubierta.
4. Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Evolución de normativa

Breve introducción sobre la **evolución normativa** para adecuarse a las exigencias energéticas, siendo uno de los mecanismos normativos más relevantes de cara a adecuar las exigencias energéticas a la renovación urbanística.

Ley 8/2013

Nace de la necesidad de actuar sobre el entorno construido que permitan intervenir de manera inteligente en beneficio del bienestar económico y social además de garantizar la calidad de vida de sus habitantes.

Ley del suelo 8/2007

Establece las bases de gestión del suelo, basándose en la transformación urbanística de suelos vírgenes y construcción de vivienda nueva.

Modificación de la Ley 38/1999 de Ordenación de la Edificación

Surgió para incluir en la aplicación del Código Técnico de la Edificación (CTE), de manera específica, las intervenciones que se realicen en los edificios existentes. Cabe subrayar que el CTE funciona como mecanismo de traspaso de las obligaciones de mandatos establecidos por

el Parlamento Europeo y el Consejo en forma de Directiva, como la Directiva 2012/27/UE relativa a eficiencia energética, y la Directiva 2010/31/UE relativa a la eficiencia energética de los edificios.

Objetivos perseguidos por esta ley son:

- **Potenciar la rehabilitación edificatoria** y la regeneración y renovación urbanas, eliminando trabas existentes y creando mecanismos de apoyo.
- Ofrecer un **marco normativo que permita la reconversión y reactivación** del sector de la construcción en la rehabilitación edificatoria, y en la regeneración y renovación urbanas.
- **Fomentar la calidad, la sostenibilidad y la competitividad**, acercando nuestro marco normativo al marco europeo en relación con los objetivos de eficiencia, ahorro energético y lucha contra la pobreza energética.



Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana

Esta ley regula, para todo el territorio estatal, las condiciones básicas que garantizan:

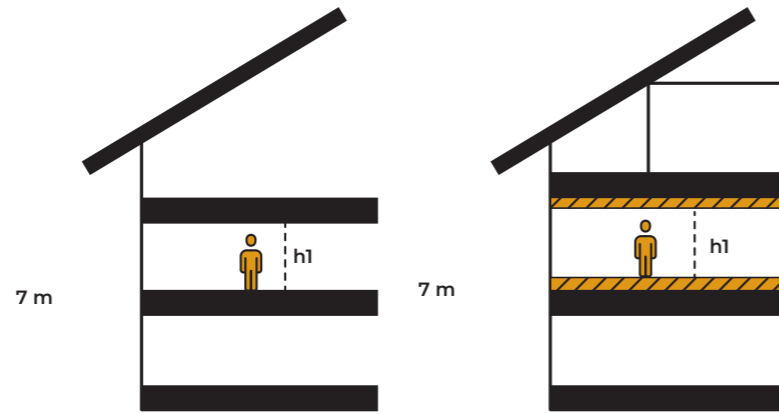
- a) **La igualdad en el ejercicio de los derechos** y en el cumplimiento de los deberes constitucionales, relacionados con el suelo.
- b) Un **desarrollo sostenible, competitivo y eficiente** del medio urbano, mediante el impulso y el fomento de las actuaciones que conducen a la rehabilitación de los edificios y a la regeneración y renovación de los tejidos urbanos existentes.

Aspectos a analizar

1. Rigidez en la altura de forjados entre pisos, y/o Rigidez en la altura total y en la altura del local comercial, que complica la instalación de las canalizaciones de ventilación con recuperador de calor que deja la altura entre formados.
2. Prohibición o limitaciones para la instalación de elementos de sombreado exterior (tanto toldos, persianas o celosías, como elementos fijos de aleros, vuelos..).
3. Prohibición o limitación para la instalación de rejillas de admisión de aire en fachada, como toma de aire limpio para los recuperadores de calor.
4. Prohibición o limitación de instalación de aerotermias o placas solares en fachadas o cubierta.
5. Prohibición o limitaciones de algún tipo para la instalación de aislamiento térmico exterior en plantas bajas o plantas superiores.

01.

RIGIDEZ EN LA ALTURA DE FORJADO ENTRE PISOS Y/O ALTURA TOTAL



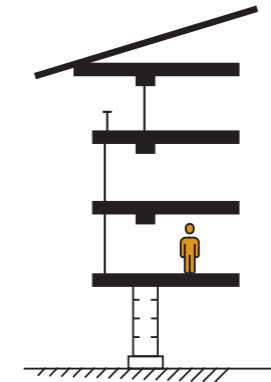
Uno de los condicionantes más representativos en urbanismo, es la limitación en altura de los espacios. Existen diferentes aspectos de medición que pueden variar, desde la limitación suelo-alero de los edificios, la altura de forjado a forjado entre las diferentes plantas, o la altura libre de los espacios interiores. Incluso pueden verse condicionados por la altura de los edificios colindantes. Cada municipio, establece unas premisas distintas.

02.

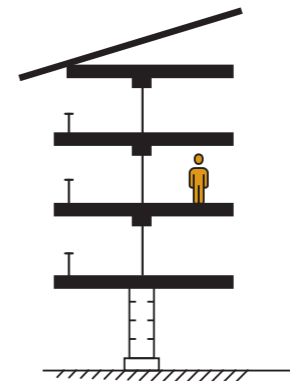
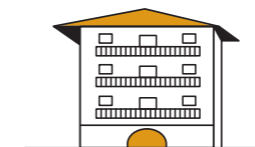
PROHIBICIÓN O LIMITACIONES PARA LA INSTALACIÓN DE ELEMENTOS DE SOMBREAMIENTO DE EXTERIORES

CASO 1

Va1, Va2: Vuelo de alero
Vb: Vuelo abierto (balcón)
Vc: Vuelo cerrado (mirador)



CASO 2



Durante años, la arquitectura bioclimática ha estado presente en mayor o menor medida. Sobre todo, en lo que al aprovechamiento y protección de la radiación solar se refiere. Algunas medidas pasivas han ido sustituyéndose por mecanismos activos para el acondicionamiento interior de los espacios, debido a las limitaciones que un diseño pasivo supone, como el suelo edificable disponible, su orientación, accesos, etc. A su vez, existen otros condicionantes urbanísticos que limitan la implantación de medidas pasivas bioclimáticas para la protección solar, como la colocación de parasoles, vuelos, aleros, toldos, entre otros.

La colocación de sistemas de sombreado es una solución bioclimática que permite la protección solar y el ahorro energético, evitando la entrada de radiación solar en los inmuebles que recaliente el ambiente interior. Se trata de una medida que mejora el confort de los usuarios y, a su vez, supone una estrategia de ahorro energética, al evitar tener que recurrir a sistemas de acondicionamiento o refrigeración.

03.

PROHIBICIÓN O LIMITACIÓN PARA LA INSTALACIÓN DE REJILLAS DE ADMISIÓN DE AIRE EN FACHADA, COMO TOMA DE AIRE LIMPIO PARA LOS RECUPERADORES DE CALOR.

En ocasiones, puede intuirse que la normativa urbanística se encuentra obsoleta en algunos aspectos, al no considerar la implementación de soluciones que ya se encuentran en nuestro mercado, ni establecer premisas de cara a su colocación. Por ello, resulta habitual recurrir a la interpretación subjetiva de la norma, al no encontrarse especificados, limitados o prohibidos ciertos sistemas energéticos en los textos normativos.

Una de las estrategias “Passiv” más relevantes es la renovación del aire interior, por medio de recuperadores de calor, que permitan aprovechar el calor del aire expulsado a través de un intercambiador que acondicione térmicamente el aire limpio entrante. Para ello, es necesario disponer de conductos o rejillas de admisión del aire limpio del exterior, lo cual no existe en la construcción tradicional. Por esa razón, en cada municipio, se analizan los condicionantes que puedan presentarse para la colocación de dichas rejillas en fachada.

Hoy en día, los sistemas de captación solar térmicos y fotovoltaicos son una tecnología ampliamente instaurada y de fiabilidad demostrada que se emplea extensamente en el ámbito de la edificación, ya sea para el precalentamiento de agua como para la generación de electricidad. Se trata de mecanismos activos que contribuyen a la eficiencia energética de los edificios, reduciendo el consumo primario de energía. Tras la actualización del CTE en 2022, se han intensificado los esfuerzos en materia de reducción de consumo energético primario, almacenamiento y generación energética.

Si bien en obra nueva, el Código Técnico de la Edificación establece la obligatoriedad para la colocación de paneles solares térmicos en bloques de vivienda, normalmente instalados en cubierta, para rehabilitación esta obligación no se presenta y, aunque se quiera, en algunos casos puede no ser posible por limitaciones urbanísticas. Pasa lo mismo con instalaciones de aerotermia, al tratarse de sistemas que disponen de una parte ubicada al exterior de los inmuebles.

04.

PROHIBICIÓN O LIMITACIÓN DE INSTALACIÓN DE AEROTERMIAS O PLACAS SOLARES EN FACHADAS O CUBIERTA

Aspectos a analizar

De cara a la descarbonización del sector, y como estrategia de mayor impacto, el Código Técnico de la Edificación (CTE) establece unos requisitos mínimos de aislamiento térmico de los inmuebles, para así reducir la demanda energética y, por ende, el consumo energético primario, además de contribuir a la mejora del confort térmico de los inquilinos. De esta forma se reduce la huella de carbono de los edificios durante la fase de uso, entendiendo que se trata de la etapa más longeva y de mayor consumo de recursos de su ciclo de vida.

Se sabe que el aislamiento térmico por el exterior tiene una serie de ventajas a nivel de eficiencia energética, porque elimina puentes térmicos y permite el cierre total de la envolvente, facilitando la colocación continua de láminas que permitan la estanqueidad al aire. Sin embargo, puede darse casos en los que la colocación no sea posible por restricciones urbanísticas.

05.

PROHIBICIÓN O LIMITACIONES PARA LA INSTALACIÓN DE AISLAMIENTO TÉRMICO EXTERIOR EN PLANTAS BAJAS O PLANTAS SUPERIORES



Tabla resumen final

Tabla resumen final

	ZARAUTZ	ORIO	ZUMAIA	ELGOIBAR
Rigidez en alturas				
Altura máxima hasta alero	7m (PB+1)	-	7m (PB+1+PBC)	-
Planta baja (max)	4m	5m	Según parcela	-
Planta Baja (altura libre)	-	3,5m (local) 3m (vivienda)	-	3,2m
Plantas superiores (altura de forjado a forjado)	3m	3m	Según parcela	3m
Sombreamiento exterior				
Altura máxima hasta alero	7m (PB+1)	-	7m (PB+1+PBC)	-
Planta baja (max)	4m	5m	Según parcela	-
Planta Baja (altura libre)	-	3,5m (local) 3m (vivienda)	-	3,2m
Rejillas en fachada				
Colocación (si/no/no menciona)	si (con restricciones)	no menciona	no menciona	no menciona

	ZARAUTZ	ORIO	ZUMAIA	ELGOIBAR
Captadores y aerotermia				
Fachada (si/no/no menciona)	NO	NO (salvo casos excepcionales)	no menciona	no menciona
Cubierta (si/no/no menciona)	SÍ	NO	SÍ	SÍ (dentro del perfil de cubierta)
Aislamiento térmico exterior				
Altura máxima hasta alero	SÍ	SÍ	SÍ	SÍ

Inmobiliaria  ORIO

ERAIKUNTZA
SUSTAPENA
KUDEAKETA



Gipuzkoako
Foru Aldundia
Diputación Foral
de Gipuzkoa

BUILD:INN
BASQUE CONSTRUCTION CLUSTER