

## NORMATIVA EUROPEA SOBRE REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS: ASPECTOS MÁS SIGNIFICATIVOS

---

Código: 202/2025 - Fecha: 18/09/2025

La Unión Europea ha reforzado en los últimos años su marco normativo para impulsar la rehabilitación de edificios con el objetivo de mejorar la eficiencia energética, reducir las emisiones de gases de efecto invernadero, promover modelos de economía circular y hacer la reparación un derecho accesible.

Estas normas buscan tanto contribuir al Pacto Verde Europeo como al objetivo de neutralidad climática para 2050.

La Directiva (UE) 2024/1275 del Parlamento Europeo fue publicada el 8 de mayo de 2024 en el Diario oficial de la Unión Europea. Esta Directiva de Eficiencia Energética en Edificios busca **acelerar el ritmo de renovación de edificios en la UE**, especialmente aquellos con peor comportamiento energético, ya que se constituye como un pilar clave para garantizar los objetivos de descarbonización.

Para ello, las principales metas son incrementar el uso de fuentes de energía renovables, reducir el consumo energético e incrementar el ahorro energético.

Así, el texto refundido de la EPBD no solo actualiza las disposiciones existentes anteriormente ([pulsar aquí para acceder](#)), sino que extiende su campo de actuación para **promover la rehabilitación energética, la movilidad sostenible y el aprovechamiento de las fuentes energéticas renovables**, con un foco en hogares vulnerables y afectados por la pobreza energética.

A continuación, se describen los **aspectos más significativos** de la normativa europea.

### 1. Eficiencia energética de los edificios (EPBD – Directiva sobre eficiencia energética de los edificios)

- La Directiva revisada establece que todos los edificios nuevos deberán ser de cero emisiones para **2030**, y que el parque edificado existente alcance cero emisiones en **2050**.
- Que viviendas con calificaciones bajas ("G" o "F") deberán pasar a una calificación energética mínima ("E" para 2030, "D" para 2033).
- Se contemplan excepciones para edificios históricos, segundas residencias de uso limitado, viviendas pequeñas, etc.
- Se espera que esta directiva impulse reformas masivas. En España se calcula

que podrían ser necesarias la rehabilitación de varios millones de viviendas para cumplir con los objetivos de reducción energética.

## 2. Normativa de “Derecho a Reparar”

- Establece que los consumidores tendrán acceso más fácil y barato a la reparación de productos defectuosos en vez de sustituirlos.
- Los fabricantes deberán ofrecer piezas de recambio, facilitar información sobre la reparación, y se crea un formulario europeo de información para transparencia de precios, plazos, etc.
- Periodos de responsabilidad extendidos: si el consumidor opta por reparar en vez de reemplazar, el período de garantía o responsabilidad puede prolongarse (12 meses en algunos casos).
- También se creará (o ya se está creando) una **plataforma europea en línea** que ponga en contacto consumidores con reparadores.

## 3. Economía circular y requisitos sostenibles en rehabilitación

- Se promueven materiales reutilizados, reciclados, componentes desmontables, análisis del ciclo de vida, eliminación de sustancias peligrosas, etc.
- Normas sobre productos de construcción: por ejemplo, creación del pasaporte digital para productos, criterios de sostenibilidad en contratación pública, reducción de obstáculos de administración para productos que cumplan con circularidad.

## 4. Ayudas, sanciones y obligaciones para los Estados miembros

- Los Estados están obligados a transponer estas directivas a su legislación nacional, estableciendo sanciones ante incumplimientos.
- Las ayudas europeas (fondos Next Generation EU, etc.) están condicionadas muchas veces al cumplimiento de criterios de sostenibilidad y eficiencia.

## 5. Desafíos y oportunidades

- La magnitud del parque edificado con baja eficiencia hace que las reformas sean extensas y costosas.
- Hay diferencias entre países, climas, disponibilidad de fondos, capacidad técnica; la directiva permite flexibilidad para adaptar medidas al contexto nacional.
- Beneficios esperados: reducción de emisiones, mejora de la calidad del aire

interior, incentivos económicos, generación de empleo en el sector de la rehabilitación, etc.

En consecuencia, habrá que esperar la transposición a la legislación española para ver cómo quedan las exigencias planteadas en la directiva.



## Asesoría Industrial

CAFMadrid dispone de una Asesoría Industrial GRATUITA, sólo para colegiados, con la que podrás resolver todas tus dudas:

- Consultas **escritas**: a través del área de Asesorías en el Escritorio del CAFMadrid
- Consultas **telefónicas**: todos los jueves de 13:00 a 15:00 - 91 591 96 70 Extensión 7



Pablo García

Vº Bº La Presidenta

Manuela Julia Martínez Torres



El Secretario

Benjamín Eceiza Rodríguez



Administrador  
Fincas  
Colegiado

García de Paredes, 70 · 28010 Madrid · 91 591 96 70 · [secretaria@cafmadrid.es](mailto:secretaria@cafmadrid.es) · [www.cafmadrid.es](http://www.cafmadrid.es)