



Directiva (UE) 2024/1275 : Síntesis y Puntos Clave

Resumen Ejecutivo

La Directiva (UE) 2024/1275 establece un marco regulatorio ambicioso para transformar el parque inmobiliario de la Unión Europea, con el objetivo final de alcanzar un parque de edificios de cero emisiones para el año 2050. Esta refundición de la normativa anterior introduce cambios sustanciales para alinear el sector de la edificación con los objetivos climáticos del Pacto Verde Europeo, el paquete "Objetivo 55" y el plan REPowerEU.

Los puntos más críticos de la Directiva son:

- **Nuevo Estándar de Cero Emisiones:** Se introduce el concepto de "Edificio de Cero Emisiones" (ZEB) como el nuevo estándar para todas las nuevas construcciones. Los edificios públicos nuevos deberán cumplirlo a partir de 2028, y todos los demás edificios nuevos a partir de 2030. Un ZEB tiene una demanda de energía muy baja, cero emisiones de carbono in situ procedentes de combustibles fósiles y una cobertura energética basada en fuentes renovables.
- **Renovación Acelerada del Parque Existente:** Se establecen Normas Mínimas de Eficiencia Energética (MEPS) obligatorias. Para los edificios no residenciales, se fijan umbrales máximos de eficiencia energética que deben alcanzarse en 2030 y 2033, afectando al 26% de los edificios menos eficientes. Para los edificios residenciales, los Estados miembros deben establecer trayectorias nacionales para reducir el consumo medio de energía primaria en al menos un 16% para 2030 y entre un 20-22% para 2035, con un enfoque prioritario en la renovación del 43% de los edificios menos eficientes.
- **Enfoque en el Ciclo de Vida Completo:** La Directiva trasciende el enfoque tradicional en las emisiones operativas. Exige el cálculo y la divulgación del Potencial de Calentamiento Global (PCG) a lo largo del ciclo de vida para todos los edificios nuevos a partir de 2030, promoviendo una economía circular y la consideración de las emisiones incorporadas en los materiales de construcción.
- **Impulso a la Energía Solar y la Movilidad Sostenible:** Se implementan obligaciones específicas para la instalación de tecnologías solares en edificios nuevos y existentes (públicos y no residenciales) de forma escalonada entre 2026 y 2030. Además, se refuerzan los requisitos para la instalación de puntos de recarga de vehículos eléctricos y aparcamientos para bicicletas.

- **Eliminación Gradual de los Combustibles Fósiles:** Se prohíben los incentivos financieros para la instalación de calderas independientes alimentadas con combustibles fósiles a partir de 2025. Los Estados miembros deben incluir en sus planes nacionales medidas para la eliminación gradual de estos sistemas, con el objetivo de una eliminación completa para 2040.
- **Instrumentos de Planificación y Apoyo:** Los Planes Nacionales de Renovación de Edificios se convierten en la herramienta central de planificación, exigiendo a los Estados miembros hojas de ruta detalladas con objetivos, medidas de financiación y necesidades de inversión. Se promueven los "Pasaportes de Renovación" como una guía voluntaria para las renovaciones por etapas y se refuerza el papel de las "Ventanillas Únicas" para proporcionar asistencia técnica y financiera, especialmente a los hogares vulnerables.

1. Visión Estratégica y Contexto Normativo

La Directiva se enmarca en un conjunto de iniciativas estratégicas de la Unión Europea para combatir el cambio climático y reducir la dependencia energética.

- **Contexto Climático y Energético:** La normativa es un pilar fundamental del Pacto Verde Europeo, el paquete legislativo "Objetivo 55" (reducir las emisiones netas de GEI en un 55% para 2030) y el plan REPowerEU (reducir la dependencia de los combustibles fósiles rusos). Responde a los compromisos del Acuerdo de París de limitar el calentamiento global.
- **Relevancia del Sector de la Edificación:** Los edificios son responsables del 40% del consumo final de energía y del 36% de las emisiones de gases de efecto invernadero (GEI) relacionadas con la energía en la UE. Un 75% del parque inmobiliario es ineficiente energéticamente, y dos tercios de la energía para calefacción y refrigeración provienen de combustibles fósiles (gas natural 39%, petróleo 11%, carbón 3%).
- **Objetivo Final:** El artículo 1 establece el objetivo principal: "lograr un parque inmobiliario de cero emisiones a más tardar en 2050". Esto implica la transformación de todos los edificios existentes y la construcción de nuevos edificios bajo este estándar.
- **Principio "Primero, la Eficiencia Energética":** Este principio, fundamental en la política energética de la UE, se aplica como guía para todas las decisiones de planificación, inversión y políticas relacionadas con la renovación de edificios.

2. El Nuevo Estándar: Edificio de Cero Emisiones (ZEB)

La Directiva introduce y define el "Edificio de Cero Emisiones" (ZEB) como el estándar de referencia para el futuro del parque inmobiliario.

- **Definición (Artículo 2):** Un ZEB es un edificio con una eficiencia energética muy elevada que:
 - Requiere cero o una cantidad muy baja de energía.
 - Genera cero emisiones de carbono in situ procedentes de combustibles fósiles.
 - Genera cero o una cantidad muy baja de emisiones de GEI operativas.
- **Cobertura Energética (Artículo 11):** La demanda anual total de energía primaria de un ZEB debe cubrirse con:
 - Energía de fuentes renovables generada in situ o en las proximidades.
 - Energía de una comunidad de energías renovables.

- Energía de un sistema urbano eficiente de calefacción y refrigeración.
- Energía procedente de fuentes libres de carbono.
- **Calendario para Edificios Nuevos (Artículo 7):**
 - A partir del 1 de enero de 2028: Todos los edificios nuevos propiedad de organismos públicos deben ser ZEB.
 - A partir del 1 de enero de 2030: Todos los edificios nuevos deben ser ZEB.

3. Renovación del Parque Inmobiliario Existente

Dado que entre el 85% y el 95% de los edificios actuales seguirán en pie en 2050, su renovación es una prioridad clave abordada mediante Normas Mínimas de Eficiencia Energética (MEPS) y el fomento de renovaciones en profundidad.

3.1. Normas Mínimas de Eficiencia Energética (MEPS) (Artículo 9)

Tipo de Edificio	Requisito Principal
No Residenciales	Los Estados miembros deben establecer umbrales máximos de eficiencia energética para garantizar que todos los edificios no residenciales estén por debajo de: - Umbral del 16% para 2030: superando la eficiencia del 16% de los edificios con peor rendimiento del parque nacional (a fecha de 2020). - Umbral del 26% para 2033: superando la eficiencia del 26% de los edificios con peor rendimiento del parque nacional.
Residenciales	Los Estados miembros deben establecer una trayectoria nacional para que el uso medio de energía primaria de todo el parque inmobiliario residencial se reduzca: - Al menos un 16% para 2030 (comparado con 2020). - Al menos entre un 20% y un 22% para 2035 (comparado con 2020). El 55% de esta reducción debe lograrse mediante la renovación del 43% de los edificios residenciales menos eficientes.

3.2. Renovación en Profundidad y Pasaportes de Renovación

- **Renovación en Profundidad (Artículo 2):** Se define como una renovación que transforma un edificio en un "edificio de consumo de energía casi nulo" (antes de 2030) o en un "edificio de cero emisiones" (a partir de 2030). Se incentiva mediante un mayor apoyo financiero, fiscal y técnico (Artículo 17).
- **Pasaportes de Renovación (Artículo 12):** A más tardar en mayo de 2026, los Estados miembros deben introducir un sistema de pasaportes de renovación.
 - Carácter: Es una herramienta de uso voluntario para los propietarios.
 - Contenido: Proporciona una hoja de ruta adaptada para una renovación en profundidad por etapas, ayudando a los propietarios a planificar las intervenciones, estimar costes, ahorros energéticos y reducciones de emisiones.

4. Enfoque en el Ciclo de Vida y Descarbonización

La Directiva amplía el foco más allá del consumo energético operativo para incluir el impacto ambiental completo de un edificio.

- **Potencial de Calentamiento Global (PCG) del Ciclo de Vida (Artículo 7):**
 - Se deberá calcular el PCG a lo largo del ciclo de vida y declararlo en el certificado de eficiencia energética para:
 - Edificios nuevos > 1.000 m²: a partir del 1 de enero de 2028.
 - Todos los edificios nuevos: a partir del 1 de enero de 2030.
 - Esto incluye las emisiones desde la producción de materiales, la construcción, el uso, el mantenimiento y la demolición, fomentando una economía circular.
- **Eliminación Gradual de los Combustibles Fósiles (Considerando 14 y Artículo 17):**
 - A partir del 1 de enero de 2025: Los Estados miembros no concederán incentivos financieros para la instalación de calderas independientes alimentadas con combustibles fósiles.
 - Los Planes Nacionales de Renovación deben incluir una hoja de ruta para la eliminación progresiva de los combustibles fósiles en calefacción y refrigeración, con el objetivo de eliminar por completo las calderas de combustibles fósiles para 2040.

5. Integración de Energías Renovables y Movilidad Sostenible

La Directiva establece mandatos claros para la integración de tecnologías limpias en el entorno construido.

5.1. Energía Solar en los Edificios (Artículo 10)

Fecha Límite	Edificios Afectados	Obligación
Desde ahora	Todos los edificios nuevos.	Deben estar diseñados para optimizar su potencial de generación solar ("solar ready").
31/12/2026	Todos los edificios públicos y no residenciales nuevos (> 250 m²).	Implantación de instalaciones de energía solar apropiadas.
31/12/2027	Edificios públicos existentes (> 2.000 m²).	Implantación de instalaciones solares.
31/12/2027	Edificios no residenciales existentes (> 500 m²) objeto de renovación importante.	Implantación de instalaciones solares.
31/12/2028	Edificios públicos existentes (> 750 m²).	Implantación de instalaciones solares.
31/12/2029	Todos los edificios residenciales nuevos.	Implantación de instalaciones solares.
31/12/2030	Edificios públicos existentes (> 250 m²).	Implantación de instalaciones solares.

5.2. Infraestructura para la Movilidad Sostenible (Artículo 14)

- Edificios No Residenciales (Nuevos o Renovación Importante): Se exige un mínimo de un punto de recarga por cada 5 plazas de aparcamiento, precableado para el 50% de las plazas y aparcamientos para bicicletas equivalentes al 15% de la capacidad media de usuarios.
- Edificios Residenciales (Nuevos o Renovación Importante): Se exige precableado para al menos el 50% de las plazas de aparcamiento y un mínimo de dos plazas de aparcamiento para bicicletas por vivienda.
- Edificios No Residenciales Existentes (>20 plazas): A más tardar el 1 de enero de 2027, deben instalar al menos un punto de recarga por cada 10 plazas y plazas para bicicletas.

6. Instrumentos de Apoyo y Herramientas de Mercado

Para facilitar esta transición, la Directiva refuerza los mecanismos de planificación, financiación, información y digitalización.

- **Planes Nacionales de Renovación de Edificios (Artículo 3):** Sustituyen a las estrategias a largo plazo. Deben ser presentados cada cinco años (el primer borrador antes del 31 de diciembre de 2025) y contener una hoja de ruta detallada con objetivos nacionales para 2030, 2040 y 2050, necesidades de inversión, políticas y medidas concretas (Anexo II).
- **Certificados de Eficiencia Energética (CEE) (Artículo 19):**
 - Se armoniza la escala de clases de eficiencia energética de A a G en toda la UE.
 - La clase A corresponderá a los edificios de cero emisiones.
 - La clase G corresponderá al 15% de los edificios con peor rendimiento del parque nacional.
 - Deben incluir recomendaciones de mejora, información sobre emisiones de GEI y, cuando esté disponible, el PCG del ciclo de vida.
- **Incentivos Financieros y Asistencia Técnica (Artículos 17 y 18):**
 - Los Estados miembros deben proporcionar financiación e instrumentos de apoyo, eliminando barreras de mercado y priorizando a los hogares vulnerables, las personas en pobreza energética y las viviendas sociales.
 - Se debe garantizar el establecimiento de ventanillas únicas (al menos una por cada 80.000 habitantes) para ofrecer asistencia técnica, administrativa y financiera integrada.
- **Digitalización y Edificios Inteligentes (Artículos 15 y 16):**
 - Se establece un régimen para el Indicador de Preparación para Aplicaciones Inteligentes, que mide la capacidad de un edificio para adaptar su funcionamiento a las necesidades del ocupante y de la red.
 - Se debe garantizar el acceso de propietarios y arrendatarios a los datos de las instalaciones de sus edificios para facilitar una gestión energética eficiente y la interoperabilidad de servicios.

7. Calendario de Implementación Clave

Fecha Límite	Hito / Obligación	Artículo de Referencia
01/01/2025	Fin de los incentivos financieros para calderas independientes de combustibles fósiles.	Artículo 17(15)
31/12/2025	Presentación del primer borrador de los Planes Nacionales de Renovación de Edificios.	Artículo 3(3)
29/05/2026	Los Estados miembros deben transponer la mayoría de las disposiciones de la Directiva.	Artículo 35(1)
29/05/2026	Introducción del sistema de Pasaportes de Renovación.	Artículo 12(1)
29/05/2026	Los Certificados de Eficiencia Energética deben cumplir con el nuevo modelo (Anexo V).	Artículo 19(2)
31/12/2026	Obligación de instalación solar en edificios públicos y no residenciales nuevos (>250 m²).	Artículo 10(3)
31/12/2026	Presentación de los Planes Nacionales de Renovación de Edificios definitivos.	Artículo 3(7)
01/01/2027	Obligación de puntos de recarga y aparcamientos para bicicletas en edificios no residenciales existentes (>20 plazas).	Artículo 14(2)

01/01/2028	Todos los edificios nuevos propiedad de organismos públicos deben ser ZEB.	Artículo 7(1)
01/01/2028	Cálculo y declaración del PCG del ciclo de vida para edificios nuevos > 1.000 m².	Artículo 7(2)
01/01/2030	Todos los edificios nuevos deben ser ZEB.	Artículo 7(1)
01/01/2030	Cálculo y declaración del PCG del ciclo de vida para todos los edificios nuevos.	Artículo 7(2)
2030	Hito para la renovación de edificios no residenciales (umbral del 16%) y residenciales (reducción del 16% del consumo).	Artículo 9(1) y 9(2)
2033	Hito para la renovación de edificios no residenciales (umbral del 26%).	Artículo 9(1)
2035	Hito para la renovación de edificios residenciales (reducción del 20-22% del consumo).	Artículo 9(2)
2050	Objetivo final: un parque inmobiliario totalmente descarbonizado y de cero emisiones.	Artículo 1(1)