

MEDIDAS PARA REACTIVAR EL SECTOR DE LA EDIFICACIÓN

NUEVA NORMATIVA SOBRE REHABILITACIÓN INTEGRAL EFICIENTE

LAS NUEVAS LÍNEAS DE ACTUACIÓN DEL GOBIERNO SE ENCAMINAN A FOMENTAR LA REHABILITACIÓN MEDIANTE LA MEJORA INTEGRAL DE LAS EDIFICACIONES, APLICANDO INTERVENCIONES QUE IMPLEMENTEN EL COMPORTAMIENTO TÉRMICO, ACÚSTICO, ACCESIBLE Y, EN DEFINITIVA, LA EFICIENCIA DEL EDIFICIO.

POR *Francisco Javier Méndez Martínez. Director del Gabinete Técnico del Colegio.*
ILUSTRACIÓN *José Luis Ágreda*



Los ciudadanos tienen el deber de respetar y contribuir a preservar el medio ambiente y el paisaje natural absteniéndose de realizar actuaciones que contaminen el aire, el agua, el suelo y el subsuelo o no permitidas por la legislación. Además, se les exige el cumplir los requisitos y condiciones a que la legislación sujeta las actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, así como emplear en ellas las mejores técnicas disponibles conforme a la normativa aplicable, encaminadas a eliminar o reducir los efectos negativos señalados.

NUEVA NORMATIVA

El Consejo de Ministros ha aprobado desde el mes de abril una serie de medidas cuyo objetivo persigue la mejora no sólo de nuestro parque edificado, sino también la reactivación del sector de la edificación a través de las intervenciones en rehabilitación. Estas líneas de actuación vienen determina-

das desde la Unión Europea que, a través de la Directiva 2010/31/UE, de 19 de mayo, relativa a la eficiencia energética de los edificios, derogando la Directiva 2002/91/CE, obliga a expedir un certificado de eficiencia energética para los edificios o unidades de estos, que se construyan, vendan o alquilen.

Para cumplir esta directiva, el gobierno español ha tenido que desarrollar una normativa que regule la certificación en edificación de un modo integral, así como un paquete de medidas para conseguir estos objetivos. Es por ello, que el pasado 13 de abril el Boletín Oficial del Estado publicó entre otras:

- Real Decreto 235/2013 de 5 de abril, que deroga el Real Decreto 47/2007 y regula la certificación tanto de edificios nuevos como existentes.
- Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la rege-

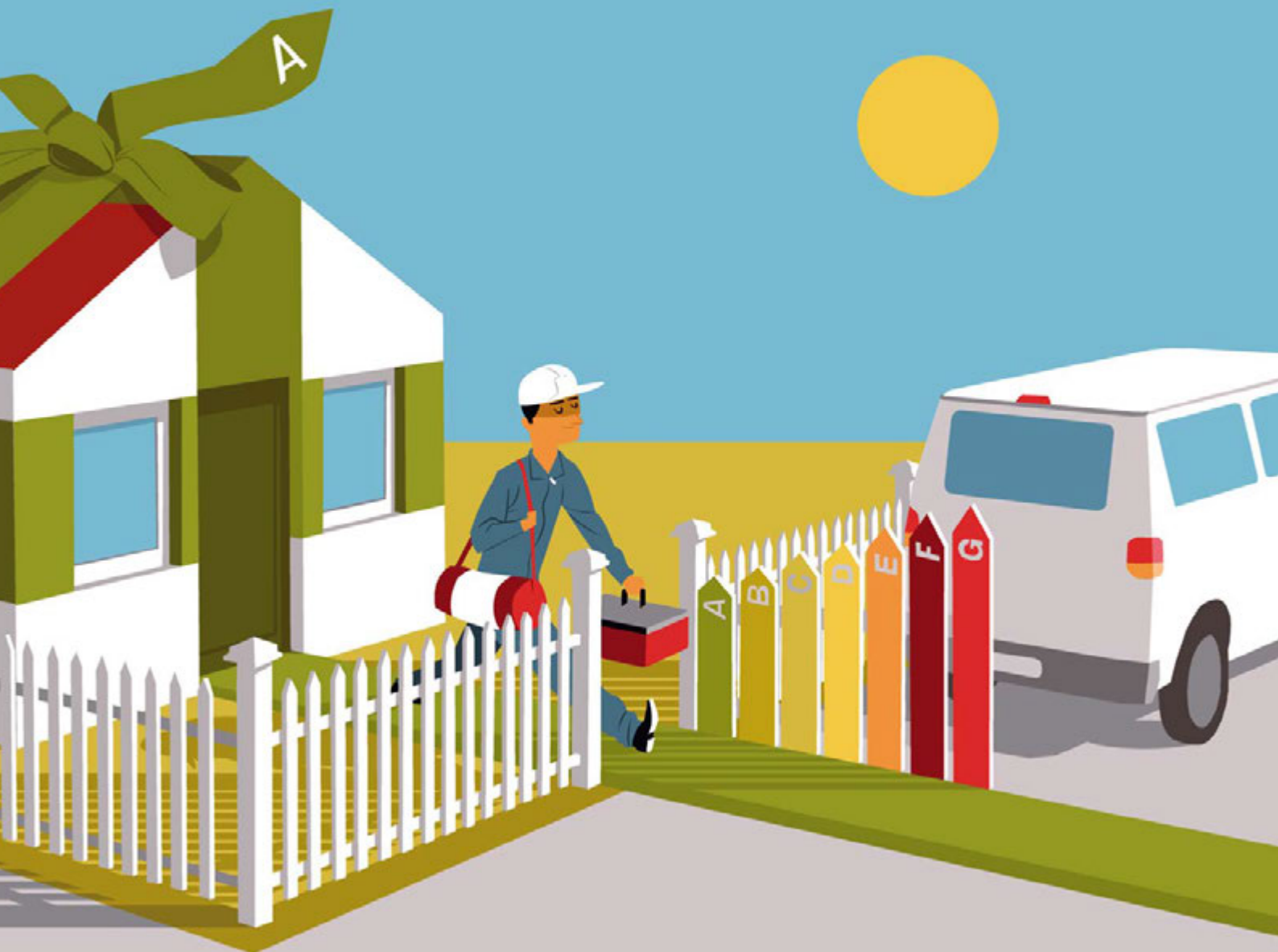
neración y renovación urbanas, 2013-2016.

- Real Decreto 238/2013, de 5 de abril, por el que se modifican determinados artículos e instrucciones técnicas del Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios, aprobado por Real Decreto 1027/2007, de 20 de julio.
- Proyecto de Ley de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

Las reformas aprobadas suponen un cambio de modelo en la política de vivienda en España: fomentan la rehabilitación residencial, posibilitan la reactivación del sector de la construcción, mejoran los problemas de accesibilidad de los edificios, sientan las bases para reducir la factura energética de los hogares y otorgan incentivos al sector privado para que colabore en la reactivación del sector.

A continuación se detalla el contenido de la primera de estas normativas, esto es el RD 235/2013, relativo a





El Consejo de Ministros ha aprobado una serie de medidas cuyo objetivo es mejorar nuestro parque edificatorio y reactivar el sector a través de la rehabilitación

certificación energética de edificios. En este sentido, el certificado es exigible cuando se construyan, vendan o alquilen edificios o unidades de éstos, de modo que el certificado de eficiencia energética o una copia de éste, se deberá mostrar al comprador o nuevo arrendatario potencial y se entregará al comprador o nuevo arrendatario.

Son de obligatoria aplicación:

- a)** Edificios de nueva construcción.
- b)** Edificios o partes de edificios existentes que se vendan o alquilen a un

nuevo arrendatario, siempre que no dispongan de un certificado en vigor.

c) Edificios o partes de edificios en los que una autoridad pública ocupe una superficie útil total superior a 250 m² y que sean frecuentados habitualmente por el público.

En cuanto a excepciones o exclusiones en su aplicación, serían los siguientes:

- a)** Edificios y monumentos protegidos.
- b)** Edificios de culto y para actividades religiosas.
- c)** Construcciones provisionales con

un plazo previsto de utilización igual o inferior a dos años.

d) Edificios industriales, de la defensa y agrícolas o partes de los mismos, en la parte destinada a talleres, procesos industriales, de la defensa y agrícolas no residenciales.

e) Edificios o partes de edificios aislados con una superficie útil total inferior a 50 m².

f) Edificios que se compren para reformas importantes o demolición.

g) Edificios o partes de edificios existentes de viviendas, cuyo uso sea inferior a cuatro meses al año, o bien durante un tiempo limitado al año y con un consumo previsto de energía inferior al 25% de lo que resultaría de su utilización durante todo el año, siempre que así conste mediante declaración responsable del propietario de la vivienda.

Los certificados contendrán:

- Datos de identificación del edificio y del técnico certificador.

A partir de ahora, la sustitución de una caldera por otra se considera reforma y, por tanto, tendrá que cumplir con el Reglamento

- Indicación del procedimiento reconocido utilizado.
- Referencia de normativa de eficiencia energética vigente en el momento de su construcción.
- Descripción de las características energéticas del edificio.
- Calificación expresada mediante la etiqueta de eficiencia energética.
- Documento de recomendaciones técnicamente viables para la mejora de los niveles óptimos o rentables de la eficiencia energética del edificio o parte de este.
- Descripción de las pruebas y comprobaciones llevadas a cabo.

Los certificados tendrán una validez de 10 años y, como se ha indicado, recogerán una propuesta de actuaciones que mejoren la calificación del edificio. Precisamente, para fomentar la implantación de estas medidas se ha aprobado el Plan de Fomento 2013-2016

antes citado, y motivo de siguientes artículos. En cuanto al registro de los certificados, el Real Decreto 235/2013, establece que serán las Comunidades autónomas las que deberán establecer los mismos, permitiendo así realizar las labores de inspección y control técnico-administrativo de los mismos.

CAMBIO EN EL REGLAMENTO

Se modifican determinados artículos e instrucciones técnicas del Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios aprobadas por Real Decreto 238/2013 de 5 de abril y publicado en BOE del 13 de abril de 2013. Las modificaciones a destacar dentro de nuestro ámbito de actuación son:

- Se ha modificado el artículo 2 de Ámbito de Aplicación en lo concerniente a las obras de reforma, por lo que a partir de la entrada en vigor del Real Decreto “también se considerará

reforma, la sustitución o reposición de un generador de calor o frío por otro de similares características, aunque ello no suponga una modificación del proyecto o memoria técnica”.

Es decir, a partir de ahora, la sustitución de una caldera por otra se considera reforma y por lo tanto tendrá que cumplir con el Reglamento, y en caso de evacuación de los productos de combustión a fachada, será obligatorio instalar caldera de condensación o caldera bajo NOx (ambas de clase 5).

- Se añade un nuevo apartado II al artículo 24 por el cual: “No será necesario el registro previsto en el apartado I de este artículo en caso de sustitución o reposición de equipos de generación de calor o frío cuando se trate de generadores de potencia útil nominal menor o igual que 70 kw, siempre que la variación de la potencia útil nominal del generador no supere el 25 % respecto de la potencia útil nominal del generador sustituido”. Asimismo, “el titular o usuario de la instalación deberá conservar la documentación de la reforma”, que será como mínimo la factura de adquisición del generador y de su instalación, salvo que concurren otros reglamentos de seguridad industrial que requieran certificación de la actuación, en cuyo caso bastará la certificación exigida.



- Se amplían los requisitos de las Inspecciones de Eficiencia Energética, del artículo 31, donde se cita en concreto “las instalaciones existentes a la entrada en vigor de este RITE estarán sometidas al régimen y periodicidad de las inspecciones periódicas de eficiencia energética establecidas en la IT 4”.
- El certificado de mantenimiento vigente sólo será exigible a las instalaciones de más de 70 kW, obligadas a tener un contrato con una empresa mantenedora.
- En la IT 1.1.4.2.4 de filtración del aire exterior mínimo de ventilación, se ha modificado la clasificación de la categoría de aire exterior, de 5 a 3 ODA, así como los niveles de filtración.
- Entre las modificaciones en la IT 1.2.4.1.2.1 se encuentra la prohibición de instalación de calderas individuales y calentadores a gas de hasta 70 kW de tipo B, salvo si se sitúan en locales que cumplen los requisitos establecidos para las salas de máquinas. Esta prohibición no afecta a los aparatos tipo B3x.

Es decir, no se podrán instalar calderas atmosféricas, salvo en salas de máquinas, e igualmente sólo se podrán instalar calderas estancas cuando evacuen a chimenea de tiro forzado y con esquema B3x.

Además, en esta instrucción se reglamentan los rendimientos de calderas a gas a instalar en obra nueva, rendimiento los cuales son alcanzados con calderas de condensación.

Igualmente en IT 1.2.4.2.1.2 se modifican la tabla 1.2.4.2.3 y la tabla 1.2.4.2.4 referentes a espesores mínimos de aislamiento de tuberías, aumentando las exigencias para redes de distribución e incorporando una nueva tabla para aislamiento de circuitos frigoríficos.

- En cuanto a la IT 3.3, destacar que se ha cambiado la periodicidad de las operaciones de mantenimiento, siendo para calderas de menos de 70 Kw, anual y para instalaciones de más de 70 KW, con obligatoriedad de contratar empresa mantenedora, serán cada dos años.

LEY 8/2013, DE 26 DE JUNIO

El 27 de junio ha sido publicada en el BOE la nueva Ley de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas,

que entra en vigor al día siguiente de su publicación, es decir el 28 de junio de 2013. Modifica los artículos 2 y 3 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, en su disposición final tercera, así como la Ley de Propiedad Horizontal y el Código Técnico de Edificación.

El régimen transitorio contiene dos disposiciones. La disposición transitoria primera: calendario para la realización del Informe de Evaluación de los Edificios, tiene como objeto establecer el calendario para que los propietarios de las edificaciones a que hace referencia el artículo 4 se doten del Informe de Evaluación regulado por esta Ley, estableciendo un esquema gradual razonable teniendo en cuenta su antigüedad (más de 50 años); sin perjuicio de establecer las especialidades que requieren aquellos edificios que ya hayan pasado la inspección técnica, de conformidad con su propia regulación.

Con ello se pretende ir adaptando gradualmente, aunque de forma decidida, nuestro parque edificado a condiciones mínimas de conservación, accesibilidad y calidad que ya son demandables en virtud de la legislación vigente, sin perjuicio de lo que establezcan, además, las Comunidades Autónomas y los propios Ayuntamientos.

CALENDARIO

a) Los edificios de tipología residencial de vivienda colectiva con una antigüedad superior a 50 años, en el plazo máximo de cinco años a contar desde la fecha en que alcancen dicha antigüedad, salvo que ya cuenten con una inspección técnica vigente, realizada con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ley. En este último caso, se exigirá el Informe de Evaluación cuando corresponda la primera revisión de la

ITE ya realizada, siempre que la misma no supere el plazo de diez años. Si así fuere, el Informe de Evaluación del Edificio deberá cumplimentarse con aquellos aspectos que estén ausentes de la inspección técnica realizada.

b) los edificios cuyos titulares pretenden acogerse a ayudas públicas con el objetivo de acometer obras de conservación, accesibilidad universal o eficiencia energética, con anterioridad a la formalización de la petición de la correspondiente ayuda.

c) El resto de los edificios, cuando así lo determine la normativa autonómica o municipal, que podrá establecer especialidades de aplicación del citado informe, en función de su ubicación, antigüedad, tipología o uso predominante.

La Inspección Técnica de Edificios o instrumento de naturaleza análoga que pudiera existir en los Municipios o Comunidades Autónomas se integrará como parte del Informe de Evaluación de los Edificios, cuando el ya realizado haya tenido en cuenta exigencias derivadas de la normativa autonómica o local iguales o más exigentes a las establecidas por esta Ley.

En el artículo 6 se regula la capacitación para redactar el Informe de Evaluación de los Edificios, siendo técnico facultativo competente el que esté en posesión de cualquiera de las titulaciones académicas y profesionales habilitantes para la redacción de proyectos o dirección de obras y dirección de ejecución de obras de edificación, según lo establecido en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, o haya acreditado la cualificación necesaria para la realización del Informe, según lo establecido en la disposición final decimoctava.

La disposición final primera contiene modificaciones sobre la Ley

Se pretende adaptar el parque edificado a condiciones mínimas de conservación, accesibilidad y calidad que ya son demandables con la legislación vigente

49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal, con el objeto de evitar que los actuales regímenes de mayorías establecidos, en las comunidades de vecinos, impidan la realización de las actuaciones previstas en la nueva Ley, con el objeto de no hacer depender de decisiones por unanimidad o por mayorías muy cualificadas, algunos de los más importantes efectos de la ley. Máxime cuando van a incluir obras que, aunque afecten al título constitutivo o a los estatutos, en realidad competen a la Administración actuante autorizar o, en algunos casos, exigir.

La disposición final tercera modifica la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, para vincular la aplicación del Código Técnico de la Edificación a las intervenciones que se realicen en los edificios existentes referidas en las letras b) y c) del artículo 2.2 de dicha Ley.

Todo ello, con independencia de que el Código Técnico de la Edificación será de aplicación, además, a todas las intervenciones en los edificios existentes, a cuyos efectos, su cumplimiento podrá justificarse en el proyecto o en una memoria suscrita por técnico competente, junto a la solicitud de la licencia o de autorización administrativa que sea preceptiva para la realización de las obras, superando así la falta de control actual sobre dicho cumplimiento, en la mayor parte de las obras de rehabilitación.

La disposición final undécima modifica el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación, para resolver los problemas que plantea en relación con la rehabilitación, y que vienen siendo reclamados por los principales agentes del sector.

Se destacan las modificaciones:

- Que tratan de eliminar las definiciones relacionadas con obras de rehabilitación y que inducen a error.
- La inclusión de los criterios de flexibilidad y no empeoramiento en la aplicación del Código Técnico a las intervenciones en edificios existentes.
- Y, por último, la obligación de declarar el nivel de prestaciones alcanzado y las condiciones de uso y mantenimiento derivadas de la intervención.

La comunicación de los certificados de eficiencia energética deberá efectuarse por el promotor o propietario por vía telemática, a través de Internet

La disposición final duodécima incluye una importante modificación del texto refundido de la Ley de Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio.

Se completa la regulación del deber legal de conservación para sistematizar los tres niveles que ya lo configuran:

- Un primer nivel básico o estricto, en el que el deber de conservación conlleva, con carácter general, el destino a usos compatibles con la ordenación territorial y urbanística y la necesidad de garantizar la seguridad, salubridad, accesibilidad y ornato legalmente exigibles. Además, con carácter particular, el deber legal de conservación también contiene la necesidad de satisfacer los requisitos básicos de la edificación, establecidos en el artículo 3.1 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, con lo que se dota de mayor coherencia a la tradicional referencia de este deber a la seguridad y a la salubridad, sin que el cumplimiento de estos requisitos signifique, con carácter general, la aplicación retroactiva del Código Técnico de la Edificación, aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, a la edificación construida con anterioridad a la entrada en vigor del mismo.
- Un segundo nivel, en el que el deber de conservación incluye los trabajos y obras necesarios para adaptar y actualizar progresivamente las edificaciones, en particular las instalaciones, a las normas legales que les vayan siendo explícitamente exigibles en cada momento, para que se vaya introduciendo la normativa del sector con el objetivo de mantener sus condiciones de uso, de acuerdo con la evolución de las necesidades sociales.
- Y un tercer nivel, que define con mayor precisión el carácter de las

obras adicionales incluidas dentro del deber de conservación desarrollando lo que la Ley de Suelo definió como mejora.

Se distinguen así dos supuestos: los tradicionales motivos turísticos o culturales, que ya forman parte de la legislación urbanística autonómica, y la mejora para la calidad y sostenibilidad del medio urbano, que introdujo la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible, y que puede consistir en la adecuación parcial, o completa, a todas o a alguna de las exigencias básicas establecidas en el ya citado Código Técnico de la Edificación.

En ambos casos, requerirá que la Administración determine el nivel de calidad que deba ser alcanzado por el edificio, para cada una de las exigencias básicas a que se refiera, en cuanto a su límite, se mantiene en los mismos términos que ya contiene la legislación en vigor.

TRAMITACIÓN DE LOS CERTIFICADOS ENERGÉTICOS

Tal y como se indica en el artículo 5, apartado 2 de la Orden de 14 de junio de 2013, de la Consejería de Economía y Hacienda, por la que se crea el Registro de Certificados de Eficiencia Energética de Edificios de la Comunidad de Madrid, se concreta:

“La comunicación de los certificados de eficiencia energética de los edificios deberá efectuarse por el promotor o propietario por vía telemática, a través de Internet, en la aplicación existente al efecto en la página web de la Comunidad de Madrid, adjuntando los archivos electrónicos de los certificados de eficiencia energética y, en su caso, del resguardo del abono de la tasa correspondiente”.



Se debe aclarar que el propietario puede encargar al técnico la gestión del registro en la comunidad, así como que actualmente no existen tasa para certificado de edificios existentes.

La presentación de la solicitud de entrega del certificado, y la documentación adjunta se hará por Internet, a través del Registro Telemático de la Consejería, para lo que es necesario disponer de uno de los Certificados Electrónicos reconocidos por la Comunidad de Madrid, así como tener en cuenta las especificaciones de configuración y software del equipo.

También se contempla la posibilidad de entrega presencial, pero en este caso se debe entregar también un escrito justificativo que indique la imposibilidad de entrega telemática. Se puede presentar preferentemente en el Registro de la Dirección General competente en materia de energía,


en la calle Cardenal Marcelo Spínola, número 14, de Madrid. También podrá presentarse en el Registro General de la Comunidad de Madrid (Gran Vía, número 3, y plaza de Chamberí, número 8), o en cualquiera otra de las Oficinas de Registro de la Comunidad de Madrid, cualquier registro general de la comunidad de Madrid.

Una vez presentado, si en el plazo de un mes a partir de la comunicación de certificado de eficiencia energética o de la subsanación de las deficiencias no se recibe comunicación en contrario, se entenderá que la comunicación o subsanación ha sido correcta y se dará por terminado el procedimiento. Trascurridos dos días hábiles desde la presentación telemática de la solicitud se podría descargar la Etiqueta de eficiencia energética en la web www.madrid.org/reee_consulta.

Para descargar la etiqueta se deberá introducir el número y la fecha de registro de entrada, información obtenida en el momento del envío de la solicitud, y que también puede consultarse en el apartado Mis Trámites/Situación de mis expedientes.

MODIFICACIÓN DB HE

La directiva 2010/31/UE establece, además de la obligatoriedad de fijar unos requisitos mínimos de eficiencia energética de los edificios o partes de éste, la obligatoriedad de que antes del 31 de diciembre de 2020, todos los nuevos edificios tengan un consumo de energía casi nulo, y que antes de que termine 2018, los edificios nuevos que estén ocupados y sean propiedad de autoridades públicas sean edificios de consumo de energía casi nulo.

En esta dirección, se acaba de publicar una actualización del Documento Básico de Ahorro de Energía, DB-HE, y las exigencias que en el mismo se establecen constituyen la primera fase de aproximación hacia ese objetivo de conseguir edificios de consumo de energía casi nulo antes de las fechas citadas, que deberá continuarse en un corto plazo con nuevas exigencias más estrictas, que habrán de aprobarse de forma reglamentaria antes de que se alcancen las citadas fechas. 

Se ha publicado una actualización del Documento Básico de Ahorro de Energía, con el objetivo de conseguir edificios de consumo de energía casi nulos