



## CONSEJO SUPERIOR DE LOS COLEGIOS DE ARQUITECTOS DE ESPAÑA

***Observaciones al proyecto de Real Decreto --/2013, de -- de -----, por el que se aprueba el Real Decreto por el que se regula el Plan Estatal de Fomento del Alquiler de Viviendas, la Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas, 2013-2016***

Madrid, 09.01.13

El pasado 13.12.12 la Subdirección de General de Política y Ayudas a la Vivienda, del Ministerio de Fomento, comunica a este Consejo Superior el trámite de audiencia para realizar observaciones al arriba mencionado proyecto de Real Decreto. Una vez dado traslado a los Colegios de Arquitectos, se presenta este informe recopilatorio de observaciones con el ruego que sean estudiadas y tomadas en consideración por todo lo que dicha normativa afecta al ejercicio de la profesión, y el esfuerzo de todos los arquitectos realizan en este campo.



**I.- CONSIDERACIONES PREVIAS Y  
PROPUESTAS GENERALES**

**II.- OBSERVACIONES GENERALES**

**III.- OBSERVACIONES ESPECÍFICAS**



## **I.- CONSIDERACIONES PREVIAS Y PROPUESTAS GENERALES**

### **Nº 1.- Valoración general del Plan Estatal**

Se valora positivamente este proyecto de RD por lo que respecta a la promoción de viviendas sociales de alquiler y la previsión de impulso de la rehabilitación que de alguna forma ayudará a incrementar la actividad en el sector de la construcción así a mejorar la calidad del parque edificado. Todo ello será posible si realmente hay voluntad de llevarlo a cabo y las partidas presupuestarias previstas en los Presupuestos Generales del Estado dan respuesta a las necesidades reales.

Una evaluación rigurosa de este plan exige el acceso al contenido de las nuevas Leyes a las que acompaña, si, tal como se plantea, son instrumentos complementarios,

El Plan es ambicioso en su alcance y planteamiento, al incluir áreas tan amplias como el alquiler y la rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, y por serlo debería considerar dos condiciones fundamentales:

1. Se trata de campos amplísimos de acción regulados por un amplio y variado cuerpo normativo que no es ajeno a las consideraciones de este plan, luego el Plan debería contemplar la transversalidad legislativa de muchas de las acciones propuestas. No lo hace.
2. Existen interacciones lógicas y naturales entre todos los aspectos incluidos en el plan que adquieren, al haber realizado un plan conjunto, enorme importancia. Estas interacciones son una enorme fuente de oportunidades que el Plan debería estudiar. No lo hace.

El Plan pretende reorientar la política de vivienda y rehabilitación, objetivos que exigen aplicar un enfoque metodológicamente más extenso y al a vez más integrador, una visión que compatibilizara el análisis de lo particular: alquiler, calidad ambiental, eficiencia energética, integridad constructiva, accesibilidad, visibilidad, ejemplaridad, temporalidad política, rentabilidad, con una visión global del sistema complejo que constituyen la vivienda, los edificios, los barrios, la ciudad y el territorio, para identificar en cada escala las distintas oportunidades de actuar y establecer sobre ellas estrategias de impulso y fomento de acciones concretas orientadas a la consecución de objetivos claros.

El Plan confunde objetivos e instrumentos, y por lo tanto tiene una enorme debilidad, es instrumentalizable en sí mismo para canalizar los recursos públicos hacia acciones políticamente correctas, con escasos resultados reales y poca trascendencia social, urbana y energética. En este sentido se identifican varias líneas que el Plan abre, y que en cada punto, favorecen intereses particulares que no coinciden con los objetivos sociales, económicos y energéticos que se pueden deducir del expositivo del Plan.

Salvo la posibilidad de recalificar la vivienda social en venta, no hay instrumentos para la habilitación de vivienda en alquiler, o nuevos modelos de vivienda concertada en alquiler, o vivienda asistida en alquiler, a partir del parque de viviendas infrautilizadas o vacías existentes. No hay propuestas sustanciales sobre el parque existente en materia de Alquiler, y el plan se orienta claramente, a pesar de contradecir dos de los tres puntos de partida del declaratorio de intenciones, a la producción sobre suelo público de vivienda social en régimen de alquiler.



El Plan no establece que ahorrar energía sea un objetivo en sí mismo, cuantificable. No hay determinaciones en este sentido.

El plan no establece que la mejora de la calidad ambiental vinculada a la eficiencia sea un objetivo, ni mucho menos una condición cuantificable en los procesos de rehabilitación y eficiencia energética. No hay determinaciones en este sentido.

Se propicia modelos centralizados de actuación, la concentración de recursos del plan en un número limitado de actuaciones piloto de gran escala en lugar de propiciar muchas acciones piloto de menor escala y gran alcance y distribución territorial extensa.

No hay mención alguna y aún menos ninguna propuesta para canalizar acciones del Plan a través de fórmulas de prestación de servicios energéticos fundamentadas en la medida y verificación de los ahorros conseguidos con las actuaciones de los distintos programas.

## **Nº 2.- Informe del edificio: necesidad de mayor precisión en la finalidad y alcance.**

Este proyecto de RD, hace especial hincapié en el fomento de la rehabilitación del parque edificado existente y con el fin de evaluar el estado del mismo desarrolla el *Informe de condiciones de accesibilidad, eficiencia energética y estado de conservación del edificio o edificios*.

Ante la importancia que adquiere este *Informe* del edificio, se hace imprescindible que en el Proyecto de RD, se determine con la máxima precisión posible cual es su finalidad y ámbito de aplicación, dejando claro que se realiza bajo una inspección visual del edificio – que no tiene por objeto detectar posibles vicios ocultos ni causas sobrevenidas-, que, de forma obligatoria, no conlleva a realizar pruebas, sino que la necesidad de las mismas se determinará a propuesta y criterio del técnico redactor del *Informe* y que en ningún caso, el *Informe* conlleva una diagnosis de las causas de las lesiones detectadas.

Por lo que respecta a las distintas partes que componen este *Informe*, se observa una falta de criterio común en lo que se refiere al desarrollo de sus contenidos.

En la parte correspondiente al *Estado de conservación del edificio* (Parte I) hay una clara voluntad de dar la máxima información posible del estado de conservación del mismo así como la identificación de las patologías más habituales.

Por lo que respecta al contenido que conforma la parte que desarrolla la *Accesibilidad* (Parte II), en la que, a partir del estado actual se determina la necesidad de realizar ajustes razonables de las condiciones de accesibilidad existentes, se observa que no ha sido redactado con el mismo espíritu, el de dar una información objetiva de las condiciones de accesibilidad del edificio existente sino que se ha hecho desde la necesidad de evaluar el cumplimiento de las exigencias y parámetros de accesibilidad en base al CTE DB SUA "*Seguridad de Utilización y Accesibilidad*", reglamentación relativamente reciente (en vigor a partir del 12.03.2010) y que sin duda alguna, los edificios objetos del *Informe* estarán lejos de su cumplimiento.

Si la finalidad, siguiendo el mandato de la LIONDAU -Ley 51/2003 de *Igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con*



*discapacidad-*, es determinar la necesidad de ajustes necesarios para facilitar el acceso y la utilización no discriminatoria, independiente y segura de los edificios existentes a las personas con discapacidad, no debería obviarse la consideración de parámetros de accesibilidad regulados con anterioridad al CTE DB SUA, parámetros que también dieron respuesta, hasta no hace mucho, a dicha exigencia.

## **Nº 2.- Rehabilitación integral y cuantificar ahorros energéticos como objetivos del Plan.**

No hay en el Plan ninguna determinación sobre la medida, verificación y determinación de los ahorros correspondientes a las acciones de rehabilitación energética propuestas. Confundir la Certificación Energética, con un certificado de la eficiencia energética de las viviendas es un error monumental, y no hay otro tipo de estudio de consumo, ahorro y calidad en la aplicación de la energía previsto en el modelo de Informe que se incorpora al Plan. Por lo tanto no se prevé, ni es preceptivo para acceder a los recursos del Plan, verificar condiciones básicas y consumos antes y después de las actuaciones y establecer el grado de calidad ambiental y ahorro de las actuaciones incentivadas sobre los edificios, los barrios, y las ciudades

El Programa de Fomento a la Rehabilitación Edificatoria adolece de un vicio de partida, que es el de desguazar la acción de rehabilitación en tres partes, conservación, accesibilidad y eficiencia energética, en las que, según establece el programa, se puede actuar independientemente y acceder a ayudas para acciones de rehabilitación parciales y por tanto actuar en un edificio o vivienda sin tener que resolver un conjunto básico de requerimientos que integre las tres cosas conservación, accesibilidad y eficiencia energética.

El programa no marca ningún objetivo cuantificado sobre el cumplimiento por parte de las viviendas sobre las que se actúa de unas condiciones mínimas de eficiencia energética, calidad constructiva, accesibilidad, salubridad y habitabilidad. No se cuantifican los ahorros de energía exigibles para tener las ayudas, porque éstas no están vinculadas a aquellos.

El programa, que como hemos dicho, no marca unos objetivos de ahorro energético ni los vincula a la concesión de ayudas, abre la puerta a la subvención de instalaciones de producción de energía, a partir de energías renovables. Es decir introduce en un programa de rehabilitación varias vías de subvención de instalaciones y equipos de producción, propiciando la aplicación de energía renovable en entornos ineficientemente aislados, ventilados, o climatizados, como ha venido sucediendo hasta la fecha y tal como ha sido puesto en evidencia por la Comisión Europea.

Propuestas:

- Que las ayudas a la rehabilitación estén condicionadas a la actuación integrada en los tres campos y a la consecución de unos objetivos mínimos de habitabilidad y salubridad ( incluyendo ruido, e iluminación, que está inexplicablemente ignorada), accesibilidad y ahorro energético comprobado respecto a una línea base de comparación establecida para el consumo energético en kW/h por m<sup>2</sup> de vivienda y por año antes y después de la intervención subvencionada.
- Que las viviendas objeto del programa cumplan con unas condiciones mínimas de habitabilidad y salubridad, que debe especificar el Programa. Y que se cuantifiquen exactamente las exigencias del programa en consumo de energía, térmica Kwh/m<sup>2</sup>



por año y en consumo de energía primaria en kWh/m<sup>2</sup> año, debiendo las ayudas estar vinculadas a ambos factores de ahorro.

- Que cualquier ayuda a la instalación de medios técnicos para la producción de energía a partir de fuentes renovables esté vinculada a unos niveles mínimos de aislamiento, estanqueidad, control solar, eficiencia en la ventilación y eficiencia en la climatización respecto al aprovechamiento de los recursos renovables para cuyas instalaciones se solicite subvención. En caso contrario gran parte de los fondos de este programa se diferirán a la subvención de equipos e instalaciones sin garantía de resultados y ahorro.
- Eliminar afirmaciones erróneas o mal orientadas. P ej. La instalación de paneles solares también puede servir para calefactar con sistemas adecuados, o para diferir energía a un almacenamiento a temperatura moderada o al pretratamiento de fluidos, el Programa no debería caer en estos errores de bulto reproduciendo los de otros documentos.
- Que la exigencia de ahorro cuantificada se extienda a todas las actuaciones, no sólo a las de instalación de dispositivos bioclimáticos y las de recuperación de calor en la ventilación.
- Eliminar las vías de subvención centradas en la mejora de las instalaciones no vinculadas a la reducción del consumo de energía térmica.
- Incluir entre las instalaciones subvencionables, las de instalación de dispositivos de recuperación de energías residuales del agua, del aire y de las instalaciones de producción térmica y transformación eléctrica.
- Incluir entre las instalaciones subvencionables, las de recuperación de energía residual de las infraestructuras urbanas y su aplicación a la edificación.
- Incluir entre las instalaciones subvencionables, las de reducción del consumo de agua, captación, tratamiento, almacenamiento y reutilización de aguas grises y pluviales. Mover agua requiere consumo energético, calentar agua requiere consumo energético, tratar el agua requiere consumo energético. El uso del agua está indisolublemente ligado al consumo de energía y por lo tanto también lo está el ahorro.
- Eliminar los criterios de antigüedad de los edificios y sustituirlos por la determinación del potencial de ahorro documentado mediante un estudio detallado de consumos energéticos y de agua y el cálculo del potencial de ahorro mediante las medidas para las que se solicita ayuda. El programa debe establecer objetivos netos de ahorro cuantificados en kWh/m<sup>2</sup> año.
- Eliminar las limitaciones a las ayudas en función del número de viviendas, que, en particular, dejan fuera del campo de acción del plan a millones de viviendas individuales, agrupadas en tipologías pequeñas o medianas, tipologías rurales o tipologías de edificación antigua, lo que es un auténtico despropósito.
- Eliminar las determinaciones del Plan que orientan las acciones hacia agrupaciones concentradas de un gran número de viviendas y hacia la subvención de instalaciones y equipos.
- Completar el informe de eficiencia energética con un estudio detallado del consumo y del potencial de ahorro de las viviendas, a ser verificado tras las actuaciones. Considerar que la Certificación Energética es un certificado de eficiencia es un error garrafal.



- Hay que impulsar para las acciones de este Programa, las modificaciones necesarias en la Ley de Propiedad Horizontal, en la línea de las ya realizadas para la implantación de instalaciones para la recarga de vehículos eléctricos, tramitadas en un plazo record.
- Que la cuantía de las ayudas aumente en los casos de actuaciones integradas en los tres campos, incentivando este tipo de acciones de rehabilitación, reduciendo el número de acciones parciales, incompletas o centradas en recambio de equipos.

#### **Nº 4.- Técnico competente y profesional habilitante: vinculación a la LOE**

Tal y como se destaca en la exposición de motivos del proyecto de RD, por el que se regula el Plan Estatal de Fomento del Alquiler de Viviendas, la Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas 2013-2016, una de las "novedades más significativas" del nuevo Plan Estatal, es sin duda el informe sobre las condiciones de accesibilidad, eficiencia energética y estado de conservación de los edificios, cuyo modelo tipo se contiene en el anexo que se acompaña al final del texto articulado de dicho proyecto de Real Decreto.

Ha de constatarse pues como primera consideración, la importancia de que un Plan Estatal cuyo objeto esencial es fomentar actuaciones tan importantes y destacadas como las que se enumeran con detalle en el artículo 2, y entre ellas las relativas al fomento de la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas, haya establecido la necesidad inexcusable de que en el procedimiento administrativo que se configura para la obtención de las ayudas relacionadas con dicho programa, sea preceptivo el adjuntar el expresado informe.

Y hemos de resaltar esta importancia por cuanto los objetivos del propio programa de fomento de la rehabilitación edificatoria hubieran quedado de otra forma sin el adecuado instrumento técnico que sirva de justificación objetiva para una adecuada intervención en este ámbito de la rehabilitación edificatoria, que no se olvide de conformidad con el artículo 2 de la Ley de Ordenación de la Edificación de 5 de noviembre de 1999, forma parte del proceso edificatorio y de ahí que se enmarque en un ámbito arquitectónico, toda vez que la rehabilitación o es arquitectónica o no es rehabilitación, en el sentido de que aspectos como el diseño, la orientación del edificio, la envolvente, las condiciones ambientales interiores, las características térmicas de los cerramientos, los sistemas pasivos, son componentes ineludibles que integran la rehabilitación edificatoria y éstos componentes son propios de una dimensión arquitectónica de la rehabilitación.

No sólo son razones de orden legal y conceptual, sino también razones de eficiencia económica, toda vez que esa dimensión arquitectónica de la rehabilitación hace que sea completa e integral, evitando con ello intervenciones parciales o parcheadas de aspectos determinados de un edificio que luego van a precisar de otras intervenciones con el encarecimiento, costes económicos y falta de eficiencia que ello conlleva.

Precisando, ha de afirmarse que éste informe que se contempla en el proyecto de Real Decreto "de condiciones de accesibilidad, eficiencia energética y estado de conservación de los edificios", ha de entenderse como el instrumento técnico necesario para una adecuada



rehabilitación integral del edificio, lo que implica que tenga los requerimientos técnicos necesarios, en cuanto a su contenido, y que venga elaborado por el técnico competente.

Partiendo de estas consideraciones previas, se proponen las siguientes modificaciones, en el texto del citado proyecto de Real Decreto:

3. Añadir en el apartado 2 del artículo 20 el texto siguiente:

*"Se entenderá por técnico competente el profesional que ostente la titulación académica y profesional habilitante, conforme a lo dispuesto en el artículo 10.2, en relación con el artículo 2.1 de la Ley de Ordenación de la Edificación de 5 de noviembre de 1999".*

#### JUSTIFICACIÓN

El informe tiene tres objetos concretos: la eficiencia energética de un edificio, la accesibilidad y determinar su estado de conservación. Los dos primeros, forman parte inseparable del propio proyecto edificatorio, ya que cuando se diseña y proyecta el edificio, es cuando se determinan las condiciones de accesibilidad y las propias de la eficiencia energética.

Por otro lado, analizar y determinar con rigor el estado de conservación de un edificio, supone entrar a considerar aspectos tales como: la cimentación, estructura, cerramientos, cubiertas e instalaciones, entre otros aspectos, son componentes propios vinculados al proyecto edificatorio o arquitectónico del edificio, en este caso destinado a usos de carácter residencial.

En consecuencia, la capacitación técnica y la titulación habilitante para emitir dicho informe, ha de conectarse necesariamente con la que es exigida por la LOE para la proyección de tales edificios; ya que de otra manera, se produciría una inobservancia de dicha legislación y un desajuste normativo.

4. Añadir en el apartado 2 del artículo 20 del proyecto de RD, después de la expresión "informe de condiciones de accesibilidad, eficiencia energética y estado de conservación del edificio o edificios", el texto siguiente:

*"Así como valoración del potencial de transformación y mejora del edificio".*

#### JUSTIFICACIÓN

El informe, para ser verdaderamente completo y eficaz, no sólo ha de quedarse únicamente o limitarse a una pura declaración pasiva del estado de conservación del edificio, sino que ha de contemplar cuáles serían las actuaciones para mejorar los niveles prestacionales del inmueble, es decir, contemplar todas las medidas y actuaciones necesarias que supongan un potencial de mejora del mismo, apuntando criterios y orientaciones, teniendo en cuenta que ese potencial de mejora es esencial en el concepto de rehabilitación, como además se deriva del artículo 9 de la vigente Ley del Suelo de 20 de junio de 2008. De ahí que se considere preminente incluir este contenido del potencial de mejora del edificio como otro de los aspectos propios del objeto de dicho informe.



5. Añadir en el artículo 20, apartado 2 del proyecto de Real Decreto, otro apartado, con el siguiente tenor literal:

*"El expresado informe cuando la valoración final en todos sus aspectos sea favorable, constituirá el documento técnico necesario a los efectos de que el edificio pueda obtener el sello básico del mismo, que significará que cumple adecuadamente las condiciones de accesibilidad, eficiencia energética y conservación. Un Decreto u Orden Ministerial, regulará el contenido y procedimiento para la obtención del expresado sello básico del edificio".*

#### JUSTIFICACIÓN

Parece ineludible que el informe que se emita, tenga unos efectos concretos y determinados, además de servir lógicamente para la obtención de las ayudas previstas en el Plan de Fomento de la Rehabilitación Edificatoria. El informe ha de ser algo más en el orden de la rehabilitación. Y ese valor añadido ha de venir por lo que desde el Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos de España (CSCAE), se viene impulsando como el "sello básico del edificio", que ha de ser el instrumento que jurídicamente signifique que el edificio cumple con los parámetros y prestaciones exigidos en orden a dichas condiciones de accesibilidad, eficiencia energética y conservación, por lo que ha de tener un reconocimiento jurídico y administrativo, lo que requerirá un desarrollo normativo posterior.



## II.- OBSERVACIONES GENERALES

### Nº 1.- En relación con la denominación del Real Decreto

*"Real Decreto por el que se regula el Plan Estatal de Fomento del Alquiler de Viviendas, la Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas, 2013-2016."*

Propuesta:

*" Real Decreto por el que se regula el Plan Estatal de Fomento del Alquiler de Viviendas, la Rehabilitación Edificatoria, y la Regeneración y Renovación Urbanas, 2013-2016".*

Justificación de la propuesta:

La denominación del Real Decreto no es suficientemente precisa.

De acuerdo con lo indicado en la descripción de objetivos del Plan (Preámbulo, III), en el contenido de los Artículos 2, 4.2, 5.2.b, 5.3.b, 5.4, 6.5, 24.1.a, 25.a, 28.3, 31.2.f y 37.1, y en los títulos de los Capítulos IV y VI, se propone incluir "Edificatoria", y separar la Rehabilitación, de la Regeneración y Renovación, en la denominación del Real Decreto.

### Nº 2.- Coherencia entre el articulado y el Anexo

De la lectura completa del Real Decreto se deduce que existen discrepancias entre el articulado y el Anexo . - INFORME DE CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD, EFICIENCIA ENERGÉTICA Y ESTADO DE CONSERVACIÓN DE LOS EDIFICIOS.

Propuesta:

Se sugiere la revisión completa para unificar criterios y homogeneizar terminología.

### Nº 3.- Incorporación de un Anexo de Terminología y Normativa

La continua alusión a conceptos con diferentes acepciones y matices hace conveniente la incorporación de un Anexo que defina con exactitud y precisión la terminología utilizada, así como la definición de los parámetros y requisitos en base a los cuales de determinan y valoran las subvenciones.

Igualmente y con el fin de evitar diferentes criterios de interpretación sería conveniente incorporar la normativa técnica aludida con exactitud, así como los parámetros técnicos de aplicación para ese fin.



### **III.- OBSERVACIONES ESPECÍFICAS**

#### **CAPÍTULO I.- DISPOSICIONES GENERALES**

##### **Nº 1.- Artículo 4.- Colaboración Público-Privada**

Propuesta:

Añadir punto 3:

*"3. El estado promoverá con las entidades y corporaciones de mayor implicación en los programas del Plan, las acciones de colaboración o las encomiendas de gestión que estime oportunas con el objeto de, facilitar su desarrollo y ejecución coordinada, aportando simplificación normativa, unificación de modelos y sencillez en la tramitación, eliminando así trabas innecesarias en beneficio de los ciudadanos.*

*Asimismo, promoverá la puesta en marcha e implantación de mecanismos de tramitación electrónica y ventanilla única que ayuden a potenciar los efectos derivados de este Plan y contribuyan de manera eficaz al cumplimiento de la Ley 11/2007 de 22 de junio de Acceso Electrónico de los Ciudadanos a los Servicios Públicos"*

##### **Nº 2.- Artículo 5.2. Financiación del Plan.**

Donde dice:

*"2. Con carácter general, se establece la siguiente previsión de distribución de los recursos que anualmente se consignen en los Presupuestos Generales del Estado entre los distintos programas del Plan:*

*a) ...*

*b) Un máximo del 70% para los programas vinculados con la rehabilitación de edificios, y la regeneración y renovación urbanas, y de apoyo a la implantación del informe de accesibilidad, eficiencia energética y estado de conservación de los edificios."*

Propuesta:

Debería puntualizarse que se trata del Informe cuyo contenido se desarrolla en el Anexo de este proyecto de RD y por tanto, se considera necesario hacer una remisión al mismo.

##### **Nº 3.- Artículo 7. Entidades colaboradoras**

Donde dice:

*"a) Los organismos públicos y demás entidades de derecho publico"*

Propuesta:



*"a) Los organismos públicos y demás entidades y corporaciones de derecho publico"*

Se considera de gran importancia que los Colegios de Arquitectos puedan intervenir como Entidades Colaboradoras. Sería la manera en que los arquitectos podrá dar su visión de los problemas y al mismo tiempo coordinarse con la actuación de las Administraciones mediante la participación como Entidades Colaboradoras. Sería el marco de colaboración permanente que beneficiaría a todos, y aclararía mucho los desecuentros que se producen habitualmente en la interpretación jurídica y técnica de la normativa.

Los Colegios que actuasen como entidades colaboradoras se comprometerían, entre otras actuaciones, a :

- 1.- Crear Oficinas Técnicas de Rehabilitación en sus colegios profesionales y en aquellas zonas y barrios donde los Colegios y los Ayuntamientos las consideren necesarias para mejorar el estado de las edificaciones y la calidad de vida de sus habitantes.
- 2.- Colaborar con las CCAA y los Ayuntamientos en la gestión de las solicitudes de ayudas y de tramitación de las licencias.
- 3.- Asesorar e informar a los ciudadanos sobre las ayudas y soluciones de la rehabilitación, para la realización de proyectos y dirección de obra que éstos les recomienden.

## **CAPÍTULO II.- PROGRAMA DE**

### **FOMENTO DEL ALQUILER DE VIVIENDAS**

#### **Nº 4.- Propuesta para favorecer el acceso a la vivienda**

El objeto de la siguiente propuesta es el reconocimiento de varios modelos tendentes a disminuir el actual stock inmobiliario y favorecer el acceso a la vivienda en el actual contexto de crisis desde el ámbito del cooperativismo. Los modelos en los que nos basamos son los siguientes:

- a.- Cooperativas de arrendamiento en atribución y cooperativas de propiedad colectiva, actualmente reconocidas por la Ley de cooperativas 27/1999 pero con escasa implantación y desarrollo.
- b.- Cooperativas de cesión de uso, según el art. 80 de la Ley de Derecho a la vivienda de Cataluña 18/2007
- c.- Shared ownership (propiedad compartida) y Leasehold (propiedad temporal), provenientes del Reino Unido.
- d.- Modelo Andel, proveniente de Dinamarca y Suecia.

Teniendo en cuenta lo anterior se sugiere introducir las siguientes modificaciones en el borrador:



1.-Art 10. Beneficiarios de las ayudas al alquiler Incluir como excepción en el apartado 2.c) que el arrendatario pueda ser socio de la persona jurídica (cooperativa) arrendadora de la vivienda

2.-Art. 14 Viviendas en alquiler social y protegido Incorporar en el apartado 1. La posibilidad de calificar el stock de viviendas libre y protegidas existentes, tanto por el promotor como por quien adquiera la promoción. Esta posibilidad ya se recogía en el RD 2066/2008, Disposición Transitoria Primera, apartado 2, modificado por el RD 1713/2010.

Argumento: posibilitar que Asociaciones, Cooperativas, REITs (Real State Investment Trusts, SOCIMIs en España) u otras sociedades cuyo objeto social sea la gestión de inmuebles en arrendamiento, adquieran inmuebles de la Sareb y promuevan su calificación.

Apartado 2. Dado el actual stock de suelo existente, por ejemplo el que actualmente está incorporado en la Sareb, debería considerarse la edificación sobre suelo privado.

3.-Art. 16.2 Precios máximos de Alquiler Social y Protegido

Debe articularse el precio de alquiler de acuerdo al ámbito territorial donde se ubica la vivienda, al igual que el RD 2066/2008 hacía con los ATPMS. No se especifica precios de alquiler de los anejos.

#### **Nº 5.- Artículo 10.1.d).**

Donde dice:

*"Artículo 10. Beneficiarios.*

- 1. Podrán ser beneficiarios de las ayudas contempladas en este programa las personas físicas mayores de edad que reúnan todos y cada uno de los requisitos siguientes:*

*...*

*d) Que la vivienda objeto del contrato de arrendamiento lo sea por una renta igual o inferior a los 600 euros mensuales."*

Texto propuesto:

*"d) Que la vivienda objeto del contrato de arrendamiento lo sea por una renta igual o inferior a X euros mensuales por m2 de superficie útil, en función del emplazamiento. "*

Justificación de la propuesta:

La renta X debería estar relacionada con precios oficiales de vivienda que consideren la desigualdad entre distintas localizaciones y ámbitos territoriales, o incluso dentro de un mismo término municipal, para que no resulten perjudicados los demandantes de ayuda que habiten en localidades o zonas en las que el acceso a la vivienda sea más caro.

Además deberían considerar otros parámetros como el número ocupantes de la vivienda.



Propuesta:

Proponemos que cualquier acción de ayuda para sufragar el alquiler de una vivienda, requiera que la vivienda cuyo alquiler es objeto de ayuda cumpla con unas condiciones mínimas de eficiencia energética, calidad constructiva, accesibilidad, salubridad y habitabilidad. No hacerlo es abrir una puerta a la infravivienda en alquiler.

Propuesta:

El Plan debería prever que sucede con los beneficiarios de las ayudas a partir de la fecha límite.

### **CAPÍTULO III.- PROGRAMA DE VIVIENDA PROTEGIDA EN ALQUILER**

#### **Nº 6.- Costes de mantenimiento**

Observación:

En el articulado se recogen exigencias concretas para el abono de las subvenciones, plazo de ejecución, avales, garantías y plazo efectivo de cobro de las cantidades comprometidas.

Aunque se trate de un tema que pueda ser objeto de regulación reglamentaria posterior, a la vista de los plazos de vinculación exigidos, no queda clara la imputación de los costes sucesivos por mantenimiento y conservación de los edificios durante el tiempo comprometido.

#### **Nº 7.- Artículo 13. a) y b). Artículo 14. 1. Artículo 16.2.**

Donde dice:

*"Artículo 13. Objeto del programa*

*El objeto de este programa es el fomento de la creación de un parque de vivienda protegida para alquiler sobre suelos de titularidad pública...*

*a) Vivienda de alquiler social en rotación, para unidades de convivencia con ingresos de hasta 1,2 veces el IPREM, sumando los de todos los que vayan a residir habitualmente en la vivienda.*

*b) Vivienda de alquiler protegido, para unidades de convivencia con ingresos entre 1,2 y 3 veces el IPREM, sumando los de todos los que vayan a residir habitualmente en la vivienda."*



*"Artículo 14. Viviendas de alquiler social y protegido*

*1. Podrán ser calificadas como viviendas protegidas para alquiler social en rotación las viviendas de nueva construcción o procedentes de la rehabilitación que se vayan a destinar,... siempre que el resto de las viviendas se califiquen como de alquiler protegido...*

*"Artículo 16. Ayudas y procedimiento de concesión de la subvención.*

*2. El precio del alquiler social será proporcional a la superficie de la vivienda, sin que, en ningún caso, pueda superar los 4,7 euros mensuales por metro cuadrado de superficie útil. El precio del alquiler protegido será proporcional a la superficie de la vivienda, sin que, en ningún caso, pueda superar los 6 euros mensuales por metro cuadrado de superficie útil."*

Propuesta:

*"Artículo 13. Objeto del programa*

*El objeto de este programa es el fomento de la creación de un parque de vivienda protegida para alquiler sobre suelos de titularidad pública y privada...*

*a) Vivienda de alquiler social (ver definición), para unidades de convivencia con ingresos de hasta 1,2 veces el IPREM, sumando los de todas las personas que vayan a residir habitualmente en la vivienda.*

*b) Vivienda de alquiler protegido (ver definición), para unidades de convivencia con ingresos entre 1,2 y 3 veces el IPREM, sumando los de todas las personas que vayan a residir habitualmente en la vivienda."*

*"Artículo 14. Viviendas de alquiler social y protegido*

*1. Podrán ser calificadas como viviendas protegidas para alquiler social las viviendas de nueva construcción o procedentes de la rehabilitación, que se vayan a destinar,... siempre que el resto de las viviendas se califiquen como de alquiler protegido..."*

*"Artículo 16. Ayudas y procedimiento de concesión de la subvención*

*1. El precio del alquiler social será proporcional a la superficie de la vivienda, sin que, en ningún caso, pueda superar los 4,7 euros mensuales por metro cuadrado de superficie útil. El precio del alquiler protegido será proporcional a la superficie de la vivienda, sin que, en ningún caso, pueda superar los 6 euros mensuales por metro cuadrado de superficie útil."*

Justificación de la propuesta:

Aparentemente la diferencia entre ambos tipos de vivienda protegida en alquiler, es el nivel de ingresos de los futuros habitantes. Ahora bien el tipo de viviendas sociales unas veces son "en rotación" y otras no, lo que introduce un elemento de duda. Se propone suprimir el término "en rotación", y definir ambos tipos de vivienda protegida en alquiler o/y ambos tipos de alquileres.

En el artículo 13 se debe ampliar el objeto del programa a los suelos de titularidad privada. Aunque de la lectura del articulado cabe interpretar que este Capítulo III se destina



también a estos suelos privados no está de más incluirlos en el objeto del programa. Se debe "personalizar" a los ocupantes de las viviendas en los apartados a) y b).

En el artículo 14 se debe poner una coma entre "rehabilitación" y "que se vayan a destinar".

Propuesta:

Proponemos que cualquier acción de ayuda para sufragar el alquiler de una vivienda, requiera que la vivienda cuyo alquiler es objeto de ayuda cumpla con unas condiciones mínimas de eficiencia energética, calidad constructiva, accesibilidad, salubridad y habitabilidad. No hacerlo es abrir una puerta a la infravivienda en alquiler.

Propuesta:

El Plan debería prever que sucede con los beneficiarios de las ayudas a partir de la fecha límite.

#### **Nº 8.-Artículo 16. 4.**

Donde dice:

*"Artículo 16. Ayudas y procedimiento de concesión de subvención*

*4. El beneficiario deberá aportar en el plazo máximo de 22 meses desde la fecha de inicio de la obra, que podrá extenderse a 28 meses cuando se trate de promociones de más de 80 viviendas, lo siguiente:*

*a) Certificado final de obra"*

Propuesta:

*"Artículo 16. Ayudas y procedimiento de concesión de subvención*

*4. Con carácter general el beneficiario deberá aportar en el plazo máximo de 22 meses desde la fecha de inicio de la obra, que podrá extenderse a 28 meses cuando se trate de promociones de más de 80 viviendas (justificado en un plan de obra que incluya número de trabajadores, cualificación profesional,...), lo siguiente:*

*...*

*a) Certificado final de obra*

*...*

*No obstante, con carácter excepcional en caso de fuerza mayor, se podrá presentar documentación técnica que justifique una ampliación de plazo, para su estudio y valoración por parte de la Administración. " Justificación de la propuesta:*

No se le debe imponer, en todos los casos, un plazo a la obra.



## **CAPÍTULO IV.- PROGRAMA DE FOMENTO DE LA REHABILITACIÓN EDIFICATORIA**

### **Nº 9.- Artículo 18.- Objeto del programa**

Donde dice;

*"Son objeto de este programa las actuaciones que persigan realizar obras y trabajos de mantenimiento e intervención en edificios de carácter predominantemente residencial, sus instalaciones y espacios privativos comunes, con alguno de los siguientes objetivos:*

- a) Mejorar su estado de conservación*
- b) Garantizar la accesibilidad*
- c) Mejorar su eficiencia energética."*

Observación:

Se debería contemplar además la rehabilitación arquitectónica integral del edificio con criterios de calidad, innovación y sostenibilidad. Para conseguir los fines básicos que se persiguen en la LOE: la seguridad de las personas, el bienestar de la sociedad y la protección del medio ambiente.

Propuesta:

*"Son objeto de este programa las actuaciones que persigan realizar obras y trabajos de mantenimiento e intervención en edificios en los que al menos el 70 % de su edificabilidad este destinada a vivienda, en sus instalaciones y espacios privativos comunes, con alguno de los siguientes objetivos:*

- a) Mejorar su estado de conservación.*
- b) Garantizar la accesibilidad.*
- c) Mejorar su eficiencia energética.*

*Se consideran comprendidas en la edificación sus instalaciones fijas y el equipamiento propio, así como los elementos de urbanización que permanezcan adscritos al edificio según el artículo 2.3 de la Ley de Ordenación de la Edificación."*

Justificación de la propuesta:

O bien se acota, o bien se define lo que se entiende por "carácter predominantemente residencial" para evitar interpretaciones discrepantes, debería ser lo suficientemente claro para su correcta comprensión.. Máxime cuando por ejemplo en el artículo 20 de ese mismo Capítulo IV, se precisa que "para la obtención de las ayudas relacionadas en este programa, se requiere: 1. Que los edificios tengan carácter predominantemente residencial, una antigüedad mínima de 30 años y que, al menos, el 70% de su edificabilidad esté destinada a vivienda"... por lo que podría interpretarse que el carácter predominantemente residencial se adquiere únicamente cuando el 70% de la edificabilidad esté destinada a vivienda, pero también puede interpretarse que la predominancia se alcanza con un porcentaje menor, que el sentido común situaría en el 50%, o en el caso de



convergencia de más de dos usos, con el mayor porcentaje entre usos. La referencia a la LOE, justifica la inclusión de las instalaciones, el equipamiento propio y los elementos de urbanización.

Por otro lado el redactado también debería contemplar que puede tratarse de obras en las que, de forma simultánea, se consideren los tres objetivos, al igual que se hace en el artículo 22 en el cual se relacionan el tipo y cuantía de las subvenciones en función de las actuaciones que se realicen.

#### **Nº 10.- Artículo 19.1. a)**

Donde dice:

*"Artículo 19. Actuaciones subvencionables.*

*1. Serán subvencionables las actuaciones siguientes:*

*a) Actuaciones necesarias para la conservación y mejora del edificio, incluyendo medidas específicas referidas a la habitabilidad, la seguridad y la salubridad."*

Propuesta:

*"a) Actuaciones necesarias para la conservación y rehabilitación que aporten mejoras al edificio, incluyendo medidas específicas referidas a la funcionalidad, la seguridad o la habitabilidad, de acuerdo con la Ley de Ordenación de la Edificación, el Código Técnico de la Edificación y demás legislación aplicable."*

Justificación de la propuesta:

La salubridad forma parte de la habitabilidad, y se entiende mejor la aplicación del apartado con un "o" en lugar de con un "y".

Según la Ley 38/1999, de Ordenación de la Edificación, los requisitos básicos de la edificación son aquellos relativos a la funcionalidad, a la seguridad y a la habitabilidad. Esta clasificación se debería respetar con la finalidad de evitar conflictos como los que iremos indicando en siguientes comentarios.

Según esta clasificación de la LOE, sus modificaciones posteriores, y su desarrollo en el Código Técnico de la Edificación, la funcionalidad incluye los temas de utilización, accesibilidad (SUA 9), telecomunicaciones y servicios postales. La seguridad los temas de seguridad estructural (SE), seguridad en caso de incendio (SI) y seguridad de utilización (SUA 1 al 8). La habitabilidad los temas de higiene, salud y medio ambiente (HS), protección contra el ruido (HR), ahorro de energía (HE) y otros.

#### **Nº 11.- Artículo 19.1.b).**

Donde dice:

*"b) Actuaciones para mejorar la eficiencia energética, la protección del medio ambiente y la utilización de las energías renovables del edificio. "*

Propuesta:

*"b) Actuaciones para mejorar la eficiencia energética, promover la protección del medio ambiente o procurar la utilización de energías renovables en el edificio."*



Justificación de la propuesta:

Se interpreta con mayor certeza el listado de actuaciones subvencionables con un "o" en lugar de con un "y". Igualmente mejora la redacción con un "en el" en lugar de un "del", y con la selección de verbos acordes a las actuaciones.

Aunque se podría interpretar, según ha quedado explicado en un comentario anterior, que estas actuaciones estarían incluidas en el epígrafe de requisitos de habitabilidad, no está de más contar con un apartado específico, dado el interés que están cobrando las actuaciones de mejora de la eficiencia energética de los edificios.

### **Nº 12.- Artículo 19.1.c).**

Donde dice:

*"c) Actuaciones para realizar los ajustes razonables que garanticen la accesibilidad al edificio, o a sus viviendas y locales. "*

Propuesta:

*"c) Actuaciones para realizar los ajustes razonables que mejoren las prestaciones del edificio, en sus condiciones de accesibilidad, a sus elementos comunes o en los espacios privados que debieran ser accesibles. "*

Justificación de la propuesta:

No resulta conveniente incluir en la misma definición de "ajustes razonables" y "que garanticen". Si admitimos la "razonabilidad" de los ajustes no podemos pretender garantizar la accesibilidad y viceversa.

Debe entenderse la diferencia de significados entre "accesibilidad a" y "accesibilidad en". Según la legislación vigente en materia de accesibilidad debemos tender no solo a "garantizar" la accesibilidad al edificio, sino también en el edificio. Y no sólo "a" sus viviendas y "a" sus locales, sino también "en" sus viviendas (las que debieran ser accesibles) o "en" sus locales (los que cumplan unas determinadas condiciones de superficie, aforo y distribución).

Si bien, según ha quedado explicado en un comentario anterior, estas actuaciones están incluidas en el epígrafe propuesto de requisitos de funcionalidad, no está de más contar con un apartado específico, dado el interés que están cobrando las actuaciones de mejora de la accesibilidad a y en los edificios.

### **Nº 13.- Artículo 19.2.e)**

Donde dice:

*"2. Se considerarán actuaciones para mejorar el estado de conservación del edificio*



las siguientes:

...

- e) *Las obras que se realicen en los cerramientos de las fachadas de los edificios que o bien cuenten con más de 70 años de antigüedad, o estén situados dentro de conjuntos histórico-artísticos o declarados como Bienes de Interés Cultural, o estén protegidos integralmente o en sus elementos de fachada por el instrumento de ordenación urbanística correspondiente; siempre y cuando tengan por objeto su conservación, reparación o restauración, así como evitar peligros, eliminar elementos añadidos y homogeneizar los elementos que los integran.*

Observación:

Se desconoce el criterio por el cual se ha fijado la antigüedad de los edificios susceptibles de ser receptores de subvención para las actuaciones definidas en el apartado e) en 70 años.

El RD-Ley 8/2011 "de medidas de apoyo a los deudores hipotecarios, de control del gasto público y cancelación de deudas con empresas y autónomos contraídas por las entidades locales, de fomento de la actividad empresarial e impulso de la rehabilitación y de simplificación administrativa", considera de forma genérica y para municipios con población superior a 25.000 habitantes, que los edificios -de uso residencial, preferentemente- con una antigüedad superior a 50 años deben ser objeto de una Inspección Técnica periódica que asegure su buen estado y debida conservación y que, entre otros se evalúe la adecuación de estos inmuebles a las condiciones legalmente exigibles de seguridad, salubridad, accesibilidad y ornato.

Propuesta:

Ante tal variedad de fechas, debería considerarse la unificación de las mismas y en cualquier caso, parecería razonable ser coherente con el valor de 50 años, definido en el RD-Ley 8/2011.

#### **Nº 14.- Artículo 19.2**

Donde dice:

*" 2 Se considerarán actuaciones para mejorar estado de conservación del edificio las siguientes:"*

Propuesta:

Se propone añadir un epígrafe f):

*" 2. Se considerarán actuaciones para mejorar estado de conservación del edificio las siguientes:*

*(..)*

*f) Otras obras similares."*

Justificación de la propuesta:



El listado de actuaciones que se indica, no debería ser excluyente, por lo que se propone añadir el epígrafe "f) Otras obras similares".

Entre otras, se detecta la ausencia de referencias a obras de conservación en los elementos comunes interiores de los edificios, esto es, portales, escaleras, cuartos de basura, patios, garajes,.... Obras de instalaciones como las de protección contra incendios, las de ventilación,... obras de conservación, reparación o restauración de fachadas de edificios con menos de 70 años de antigüedad,...

### **Nº 15.- Artículo 19.3**

Donde dice:

*"3. Se considerarán actuaciones para mejorar la eficiencia energética, la protección del medio ambiente y la utilización de energías renovables del edificio, las siguientes:*

*a) La instalación de paneles solares, u otros dispositivos de energía renovable, a fin de contribuir a la producción de agua caliente sanitaria demandada por las viviendas.*

.....

*c) La implantación de sistemas de renovación de aire con intercambiador de calor, instalaciones de acondicionamiento térmico o de energías renovables, o la mejora de los sistemas e instalaciones existentes que incrementen su eficiencia energética*

.....

*e) La implantación de sistemas de instalaciones de acondicionamiento térmico, o la mejora de los sistemas e instalaciones existentes que incrementen su eficiencia energética*

.....

*Las actuaciones referidas en las letras b) y c) anteriores deben mejorar la eficiencia energética de los edificios, reduciendo su demanda energética en, al menos un 30% sobre su situación antes de las actuaciones."*

Observaciones:

Apartado a): debería puntualizarse que se trata de paneles solares térmicos y, siendo rigurosos, debería substituirse "otros dispositivos de energía renovable" por "otros dispositivos que utilicen energía renovable".

Apartados c) y e): se observa que el primero también incorpora el contenido íntegro del segundo.

Se desconoce el motivo de dicha repetición, pero en cualquier caso sería más claro que el apartado c) se ciñese, únicamente, a la implantación de sistemas de renovación de aire con intercambiador de calor y el e) mantuviera el contenido como está redactado.

Por lo que respecta a la referencia de que la demanda energética, a raíz de las actuaciones previstas en los apartados b) y c), debe reducirse al menos un 30% respecto a su situación anterior a las actuaciones, debería contemplarse cómo se valora dicha demanda



energética previa, considerando el/los método/d de cálculo aceptado/s para demostrar dicho valor, puesto que existen diversos y son de fiabilidad y precisión variable.

Por otro lado y por lo que respecta a las instalaciones y su repercusión en la mejora de la eficiencia térmica de los edificios, el texto debería dejar claro que tanto puede tratarse de instalaciones individuales como colectivas.

### **Nº 16.- Artículo 19. 3.**

Donde dice:

*"1. Se considerarán actuaciones para mejorar la eficiencia energética, la protección del medio ambiente y la utilización de energías renovables del edificio, las siguientes: "*

Propuesta:

Se propone añadir un epígrafe g):

*"1. Se considerarán actuaciones para mejorar la eficiencia energética, procurar la protección del medio ambiente o promover la utilización de energías renovables en el edificio, las siguientes:*

*...*

*g) Otras obras similares."*

Justificación de la propuesta:

Se interpreta con mayor certeza el listado de actuaciones subvencionables con un "o" en lugar de con un "y". Igualmente mejora la redacción con un "en el" en lugar de un "del", y con la selección de verbos acordes a las actuaciones.

Por otra parte, el listado de actuaciones que se indica, no debería ser excluyente, por lo que se propone añadir el epígrafe "g) Otras obras similares".

Además se debe revisar el propio texto de las actuaciones, ya que se detectan algunas de discutible eficiencia: "c) La implantación de... instalaciones de acondicionamiento térmico", o que se duplican "e) La implantación de instalaciones de acondicionamiento térmico"... Algunas de estas instalaciones, a priori, no tienen porque mejorar la eficiencia energética, procurar la protección del medio ambiente o promover la utilización de energías renovables,... luego su lugar quizás sea otro.

Tampoco parece muy apropiado meter en este listado el apartado f) referente al DB HR, que sólo tangencialmente tiene que ver con temas energéticos, protección del medio ambiente o energías renovables. Como ya ha sido comentado debería estar en el epígrafe dedicado a la mejora de la habitabilidad como prevé la LOE y su desarrollo en el CTE.

Además, en la actualidad no existe normativa en vigor que regule la aplicación del DB HR en edificios existentes (existe un proyecto de modificación del CTE aún sin aprobar que sí incluye criterios de aplicación en intervenciones parciales), con lo que resulta difícil establecer las mejoras en el cumplimiento de la exigencia (y sobre todo, su cuantificación).



**Nº 17.- Artículo 19. 4.**

Donde dice:

*"4. Se considerarán actuaciones para realizar los ajustes razonables que garanticen la accesibilidad al edificio, las tendentes a adecuar los edificios de viviendas o los accesos a la viviendas a la normativa sectorial vigente, en los términos establecidos por la Ley 26/2011, de 1 de agosto, de adaptación normativa a la Convención Internacional sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad y en el Real Decreto 505/2007, de 20 de abril, por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones... "*

Propuesta:

*"4. Se considerarán actuaciones para realizar los ajustes razonables que mejoren las prestaciones del edificio, en sus condiciones de accesibilidad, a sus elementos comunes o en los espacios privados que debieran ser accesibles, en los términos establecidos por la Ley 26/2011, de 1 de agosto, de adaptación normativa a la Convención Internacional sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad y en el Real Decreto 505/2007, de 20 de abril, por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones... "*

Justificación de la propuesta:

No resulta coherente incluir en la misma definición "ajustes razonables" y "que garanticen". Si admitimos la "razonabilidad" de los ajustes no podemos pretender garantizar la accesibilidad y viceversa.

Por otra parte, tampoco se comprende que las medidas incidan en la accesibilidad a viviendas cuando la mejora en estas condiciones podrían ser aplicables a espacios de otros usos (oficinas, locales,...) que también podrían existir en edificios de carácter predominantemente residencial.

En cualquier caso, resulta extraño que no se mencione el DB SUA-9.

**Nº 18.- Artículo 20. Condiciones particulares de los edificios y de las actuaciones objeto del Programa.**

*"Para la obtención de las ayudas relacionadas en este programa, se requiere:*

*6. Que los edificios tengan carácter predominantemente residencial, una antigüedad mínima de 30 años y que, al menos, el 70% de su edificabilidad esté destinada a vivienda. Excepcionalmente, se admitirán en este programa edificios que, sin cumplir las condiciones anteriores, presenten graves daños estructurales o de otro tipo, que justifiquen su inclusión en el Programa, o tengan íntegramente como destino el alquiler, durante, al menos, 10 años a contar desde la recepción de la ayuda, lo que se hará constar mediante la anotación correspondiente en el registro de la propiedad.*



7. *Que se adjunte el "informe de condiciones de accesibilidad, eficiencia energética y estado de conservación del edificio, o edificios" con el contenido y condiciones que recoge el Anexo de este real decreto, cumplimentado y suscrito por técnico competente.*
8. *Que las actuaciones cuenten con el acuerdo de la Comunidad o Comunidades de Propietarios de que se trate, debidamente agrupadas en éste último caso, cuando sea preciso, y, con la autorización administrativa correspondiente, cuando sea preceptiva.*
9. *Que, cuando se trate de actuaciones para mejorar el estado de conservación del edificio o edificios que pretendan acogerse al programa, éstos sumen, como mínimo, 5 viviendas.*
10. *Que, cuando se trate de actuaciones para mejorar la eficiencia energética del edificio o edificios que pretendan acogerse al programa, éstos sumen, como mínimo, 20 viviendas.*
11. *Que, cuando se trate de actuaciones para garantizar la accesibilidad universal del edificio o edificios que pretendan acogerse al programa, éstos sumen, como mínimo, 8 viviendas, o excepcionalmente menos, cuando en el inmueble existan ocupantes legales con discapacidad motriz o sensorial acreditada, según corresponda al tipo de obras a realizar.*
12. *Excepcionalmente, cuando razones sociales, demográficas o económicas así lo aconsejen, podrá fijarse en los convenios con las Comunidades Autónomas y con las Ciudades de Ceuta y Melilla, un número menor de viviendas, distinto a los señalados en los tres apartados anteriores."*

#### Observaciones:

Parece que estas condiciones están pensadas para edificios en régimen de propiedad horizontal, pero ¿qué ocurre con la vivienda unifamiliar (entre medianeras, adosada, etc.,)? Es necesario valorar que en los pequeños municipios nos encontramos con multitud de viviendas que no cumplen las condiciones de habitabilidad y eficiencia energética que perseguimos. La pobreza energética la encontramos en el mundo rural en un porcentaje muy elevado.

La limitación de ayudas a edificios que presenten al menos el 70% de la superficie edificada a viviendas, puede suponer un importante handicap, para aquellas edificaciones que tengan sótano y planta baja con locales comerciales con ocupación total del solar, circunstancia que va a impedir que numerosos edificios queden fuera del programa. Lo mismo puede presentarse en edificios situados en zonas con parcelas de edificabilidad baja en las que se haya construido una planta baja comercial y dos plantas pisos de similar profundidad edificada, que tampoco cumplirían la anterior exigencia.

Idénticas reflexiones pueden formularse en cuanto a los otros topes citados anteriormente de 5, 20 y 8 unidades de viviendas, que pueden dejar fuera del programa diversos edificios en los que pudiera ser aconsejable acometer alguno de los trabajos previstos. Por todo ello parecería aconsejable revisar los topes unitarios propuestos, para no dejar sin posibilidad de subvención a determinados supuestos edificatorios.

#### Propuestas:



Asimismo se debería hacer mención expresa en el punto 2) que dicho técnico competente es el técnico capacitado para redactar el correspondiente proyecto de sobre construcción y conservación de edificios, accesibilidad o eficiencia energética, conforme a la normativa técnica y urbanística correspondiente.

Debe tenerse en cuenta además que el Proyecto de Real Decreto se refiere a edificios de carácter predominantemente residencial, sus instalaciones y espacios privativos comunes, por lo tanto el técnico competente será el arquitecto, conforme a lo dispuesto en el artículo 10 de la LOE en relación al artículo 2.1 del mismo texto legal.

Se reitera el comentario realizado en el art. 18 para el concepto *predominantemente residencial*, todo y que en este artículo hay un grado de definición más completo, se desconoce si es extrapolable a los otros artículos en los que aparece dicho concepto.

Asimismo, debería contemplarse cuales son los criterios de inclusión en el Programa de las excepciones, así como los criterios de admisión de las mismas.

El reconocimiento de la realidad de los edificios que componen los Cascos Históricos de nuestras ciudades, muchos de los cuales mantienen una estructura parcelaria medieval y se encuentran incluidos dentro de conjuntos calificados como Bien de Interés Cultural. En estos casos no se alcanza el número mínimo de 20 viviendas exigido en el apartado 5 del artículo 20, para ser objeto de ayudas dentro del Programa de Fomento de la Rehabilitación Edificatoria.

Entendemos que en los casos en los que realice un esfuerzo por mantener las condiciones originales de los edificios –su valor patrimonial– compatibilizando una actuación de rehabilitación y mejora de las condiciones del edificio dentro del programa de actuaciones subvencionables, se debería permitir que comunidades de vecinos de menor tamaño pudieran acceder a las ayudas que se habiliten.

#### **Nº 19.- Artículo 22.1.**

Donde dice:

*"1. La cuantía máxima de las ayudas se determinará en función del presupuesto total correspondiente al edificio o edificios, que comprenderá el coste total de las obras a realizar sobre los elementos comunes e instalaciones generales de edificio o edificios, incluidas las que, para ello, deban realizarse necesariamente sobre viviendas y locales. En el caso de contener..."*

Propuesta:

*"1. La cuantía máxima de las ayudas se determinará en función del presupuesto total correspondiente al edificio o edificios, que comprenderá el coste total de las obras a realizar sobre los elementos comunes e instalaciones generales de edificio o edificios, incluidas las que, para ello, deban realizarse necesariamente sobre viviendas y locales. Estarán incluidos en la subvención los gastos de proyecto, dirección de obra y cualquier otra documentación técnica, así como los derivados de la tramitación y autorización administrativa, que es su caso fueran preceptivos para la actuación. En todo caso, la suma de estos gastos podría cuantificarse en un porcentaje del coste de la obra, a los efectos de esta subvención. En el caso de contener..."*



Justificación de la propuesta:

Dado que frecuentemente las obras de rehabilitación edificatoria requieren proyecto, dirección de obra, u otra documentación técnica, así como tramitación de licencias u otras autorizaciones administrativas, resulta conveniente que se incluyan entre los conceptos subvencionables los gastos derivados de estos requisitos.

## **Nº 20.- Artículo 22.2.**

Donde dice:

*"2. La cuantía máxima de las subvenciones a conceder por edificio se atenderá a las siguientes condiciones:*

*b) La cuantía máxima subvencionable del presupuesto total, no podrá exceder de 10.000euros por vivienda y por cada 100 m2 de superficie útil de local o locales, ni superar el 30% del coste total de las obras proyectadas para cada uno de los distintos tipos de actuaciones descritas en el artículo 19; debiendo cumplirse, además, las siguientes condiciones.*

.....

*–La cuantía máxima de las ayudas unitarias calculadas por vivienda y por 100 m2 de superficie útil de locales en los edificios declarados Bienes de Interés Cultural, o que cuenten con protección integral en el instrumento de ordenación urbanística correspondiente podrá incrementarse adicionalmente, respecto a las señaladas anteriormente, en un 20%."*

Observaciones:

El redactado de este artículo da a entender que todo y el posible incremento adicional de un 20% de las ayudas unitarias en los supuestos contemplados, se mantiene el límite de no superar el 30% del coste total de las obras, límite aplicable para cualquier edificio. De ser así y no modificarse este límite, se puede invalidar total o parcialmente el incremento adicional aplicable a edificios declarados Bienes de Interés Cultural, o que cuenten con protección integral.

## **Nº21.- Artículo 23. 1.**

Donde dice:

*"1. La subvención se abonará de una sola vez, para lo que se exigirá que el beneficiario aporte:*

*a) Licencia o licencias municipales que sean precisas para la realización de la obra de rehabilitación*

*b) Certificado o certificados de inicio de la obra de rehabilitación"*

Observación:

Muchas reformas se tramitan como obra menor, lo que es un error. Sería oportuno incluir un proyecto técnico y su control en obra, ya que es la única manera de poder conseguir las



condiciones de seguridad, habitabilidad y funcionalidad perseguidas, además de eficiencia energética y sostenibilidad. No se deberían dejar decisiones técnicas en manos de los propietarios o de los constructores.

**Nº 22.- Artículo 23. 2.**

Donde dice:

*"2. El plazo para ejecutar la obra de rehabilitación no podrá exceder de 14 meses, contados desde la fecha que figure en el certificado de inicio de la obra de rehabilitación. Dicho plazo se podrá ampliar hasta 18 meses para el caso de edificios o actuaciones que afecten a 50 o más viviendas. "*

Propuesta:

*"2. El plazo para ejecutar la obra de rehabilitación no podrá exceder de 14 meses, o de 1 mes del previsto en la documentación técnica de la obra que lo acredite legalmente, contados desde la fecha que figure en el certificado de inicio de la obra de rehabilitación emitido por el Director de obra. Dicho plazo se podrá ampliar hasta 18 meses, o de 2 meses del previsto en la documentación técnica de la obra que lo acredite legalmente, para el caso de edificios o actuaciones que afecten a 50 o más viviendas."*

Justificación de la propuesta:

En el caso de que la obra requiera Proyecto y Dirección de obra no se le debe imponer un plazo a la obra. El texto debería ser más flexible e introducir el concepto de ampliación de plazos sujetos a situaciones de excepcionalidad, previa aceptación del Órgano competente.

## **CAPÍTULO V.- PROGRAMA DE REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANAS**

**Nº 23.- Artículo 25.**

Propuesta:

Incorporar un nuevo apartado f):

*"f) Excepcionalmente, en el caso que estas actuaciones supongan modificaciones del planeamiento general o parcial, podrán establecerse los sistemas de gestión oportunos para simplificar y agilizar la tramitación correspondiente que podrá iniciarse simultáneamente."*

**Nº 24.- Artículo 26.2.**

Donde dice:



*"2. Al menos un 60 por 100 de la edificabilidad sobre rasante existente dentro del ámbito de actuación, o de la resultante según el planeamiento vigente para el mismo, deberá tener como destino el uso residencial."*

Propuesta:

Añadir nuevo párrafo:

*"2. Al menos un 60 por 100 de la edificabilidad sobre rasante existente dentro del ámbito de actuación, o de la resultante según el planeamiento vigente para el mismo, deberá tener como destino el uso residencial."*

Considerar que en lo referente a la regeneración y renovación urbana será subvencionable el ámbito completo en el que se encuentre incluido el uso residencial hasta en un 60 por 100 de la edificabilidad total del mismo sobre rasante, el 40 por 100 restante podrá estar destinado a otros usos previsto en el planeamiento.

Se deberá establecer la delimitación del ámbito, superficie, edificabilidad total y por usos.

Propuesta:

Incluir en el Plan determinaciones para extender los ámbitos de actuación urbana a miles de zonas rurales y de pequeñas y medianas poblaciones

Eliminar las limitaciones en función del número de viviendas a la consideración de urbanas de las acciones de rehabilitación y regeneración, y establecer criterios claros sobre actuaciones que implican la gestión integrada de recursos energéticos e hídricos a escala urbana y a la reducción cuantificada y objetiva del consumo de recursos.

El programa debe propiciar la microgestión municipal a través de agentes locales o asociaciones como el Pacto de los Alcaldes.

El programa debe propiciar la demolición de infravivienda y el realojo en edificios rehabilitados con niveles exigibles de eficiencia energética, salubridad, y accesibilidad, con ayudas similares a las que se proponen para la nueva construcción, evitando promover promociones de vivienda nueva con fondos para la rehabilitación y la regeneración urbana

## **Nº 25.- Artículo 29.1.**

Donde dice:

*"1. La cuantía máxima de las ayudas se determinará en función del presupuesto total correspondiente a la actuación, que incluirá el coste íntegro de las obras a realizar, tanto sobre los edificios, como sobre los espacios públicos y, en su caso, la demolición y sustitución de la edificación, debiendo desglosarse de acuerdo a los tipos de actuaciones financiadas establecidas en el artículo 25. Asimismo incluirá los costes de realojamiento que precise la operación."*

Propuesta:

*"1. La cuantía máxima de las ayudas se determinará en función del presupuesto total correspondiente a la actuación, que incluirá el coste íntegro de las obras a realizar, tanto sobre los edificios, como sobre los espacios públicos, y en su caso, la demolición y sustitución de la edificación, debiendo desglosarse de acuerdo a los tipos de actuaciones financiadas establecidas en el artículo 25. Estarán incluidos en*



*la subvención los gastos de proyecto, dirección de obra y cualquier otra documentación técnica, así como los derivados de la tramitación y autorización administrativa, que es su caso fueran preceptivos para la actuación. En todo caso, la suma de estos gastos podría cuantificarse en un porcentaje del coste de la obra, a los efectos de esta subvención. Asimismo incluirá los costes de realojamiento que precise la operación.”*

Justificación de la propuesta:

Dado que frecuentemente las obras de de regeneración y renovación urbana requieren proyecto, dirección de obra, u otra documentación técnica, así como tramitación de licencias u otras autorizaciones administrativas, resulta conveniente que se incluyan entre los conceptos subvencionables los gastos derivados de estos requisitos.

### **Nº 26.- Artículo 30.1.a).**

Donde dice:

*“1. Para la concesión de estas subvenciones, se considerarán prioritarias las actuaciones que a continuación se indican, y por el orden siguiente:*

- a) Las que aúnen financiación procedente de otra Administraciones Públicas.*
- b) Las que contemplen modalidades innovadoras de financiación de modo que garanticen...”*

Propuesta:

*“1. Para la concesión de estas subvenciones, se considerarán prioritarias las actuaciones que a continuación se indican, y por el orden siguiente:*

- a) Las que contemplen modalidades innovadoras de financiación de modo que garanticen...”*

Justificación de la propuesta:

Se propone suprimir de la lista de condiciones prioritarias para obtener subvención que ya se cuente financiación pública por otra vía.

O que en su caso se aclare el significado de “aúnen financiación”.

## **CAPÍTULO VII.- PROGRAMA DE APOYO**

### **A LA IMPLANTACIÓN DEL INFORME DE CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD, EFICIENCIA ENERGÉTICA Y ESTADO DE CONSERVACION DE LOS EDIFICIOS**

#### **Nº 27.- Artículo 33. Objeto del programa**

Observación:

Se plantea como objetivo el impulso y generalización del informe de condiciones de accesibilidad, eficiencia energética y estado de conservación de los edificios sin que exista regulación específica que establezca la obligatoriedad de disponer de dicho informe (salvo



como requisito para solicitar algunas de las ayudas). Dicho informe, que comparte enfoque con otros modelos de inspección técnica de edificios, puede ser favorable o desfavorable, siendo necesario en este último caso indicar las obras que será necesario acometer. Debe existir reglamentación que establezca cuándo es necesario que los edificios cuenten con dicho informe, la responsabilidad de los técnicos que los suscriben, la responsabilidad de los propietarios en relación a las obras necesarias, etc.

Observación:

No hay en el Plan ninguna determinación sobre la medida, verificación y determinación de los ahorros correspondientes a las acciones de rehabilitación energética propuestas. No se contempla en el informe la toma de datos reales sobre consumos de energía y agua y sobre la evaluación rigurosa del potencial de ahorro. Tampoco sobre la monitorización y verificación de consumos y ahorros.

Confundir la Certificación Energética, con un certificado de la eficiencia energética de las viviendas es un error monumental, y no hay otro tipo de estudio de consumo, ahorro y calidad en la aplicación de la energía previsto en el modelo de Informe que se incorpora al Plan. Por lo tanto no se prevé, ni es preceptivo para acceder a los recursos del Plan, verificar condiciones básicas y consumos antes y después de las actuaciones y establecer el grado de calidad ambiental y ahorro de las actuaciones incentivadas sobre los edificios, los barrios, y las ciudades.

Las dotaciones económicas que al ser porcentuales y estar cuantificadas, indican la estimación que los redactores del documento hacen del coste de un informe completo, son exageradamente bajas y redundan en la imposibilidad de realizar un diagnóstico serio y útil, más allá del "greenwashing".

Observación:

A la vista del contenido del informe propuesto en el Anexo, sobre el que se formulan observaciones concretas con posterioridad, debe señalarse que el mismo presenta diversas diferencias y exigencias adicionales con los que se vienen empleando en más de 50 ciudades de todo el territorio español en función de las correspondientes ordenanzas ITE municipales, lo que puede suponer significativas discordancias, problemas y complicaciones de tramitación administrativa, al no coincidir los aspectos a inspeccionar.

No queda claro tampoco si el informe que se plantea en este programa va a ser exigido de forma general por algún tipo de norma adicional de rango nacional, ya que de no ser así, su efectividad tan sólo correspondería a los municipios de más de 25.000 habitantes o a los que ya tengan en vigor ordenanzas ITE.

## **Nº 28.- Artículo 34. Beneficiarios**

*"Podrán ser beneficiarios de estas ayudas las comunidades de vecinos, agrupaciones de comunidades o propietarios únicos de edificios de carácter predominantemente residencial, en los que se realice el informe de evaluación a que se refiere el artículo anterior, antes de que finalice el año 2014."*

Observación:

Como en apartados anteriores, no se deberían excluir como beneficiarios a los propietarios de viviendas unifamiliares.



### **Nº 29.- Artículo 35**

Donde dice:

*"Las ayudas consistirán en una subvención directa, equivalente a una cantidad máxima de 50 euros para cada una de las viviendas de las que conste el edificio, sin que en ningún caso pueda superarse la cantidad de 500 euros, ni el 50% del coste del informe."*

Propuesta:

*"Las ayudas consistirán en una subvención directa, equivalente a una cantidad máxima de 50 euros para cada una de las viviendas de las que conste el edificio hasta la décima, más 25 euros para cada una de las viviendas a partir de la undécima."*

Justificación de la propuesta:

Se propone suprimir los límites de 500 euros y del 50% del coste del informe, por las siguientes razones:

- Se perjudica a los propietarios de viviendas de edificios residenciales que cuenten con más de 10 viviendas.
- Se perjudica a los técnicos redactores de los informes, actuando contra la libre competencia al limitar indirectamente sus honorarios. Del redactado del artículo podría interpretarse que el coste máximo de los informes debe ser de 100 euros por vivienda o de 1.000 euros por edificio.

### **Nº 30.- Artículo 36. Condiciones para el otorgamiento de las ayudas.**

Donde dice:

*"1. Para la obtención de la ayuda, será preciso presentar el Informe de accesibilidad, eficiencia energética y estado de conservación de los edificios con los contenidos que figuran en el Anexo de este real decreto, debidamente cumplimentado y suscrito por técnico competente, así como acreditación suficiente de que ha sido presentado ante el Ayuntamiento correspondiente. Deberá aportarse también la correspondiente factura original, o copia compulsada, emitida por el profesional o los profesionales que hubiere realizado el informe."*

Propuesta:

Se debería añadir suscrito por un técnico competente según la LOE.

Propuesta:

El texto debería ser coherente con todo el proyecto de Real Decreto y permitir la incorporación a otros Organismos públicos, que no sea exclusivamente el Ayuntamiento, aceptados para gestionar las ayudas, tal y como se contempla en el artículo 7 "Entidades colaboradoras"



### **Nº 31.- Artículo 38.1**

Donde dice:

*"1.Pueden concurrir a la convocatoria de concursos de selección de proyectos piloto las Administraciones públicas territoriales y las entidades públicas adscritas o dependientes de las mismas, así como las empresas públicas y privadas, las Universidades y Centros de Investigación, los consorcios y entes asociativos de gestión público-privados."*

Propuesta:

*"1.Pueden concurrir a la convocatoria de concursos de selección de proyectos piloto las Administraciones públicas territoriales y las entidades públicas adscritas o dependientes de las mismas, así como las empresas públicas y privadas, las Universidades y Centros de Investigación, los consorcios, los entes asociativos de gestión público-privados y las corporaciones de derecho público."*

Justificación de la propuesta:

Se propone incluir entre los beneficiarios a las corporaciones de derecho público, máxime cuando algunas de ellas como el Colegio de Arquitectos de Madrid no sólo tienen bastante que opinar sobre el fomento de ciudades más sostenibles sino que además están desarrollando propuestas en estos ámbitos.

## **CAPÍTULO VIII.- PROGRAMA PILOTO DE PROYECTOS PARA EL FOMENTO DE CIUDADES MÁS SOSTENIBLES**

### **Nº 32.- Compendio de propuestas**

El objeto del Programa Piloto es generar una especial visibilidad e impacto acerca de las potencialidades que pueden generar las operaciones de rehabilitación edificatoria, regeneración y rehabilitación urbanas objeto de las ayudas del Plan o de de propuestas innovadoras

El programa se centra en la subvención a la redacción de los proyectos y propuestas con cantidades entre 10.000.- y 60.000.-€, por proyecto o propuesta.

Propuestas:

No hay que olvidar que este Programa está estrechamente vinculado al Programa de rehabilitación y regeneración urbanas.

Proponemos eliminar las limitaciones en función del número de viviendas a la consideración de urbanas de las acciones de rehabilitación y regeneración, y establecer criterios claros sobre actuaciones que implican la gestión integrada de recursos energéticos e hídricos a escala urbana y a la reducción cuantificada y objetiva del consumo de recursos.



Proponemos que el plan incluya determinaciones para extender los ámbitos de actuación urbana a miles de zonas rurales y de pequeñas y medianas poblaciones. Esto hara real la visibilidad que se pretende.

Proponemos que el Programa incluya acciones para la formación específica de técnicos en la integración de acciones de rehabilitación y regeneración urbana para eficiencia energética e hídrica. Esta acción permitirá la reorientación profesional de los técnicos necesarios a escala nacional.

Proponemos que el Programa incluya acciones de gestión , tutela y transferencia de metodología operativa, a técnicos locales, empresas locales y agentes de la administración local, en todo el ámbito nacional. Los proyectos piloto ejecutados con recursos locales son percibidos como reales y factibles.

Proponemos limitar la escala de intervención de Iso Proyectos Piloto y cuantificar la exigencia de resultados, para propiciar la multiplicación de los proyectos y su ejemplaridad.

Proponemos limitar las acciones de sustitución de edificación deficiente y propiciar el realojo en vivienda rehabilitada.

#### Justificación:

El programa debe propiciar la microgestión municipal a través de agentes locales o asociaciones como el Pacto de los Alcaldes.

El programa debe propiciar la demolición de infravivienda y el realojo en edificios rehabilitados con niveles exigibles de eficiencia energética, salubridad, y accesibilidad, con ayudas similares a las que se proponen para la nueva construcción, evitando promover promociones de vivienda nueva con fondos para la rehabilitación y la regeneración urbana.

En referencia a este tema que tiene una evidente componente de investigación, debe apuntarse que las cantidades propuestas para los diferentes tipos de subvenciones pueden resultar muy bajos en muchos supuestos especialmente en función de la singularidad, complejidad y extensión de los aspectos a los que deben referirse.

## **CAPÍTULO IX. PROGRAMA DE APOYO A LA IMPLANTACIÓN Y GESTIÓN DEL PLAN.**

### **Nº 33.-Compendio de propuestas**

El Programa debería incluir acciones de difusión, información y formación de agentes locales.

Incluir acciones de identificación de empresas y profesionales competentes a escala local y acciones de integración de equipos.



Incluir acciones de estudio e identificación de ámbitos de actuación a escala local y de convocatoria a la participación en el Plan por parte de las autoridades locales.

Incluir la realización y difusión de resultados de acciones de monitorización y evaluación de los resultados de las acciones subvencionadas.

## **CAPÍTULO X. CONTROL Y EVALUACIÓN.**

### **Nº 34.- Propuesta**

Incluir mecanismos y procedimientos de monitorización y control de resultados de las acciones subvencionables vinculados a la concesión de las ayudas.

## **CAPÍTULO IX.- PROGRAMA DE APOYO A LA IMPLANTACIÓN Y GESTIÓN DEL PLAN**

### **Nº 35.- Artículo 44.2.**

Donde dice:

*"2. También podrán ser beneficiarias las empresas privadas que acrediten suficiente experiencia en la gestión de operaciones de rehabilitación, que cuenten con un conjunto de profesionales de la arquitectura, el derecho y la ingeniería, así como gestores especializados en procesos de rehabilitación y que ofrezcan servicios integrales destinados a fomentar y facilitar la rehabilitación de edificios..."*

Propuesta:

*"2. También podrán ser beneficiarias las empresas privadas y las corporaciones de derecho público que acrediten suficiente experiencia en la gestión de operaciones de rehabilitación, que cuenten con un conjunto de profesionales de la arquitectura, el derecho y la ingeniería, así como gestores especializados en procesos de rehabilitación y que ofrezcan servicios integrales destinados a fomentar y facilitar la rehabilitación de edificios..."*

Justificación de la propuesta:

Se debería ampliar en el artículo 44, el número de beneficiarios de la subvención pudiendo incluir, entre otros organismos, a corporaciones de derecho público con experiencia en gestión, información y desarrollo de planes de vivienda, como son los colegios profesionales de arquitectos.



**ANEXO MODELO TIPO INFORME**  
**SOBRE LAS CONDICIONES ACCESIBILIDAD, EFICIENCIA ENERGETICA**  
**Y ESTADO CONSERVACION DE LOS EDIFICIOS.**

**Nº 36.- Finalidad, ámbito de aplicación.**

Observaciones:

- Debería definirse cual es la finalidad de la redacción del *Informe de condiciones de accesibilidad, eficiencia energética y estado de conservación del edificio o edificios*
- Debería definirse claramente cual es su ámbito de aplicación, si se limita a los elementos comunes o también abarca elementos privativos. Este aspecto es especialmente relevante en lo relativo a las instalaciones.
- En las distintas partes que constituyen el Informe debería especificarse que la descripción normalizada se realiza en base a una inspección visual.
- Por otro lado, en algunos casos puede no ser posible la inspección visual de algunos elementos (cimientos, colectores,...) por lo que se debería incorporar en cada uno de los apartados una casilla en la que se indique que no se ha tenido acceso visual y por lo tanto la información facilitada está basada en información aportada por la propiedad o bien en suposiciones de los sistemas constructivos de la época, etc.
- Se propone que para ser coherente con el contenido del *Informe*, se modifique el orden del título del mismo, haciéndolo coincidente con las distintas Partes del *Informe*. (Parte I Estado de conservación, Parte II Accesibilidad y Parte III Certificado de Eficiencia Energética)

**Nº 37.- Resto de municipio menor de 25.000 hab.**

De forma general debe señalarse que se trata de un documento que contiene toda una información de carácter generalista sobre los aspectos a los que se refiere este plan.

Con carácter previo debe indicarse que no queda clara la exigibilidad general de este documento, por cuanto este tipo de actuaciones tan sólo se deben efectuar con carácter obligatorio en los municipios de más de 25.000 habitantes o en los que exista una ordenanza municipal al respecto (alrededor de unos 50 municipios en todo el país)

Por ello, si no se desarrolla algún tipo de exigencia al respecto, la efectividad de este informe quedará reducida a las poblaciones precitadas.

**Nº 38.- Conservación del edificio y la ITE**

Por otra parte, si bien en la parte correspondiente al estado de conservación del edificio, se indica que en los casos de inmuebles en los que se haya efectuado la consiguiente ITE, se admitirá el documento de la misma, al resultar las exigencias de aplicación diferentes en



función de las correspondientes ordenanzas municipales, se pueden producir diversas discordancias y desajustes entre los diferentes tipos de documentos y fechas de aplicación.

En referencia al documento propuesto en la Parte I sobre estado de conservación del edificio, debe indicarse que la configuración general del mismo parece adecuada, resultando de forma general muy parecida al de las ITE que se exigen en diversas zonas del estado.

En cualquier caso debe señalarse que en el apartado de instalaciones de la descripción normalizada del edificio, no se han recogido referencias a diferentes componentes que en muchos casos forman parte de las edificaciones como puedan ser: ascensor, suministro de gas para instalaciones domésticas; acondicionamiento de aire; instalaciones contra incendios; instalaciones de renovación y ventilación en aparcamientos; instalaciones de telecomunicación e ICT.

### **Nº 39.- Plazos**

Por otra parte en este documento se recogen unas referencias sobre el plazo de iniciación y finalización de las obras, en el supuesto de informes desfavorables, cuya utilidad resulta totalmente discutible y totalmente aleatoria por depender de factores ajenos al propio técnico inspector como puedan ser decisiones de la comunidad de propietarios; disponibilidades económicas de la misma; tiempo de redacción de los correspondientes proyectos; plazos necesarios para obtención de las preceptivas licencias de obras, etc.

### **Nº 40.- Accesibilidad**

En cuanto a la Parte II relativa a la accesibilidad debe indicarse que se toma como referencia general el contenido de los diversos requisitos del apartado correspondiente del DB-SUA, sin tomar en consideración que en la mayoría de comunidades autónomas se dispone de normas y reglamentos específicos para su ámbito territorial, circunstancias que pueden provocar diversas disfunciones y contradicciones con el contenido del informe que se propone ahora, al ser de aplicación en diversos conceptos exigencias diferenciadas. Por ello tales hechos deberían contemplarse en la presente propuesta, que en todo caso tendría que adaptarse a las determinaciones que pudieran resultar contradictorias.

### **Nº 41.- Eficiencia energética**

Señalarse que el apartado III sobre eficiencia energética se remite a otros informes basados en una normativa diferenciada de otro rango, que en el momento presente todavía no está perfectamente regulada para el caso de edificios existentes que serán los que sean objeto de inspección. En función del nivel de conocimiento que tenemos sobre el tema, este tipo de informes de eficiencia puede resultar muy complicado presentado numerosas dificultades en relación a su proceso de redacción en una gran parte de edificios sobre los que no se disponga de información suficiente sobre la caracterización de los componentes constructivos e instalaciones existentes en los mismos.



Por ello debería analizarse este tema desde un punto de vista realista, en evitación de dificultades y complicaciones en los procesos de redacción de los mismos.

#### **Nº 42.- DATOS GENERALES DEL EDIFICIO. Apartado A. Identificación del edificio.**

Donde dice:

<i>El edificio objeto del presente informe es:</i>	<input type="checkbox"/> <i>Un edificio o cuerpo constructivo único.</i>
	<input type="checkbox"/> <i>Una parte (bloque, portal...) de un edificio o cuerpo constructivo único que es funcionalmente independiente del resto y cuyas patologías o deficiencias no afectan al conjunto del edificio.</i>

Propuesta:

Debería definirse de forma más clara qué se puede considerar una "parte" de un edificio. Por otro lado parece confuso incluir en esta definición el añadido de "cuyas patologías no afectan al conjunto del edificio" (A título de ejemplo, si se pretendiera pedir una subvención para instalar un ascensor en una escalera de un bloque, compuesto de varias núcleos de escaleras independientes, pero que comparten aparcamiento, el hecho de que hubiera alguna patología en el mismo parece que obligaría a presentar el informe de todo el conjunto, aunque la subvención sólo se pidiera para la colocación de ascensor en uno de los núcleos de escalera)

#### **Nº 43.- DATOS GENERALES DEL EDIFICIO. Apartado D. Datos del técnico competente que suscribe el informe.**

Donde dice:

*"DATOS GENERALES DEL EDIFICIO...*

*D. DATOS DEL TÉCNICO COMPETENTE QUE SUSCRIBE EL INFORME*

*Titulación:*

*Colegio Oficial:"*

Propuesta:

*"Titulación (Arquitecto / otro técnico competente):*

*Colegio Oficial (de Arquitectos / de otros técnicos competentes):"*

Justificación de la propuesta:

Al presente Anexo se remite exclusivamente en los artículos 20, 33 y 36.



El artículo 20 se adscribe al Capítulo IV cuyo objeto son las obras en edificios de "carácter predominantemente residencial", y específicamente se deberá adjuntar el informe en aquellos con una antigüedad mínima de 30 años y en los que al menos el 70% de su edificabilidad esté destinada a vivienda.

Los artículos 33 y 36 pertenecen al Capítulo VII cuyo objeto es la implantación y generalización del propio informe, siendo beneficiarios los propietarios de edificios de "carácter predominantemente residencial".

Si bien, como ya ha sido comentado anteriormente, se debería establecer lo que se entiende en este Real Decreto por "predominancia residencial", no cabe duda que el destino de estos informes son los edificios de viviendas.

#### **Nº 44.- DATOS GENERALES DEL EDIFICIO. Apartado D. Datos generales del edificio.**

##### *Usos del edificio*

En el cuadro de definición de los datos generales del edificio, la definición de los usos del edificio y sus plantas es confusa y no mantiene un orden. Por un lado está la identificación del número de plantas sobre y bajo rasante y la definición de su uso principal. Como la división está hecha por plantas sobre o bajo rasante, no admite la definición de alguna planta con uso secundario.

Para una correcta definición de las características del edificio, el contenido debería permitir reflejar edificios con plantas de uso distinto al principal. Se debería dar más flexibilidad a este apartado, admitiendo más entradas para las plantas del edificio y no únicamente la división de plantas sobre y bajo rasante.

Asimismo en la casilla en la que se define el uso característico o principal del edificio y por lo que respecta al *uso Residencial*, debería diferenciarse entre *Residencial público* y *Residencial privado*.

##### *Nº de aparcamientos*

Por otro lado donde indica "Nº de aparcamientos" debería modificarse por "Nº de plazas de aparcamiento".

##### *Núcleos de comunicación*

En el apartado de definición de *Núcleos de comunicación vertical en edificios residenciales* se observa que en el supuesto de que existan varios núcleos de escaleras, se diferencia el principal del resto. Para hacer dicha calificación, uno de los criterios, debería ser el número total de viviendas a las que da servicio, dato que no se ha contemplado en su descripción, así como también se ha obviado el número de plantas del mismo.

La definición del número de núcleos de escaleras y si éstos cuentan con ascensores resulta un poco compleja y presupone la existencia de núcleos principales y secundarios cuando esta circunstancia no se tiene por qué dar. Sería suficiente con indicar el número de escaleras, de ascensores, la ratio de ascensores/vivienda y si estos núcleos dan servicio a la totalidad de viviendas.

#### **Nº 45.- DATOS GENERALES DEL EDIFICIO. Apartado F. Archivos gráficos**

Desde la experiencia de los Informes de Inspección Técnica en Catalunya, y ante la diversidad de formatos de los reportajes fotográficos, se recomienda que el texto indique, sugiera un formato mínimo -10x15cm (¿?) - y fotografías en color.

**Nº 46.- DATOS GENERALES DEL EDIFICIO. Apartado G. Afecciones administrativas**

El título de este apartado es confuso, sería mucho más claro referirse a "*Intervenciones realizadas en el edificio*" y debería puntualizarse si sólo se trata de intervenciones que afecten a los elementos comunes. Por otro lado esta información puede ser difícil de obtener en caso de intervenciones puntuales para las que no se solicitara permiso de obras.

Sería conveniente aclarar (o ejemplificar) qué se entiende por *afección administrativa*, alcance de la misma, etc.

**Nº 47.- DATOS GENERALES DEL EDIFICIO. Apartado H. Descripción normalizada de los sistemas constructivos del edificio.**

Es especialmente relevante el comentario realizado de forma previa a este Anexo, referente a que la descripción normalizada del edificio del "*Informe de condiciones de accesibilidad, eficiencia energética y estado de conservación del edificio o edificios*" se basa en una inspección visual.

*Cimentación*

La descripción normalizada de la cimentación, en general, no se puede realizar sin efectuar catas por lo que se debería especificar que es una información orientativa, o supuesta, en base a la tipología del edificio, época de construcción, etc. o bien añadir una casilla para poder indicar que "se desconoce".

*Estructura*

Al igual que en la cimentación, la estructura vertical u horizontal puede estar revestida con guarnecidos o falsos techos, de forma que sea imposible la exacta caracterización de los elementos. (En esos casos resulta desproporcionada la ejecución de catas en los elementos sin lesiones, simplemente para la comprobación del tipo de material o elemento.)

En el apartado "*Estructura horizontal Planta tipo*", la definición del tipo de forjado "*Forjado hormigón armado*" debería especificar "*Forjado unidireccional de hormigón armado*". No obstante, para una correcta definición del forjado se debería distinguir entre estructura principal (vigas) y estructura secundaria (tipo de vigueta), siendo igualmente relevante el tipo de entrevigado (tablero, bovedilla), así como el material de éste (cerámico, hormigón, poliestireno expandido, etc.).

El apartado "*Estructura horizontal Planta en contacto con terreno*" quedaría más claro si se modificara su título por "*Estructura horizontal suelo en contacto con terreno*".

En el mismo apartado, se presupone que todas las plantas tipo son iguales y también la que está en contacto con el suelo, lo que no suele ser así y en consecuencia sería más adecuado que sólo se contemplara la existencia de "*Forjado sanitario*", "*Solera*", "*Otro*" y "*Se desconoce*".

En el caso de "*Estructura de cubierta*" donde se describe "*Forjado inclinado hormigón armado*" debería poner "*Forjado inclinado*" (en general) o añadir las opciones "*Forjado inclinado de madera*" y "*Forjado inclinado metálico*" ya que son igualmente habituales.



### *Cerramientos verticales y cubierta*

Se reitera el comentario realizado para los sistemas anteriores por lo que respecta a la caracterización de las soluciones constructivas y la posible dificultad de la misma ante la existencia de revestimientos.

Se echa en falta la descripción de las carpinterías (vidrios y marcos), aspecto identificativo del comportamiento térmico y acústico del edificio.

Resulta contradictorio que sólo se deba indicar si se dispone de aislamiento o no únicamente en el caso de cubiertas planas e incluso en ese caso se debería indicar si se ha podido observar o bien se ha deducido, por ejemplo, por el año de construcción (construcción bajo el amparo de la NBE-CT-79, etc.)

En general y para una gran cantidad de edificios, es probable que éstos dispongan de más de dos tipos de fachada (fachada principal, fachada a patio de manzana, posibles fachadas a patios interiores, etc.) y, en consecuencia, deberían poderse describir (o indicar su composición) por separado.

Lo mismo ocurre con las cubiertas planas, sólo se puede indicar una composición cuando en un edificio pueden existir distintas tipologías (terrazas transitables, azoteas no transitables, etc.)

En la definición de cubierta plana sería recomendable añadir un ítem más relativo a la existencia de impermeabilización (positiva y negativa).

En la nota (\*\*) cuando se indica: "... y que supongan un % sobre la superficie total..." se supone que es un error el no indicar a partir de que % se deben incorporar los datos de la fachada.

### *Instalaciones*

El título del apartado debería dejar claro si se trata de instalaciones comunitarias así como de las individuales que trascurren por zonas comunitarias o bien también incluye las instalaciones de las unidades privativas.

Para los diferentes servicios, en relación a los contadores se contemplan dos situaciones:

- Contador/es individual/es
- Contador/es individual/es centralizado

Que parecen hacer referencia a la localización de los mismos (que en todo caso son individuales) pero no se contempla la posible situación de contador único para todo el edificio.

### *Saneamiento Evacuación de aguas*

El orden de descripción de la instalación debería ser similar al de las otras instalaciones: la parte que hace referencia a la acometida con la red pública debería ser previa a la de la identificación de los elementos.

### *Instalación eléctrica*

Debería puntualizarse que las casillas sobre la disposición ICP i ID se refieren al Cuadro General de Mando y Protección de los servicios comunes del edificio.

### *Agua Caliente Sanitaria ACS*

Se observa que la descripción no admite los edificios con producción de ACS individual así como el tipo de combustible para su producción. Esta falta de definición se deriva de la



poca concreción del apartado *Instalaciones* (¿únicamente comunitarias?) Aunque posteriormente los elementos afectados por la Inspección Técnica sólo sean los elementos comunitarios, la descripción del edificio ha de poder aceptar, a grandes rasgos, la de sus instalaciones sean estas comunitarias o no

(En Catalunya a diferencia de otras Comunidades Autónomas no hay mucha tradición de instalaciones comunitarias de producción de ACS y calefacción en edificios de vivienda, pero todo y no una tipología generalizada se pueden encontrar edificios con calefacción centralizada y producción de ACS individual)

En el supuesto –poco probable– de que el edificio (anterior a los años 80) disponga de captadores solares para la producción de ACS, el valor aproximado de “%de la demanda de ACS del edificio que cubren” será imposible de calcular, como mucho se podrá obtener este dato del proyecto de la instalación, si existe, y se debería indicar en el informe que es un dato previsto en proyecto y no medido en la realidad, así como incorpora la casilla en la que se admita la imposibilidad de obtener este dato, aunque sea aproximado.

#### **Nº 48.- PARTE I. ESTADO DE CONSERVACIÓN. Apartado I.0. Identificación del edificio**

Se indica:

*“En caso de que en el edificio evaluado se haya realizado la correspondiente Inspección Técnica de Edificios de acuerdo con la normativa vigente, se admitirá como Parte I de este Informe, el documento resultante. En caso contrario o en ausencia de la información solicitada, por favor cumplimente los siguientes datos:”*

Se debería aclarar en el articulado del Real Decreto la validez de este informe, si sustituye en un momento dado al de inspección técnica del edificio, la responsabilidad del técnico que lo suscribe (diametralmente opuesta en función del carácter del informe que aprueba el Real Decreto, informativa o no).

Se observa que la información de este apartado es la misma que se pide en el apartado “A” de “*Datos Generales del Edificio*” y en el apartado II.0 *Identificación del edificio* de la Parte II *Accesibilidad*.

Si el Informe se ha de hacer de forma completa sin obviar ninguna de las tres partes, no tiene sentido la repetición de una pequeña parte del apartado de Datos Generales. Si por el contrario el Informe no es indivisible, la información aportada por este apartado puede ser insuficiente.

Asimismo sería conveniente que la información solicitada para su identificación fuera coincidente para la emisión de otros Certificados, como pueda ser el certificado de Eficiencia Energética, etc.



## **Nº 49.- PARTE I. ESTADO DE CONSERVACIÓN. Apartado I.1. Datos generales de la Inspección.**

### *Nº de viviendas inspeccionadas*

Con el fin de que el Informe sea representativo del estado de conservación del edificio debería recomendarse la visita a un % de entidades (¿80%?).

Asimismo se observa que sólo se identifican viviendas y locales, dejando de lado otros posibles usos, que se supone que deben tener cabida al ser el edificio preferentemente residencial, pero no exclusivamente.

## **Nº 50.- PARTE I. ESTADO DE CONSERVACIÓN. Apartado I.3. Deficiencias.**

La valoración "*favorable*" o "*desfavorable*" de cada deficiencia debería ser "*leve*" o "*grave*" ya que, en primer lugar, sería coherente con la clasificación de deficiencias del apartado I.4 "*Descripción normalizada de las deficiencias del edificio*" de esta misma Parte I, y en segundo lugar parece un sinsentido calificar una deficiencia como "*favorable*"

No debería figurar el plazo de inicio de las obras ni el plazo para la finalización de las mismas, ya que ambas fechas dependen, entre otras causas, de los acuerdos de la comunidad, los trámites administrativos, además del plazo límite fijado en el proyecto de RD para la finalización de las mismas.

## **Nº 51.- PARTE I. ESTADO DE CONSERVACIÓN. Apartado I.4 Descripción normalizada de las deficiencias del edificio.**

*"PARTE I: ESTADO DE CONSERVACIÓN...*

*I.4. DESCRIPCIÓN NORMALIZADA DE LAS DEFICIENCIAS DEL EDIFICIO..."*

Propuesta:

Se propone separar las deficiencias físicas de las deficiencias administrativas, en sendos documentos, el primero de ellos firmado por el arquitecto o técnico competente, y el segundo de ellos, bien firmado por el representante de la propiedad, o bien firmado por el arquitecto o técnico competente pero como mero recopilador de la documentación administrativa.

Por otro lado dado que se incluye un cuadro en el que "*a efectos estadísticos*" se consignen las deficiencias del edificio. Se insiste de nuevo en la necesidad de aclarar la validez del informe y la finalidad del mismo.

Por otra parte se propone incorporar a las deficiencias administrativas, las siguientes:

- Ausencia de licencia municipal de obra nueva.
- Ausencia de licencia de primera ocupación.
- Ausencia de Acta de Inspección Técnica de la Edificación (ITE).
- Otras autorizaciones administrativas necesarias.



Justificación de la propuesta:

De la lectura de los listados de deficiencias en los apartados de DEFICIENCIAS EN CIMENTACIÓN, ESTRUCTURA, CERRAMIENTOS VERTICALES y AZOTEAS Y CUBIERTAS, las deficiencias preindicadas se refieren exclusivamente al estado físico del edificio. Sin embargo en el apartado de DEFICIENCIAS EN INSTALACIONES, las deficiencias preindicadas se reparten al 50% entre deficiencias físicas y deficiencias administrativas.

Propuesta:

La descripción normalizada de las deficiencias no debería clasificarse en base a la causa, puesto que se trata de la realización de un Informe y no de un Dictamen, en consecuencia debe suprimirse del texto cualquier referencia a la causa de la lesión.

Este comentario también es de aplicación a las fichas del apartado I.3 de *Deficiencias*

En la clasificación de las distintas deficiencias para cada subsistema, existe en algunos apartados y la entrada de "*otras deficiencias de...*", este concepto debería figurar en cada uno de ellos (en el apartado de los cerramientos verticales no figura)

*Deficiencias en azoteas y cubiertas*

La deficiencia: "*Obstrucción de cazoletas de desagüe en azoteas*" debería incluir las deficiencias o el mal estado de las cazoletas más allá de la posible obstrucción. Igualmente en el apartado "*cubiertas inclinadas*" se encuentra a faltar las deficiencias, roturas o mal estado de los canalones.

*Deficiencias en instalaciones*

Se reitera el comentario realizado anteriormente, que debería aclararse para el conjunto de las instalaciones, si se refiere sólo a instalaciones comunitarias o también a individuales de cada vivienda.

Asimismo, también debería concretarse muy claramente qué se ha de considerar como "*defectos de seguridad en la instalación eléctrica*".

Por lo que respecta a aquellas deficiencias listadas como: *ausencia de Documentación administrativa...*, *ausencia de Boletín del instalador...*, *ausencia de Documentación...*, etc. al tratarse de un hecho objetivo, el mismo apartado de *Descripción normalizada de deficiencias* del edificio, debería clasificarlas en leves o graves.

## **Nº 52.- PARTE I. ESTADO DE CONSERVACIÓN. Apartado I.6 Valoración final del edificio.**

*"PARTE I: ESTADO DE CONSERVACIÓN...*

*I.6. VALORACIÓN FINAL DEL EDIFICIO...*

*Fdo.:*

*El Técnico competente"*

Propuesta:



"Fdo.:

*Arquitecto / otro técnico competente"*

Justificación de la propuesta:

Al presente Anexo se remite exclusivamente en los artículos 20, 33 y 36.

El artículo 20 se adscribe al Capítulo IV cuyo objeto son las obras en edificios de "carácter predominantemente residencial", y específicamente se deberá adjuntar el informe en aquellos con una antigüedad mínima de 30 años y en los que al menos el 70% de su edificabilidad esté destinada a vivienda.

Los artículos 33 y 36 pertenecen al Capítulo VII cuyo objeto es la implantación y generalización del propio informe, siendo beneficiarios los propietarios de edificios de "carácter predominantemente residencial".

Si bien, como ya ha sido comentado anteriormente, se debería establecer lo que se entiende en este Real Decreto por "predominancia residencial", no cabe duda que el destino de estos informes son los edificios de viviendas.

## **Nº 53.-PARTE II. ACCESIBILIDAD. Apartados II.1 a II.6.**

Observación general:

Entendemos que conceptualmente se parte de un planteo cuestionable y quizá erróneo al someter a un proceso de comparación un edificio de antigüedad superior a 30 años (condición previa, entre otras, para poder entrar en el Programa de Fomento de la Rehabilitación edificatoria) con una reglamentación reciente, RD 173/2010, *por el que se modifica el CTE, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad* (en vigor a partir del 12.03.2010)

¿Qué sentido tiene comparar el edificio objeto del *Informe de condiciones de accesibilidad, eficiencia energética y estado de conservación del edificio o edificios* con parámetros y conceptos de normativa de reciente aplicación y de los cuales se sabe, a ciencia cierta, que no se dará cumplimiento? (Conceptos tales como: itinerario accesible, ascensor accesible, rampa accesible, etc.)

Hasta la entrada en vigor del CTE DB SUA, *Seguridad de Utilización y Accesibilidad* (RD 173/2010), la primera reglamentación estatal de referencia en parámetros de accesibilidad era el RD 556/1989 por el que se *arbitran medidas mínimas sobre accesibilidad en los edificios*, derogado por el mismo RD que aprueba el CTE DB SUA (RD 173/2010). En este RD, el concepto accesible no aparece y en cambio sí que lo hace el concepto practicable definiendo aspectos como itinerarios practicables (anchuras mínimas, pendiente de las rampas, etc.), medidas mínimas del ascensor, etc.

Se observa que el contenido del *Informe* no recoge ninguna referencia a las condiciones y parámetros de accesibilidad considerados en reglamentaciones anteriores y, que eran considerados válidos para dar respuesta a las necesidades de movilidad para personas con movilidad reducida.



En esta parte del informe se establecen condiciones funcionales diferentes en función del uso del edificio: uso residencial vivienda y otros usos. En cambio, en la Parte I del informe, si bien no se establece de forma clara el uso al que está dirigido, las referencias que en él se incluyen son relativas al uso residencial vivienda.

Propuesta:

De lo anteriormente expuesto y con el objetivo de que el *Informe* aporte conocimiento sobre el estado real del edificio en lo referente a la accesibilidad, se propone que se modifique su contenido, adaptándolo a aquellos aspectos representativos del edificio que son los que realmente darán información sobre su estado y las posibilidades del mismo para incorporar, en mayor o menor grado, mejoras en accesibilidad.

Se debe aclarar si la parte I del informe está dirigido a uso residencial vivienda en concreto o a cualquier uso en general.

Se considera que, de forma clara y a título de ejemplo, se deberían priorizar aspectos del edificio tales como:

- Identificación y descripción de las barreras arquitectónicas existentes en:
  - Acceso al edificio desde el exterior,
  - Condiciones de acceso hasta el ascensor (si lo hubiere), etc.
- Dispone, o no, de ascensor.
  - En caso afirmativo dimensiones de la cabina.
  - En caso negativo se puede indicar si parece viable su instalación (por patio de luces, por hueco escalera, etc.)
- Condiciones de accesibilidad a los elementos comunes,
- Etc.

#### **Nº 54.-PARTE II. ACCESIBILIDAD. USO RESIDENCIAL VIVIENDA. Apartado II.1.**

*"PARTE II: ACCESIBILIDAD.."*

*USO RESIDENCIAL VIVIENDA: II.1 CONDICIONES FUNCIONALES DEL EDIFICIO (Según CTE-DB-SUA)"*

Propuesta:

Se propone incluir en el Informe, en la Parte II: Accesibilidad, en el apartado II. 1. Condiciones funcionales del edificio (según CTE-DB-SUA):

Para edificios o para conjuntos de viviendas unifamiliares, indicar:

1.1. El edificio cuenta con viviendas accesibles legalmente exigibles  No  Si

Justificación de la propuesta:



Esta Parte II: Accesibilidad del Informe, transcribe casi literalmente el DB SUA-9, por lo que se alude frecuentemente a las distintas condiciones exigibles según haya o no en el edificio viviendas accesibles legalmente exigibles.

Pero en ningún lugar del informe se prevé indicar si edificio cuenta o no cuenta con viviendas accesibles legalmente exigibles.

**Nº 55.- PARTE II. ACCESIBILIDAD. USO RESIDENCIAL VIVIENDA. Apartado II.1,**

En las condiciones de accesibilidad en el exterior se indica que "para conjuntos de viviendas unifamiliares indicar si la edificación dispone de un itinerario accesible..".

Se debería indicar, en lugar de edificación, espacio exterior, parcela o similar.

**Nº 56.- PARTE II. ACCESIBILIDAD. USO RESIDENCIAL VIVIENDA. Apartado II.1, 1.3 y 1.4**

*"PARTE II: ACCESIBILIDAD...*

*USO RESIDENCIAL VIVIENDA: II.1 CONDICIONES FUNCIONALES DEL EDIFICIO (Según CTE-DB-SUA)...*

*ACCESIBILIDAD ENTRE PLANTAS..."*

Observación:

En las condiciones de accesibilidad entre plantas se debería recoger la circunstancia de que el edificio cuente con ascensor aunque este no esté adaptado a las condiciones de accesibilidad actuales. Se estaría obviando así una característica de accesibilidad bastante común en el parque edificatorio existente. En general el informe debería evaluar el estado de adaptación del edificio real, no el cumplimiento estricto de la normativa actual

Propuesta:

Se propone cambiar varios de los textos de los apartados 1.3. y 1.4., incorporando la salvedad que hace la norma en referencia a las plantas de ocupación nula.

Justificación de la propuesta:

Se omite la referencia a las plantas de ocupación nula, para las que según el DB SUA-9 (Art. 1.1.2.) no sería preceptivo disponer de ascensor o rampa accesible.

Entendemos que no es la intención del legislador el que para los edificios existentes el grado de cumplimiento de la normativa sea mayor que para las nuevas edificaciones.

**Nº 57.- PARTE II. ACCESIBILIDAD. USO RESIDENCIAL VIVIENDA. Apartado II.1, 1.5.**

Donde dice:



*"1.5. Para edificios o conjuntos de viviendas con viviendas accesibles para usuarios en sillas de ruedas legalmente exigibles indicar:"*

Propuesta:

*"1.5. Para edificios o conjuntos de viviendas con viviendas accesibles para usuarios de sillas de ruedas, siendo estas viviendas legalmente exigibles, indicar:"*

Justificación de la propuesta:

No se deben plantear dudas sobre si lo legalmente exigibles son las sillas de ruedas, los usuarios en sillas de ruedas o las viviendas accesibles para usuarios en sillas de ruedas.

Es más correcto el "de silla de ruedas" que el "en silla de ruedas". Según está en el apartado 1.7.

#### **Nº 58.- PARTE II. ACCESIBILIDAD. USO RESIDENCIAL VIVIENDA. Apartado II.1 , 1.7.**

Donde dice:

*"1.7. Para edificios o conjuntos de viviendas con viviendas accesibles para usuarios de sillas de ruedas legalmente exigibles indicar:"*

Propuesta:

*"1.7. Para edificios o conjuntos de viviendas con viviendas accesibles para usuarios de sillas de ruedas, siendo estas viviendas legalmente exigibles, indicar:"*

Justificación de la propuesta:

No se deben plantear dudas sobre si lo legalmente exigibles son las sillas de ruedas, los usuarios en sillas de ruedas o las viviendas accesibles para usuarios en sillas de ruedas.

#### **Nº 59.- PARTE II. ACCESIBILIDAD. USO RESIDENCIAL VIVIENDA. Apartado II.2**

En las condiciones de accesibilidad para edificios de uso residencial se incluye una exigencia que en el DB SUA no se vincula a vivienda que es la exigencia de Servicios Higiénicos. Se debería eliminar o al menos matizar ya que legalmente y con carácter general no se exigen aseos comunes en edificios de vivienda.

#### **Nº 60.- PARTE II. ACCESIBILIDAD. USO RESIDENCIAL VIVIENDA. Apartado II.2, 2.3.**

Donde dice:

*"2.3. En los aseos o vestuarios exigidos legalmente de uso privado que sirven a zonas de uso privado cuyas superficies sumen más de 100 m<sup>2</sup> y cuyas ocupaciones sumen más de 10 personas calculadas conforme a SI 3, indicar: "*



Propuesta:

"2.3. Según propuesta de modificación del DB SUA 9, en los aseos o vestuarios exigidos legalmente de uso privado que sirven a zonas de uso privado cuyas superficies sumen más de 100 m<sup>2</sup> y cuyas ocupaciones sumen más de 10 personas calculadas conforme a SI 3, indicar: "

Justificación de la propuesta:

Actualmente estos parámetros no aparecen en el DB SUA 9. Se basa en una futura modificación prevista, pero no aprobada. Se deberá valorar si se introduce aquí sin mayor explicación o se indica en nota o similar.

### **Nº 61.- PARTE II. ACCESIBILIDAD. USO RESIDENCIAL VIVIENDA. Apartado II.3.**

Donde dice:

"PARTE II: ACCESIBILIDAD...

USO RESIDENCIAL VIVIENDA:...

II.3 DOTACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DE LA INFORMACIÓN Y LA SEÑALIZACIÓN DE ELEMENTOS ACCESIBLES (Según CTE-DB-SUA)...

3.1...

3.2...

3.3..."

Propuesta:

Añadir epígrafe 3.4.:

"En caso de existir los siguientes elementos, indicar:

Las zonas dotadas con bucle magnético u otros sistemas adaptados para personas con discapacidad auditiva están señalizadas con pictogramas normalizados

No                       Si"

Justificación de la propuesta:

Dado que en el encabezamiento de la página se indica "Según CTE-DB-SUA" debe incluirse esta referencia a los bucles magnéticos obligatoria "en todo caso" según la tabla 2.1 del artículo 2 del DB SUA 9.

### **Nº 62.- PARTE II. ACCESIBILIDAD. USO RESIDENCIAL VIVIENDA. Apartado II.7.**

Valoración de las condiciones de accesibilidad

Por lo que respecta al apartado II.7, a fin de valorar si es *Favorable* o *Desfavorable condicionada a la realización en plazo de ajustes razonable*, debería indicarse bajo qué condiciones se puede valorar como *Favorable*, puesto que tal y como se ha indicado en anterioridad, los parámetros de referencia que incorpora el *Informe* –parámetros del CTE



DB SUA- difícilmente se lograrán, por lo que todos los Informes estarán sujetos a una valoración *Desfavorable condicionada a la realización en plazo de ajustes razonable*. (Se desconoce si esta valoración puede invalidar la otorgación de ayudas para la rehabilitación del edificio, por ejemplo en aspectos sujetos a la conservación del mismo, priorizando unas actuaciones frente a otras)

#### Plazos para los ajustes razonables

En referencia a los plazos establecidos para la realización de los ajustes razonables necesarios para dar cumplimiento a las exigencias de accesibilidad, es necesario que, ante las distintas interpretaciones que se han hecho (versión comentada del DB SUA) se precise de forma clara las fechas a las que hacen referencia dichos plazos.

En el apartado II.7 de *Valoración de las condiciones de accesibilidad*, se especifica:

*"En los plazos establecidos en el apartado Trece del artículo 1 de Ley 26/2011, de 1 de agosto, de adaptación normativa a la Convención Internacional sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad, deberán realizarse los ajustes razonables que corresponda para el cumplimiento de las siguientes exigencias:..."*

Dicho apartado 13 modifica las Disposiciones finales (5ª, 6ª, 8ª y 9ª) de la Ley 51/2003 de *Igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad, LIONDAU*, y por lo que respecta a los edificios existentes y los ajustes razonables, las fechas límite en las que los edificios existentes deben adecuarse a las condiciones de accesibilidad que se establecen en el DB SUA fija:

- Ley 51/2003, LIONDAU (en vigor 4-12-2003) entre el 4-12-2018 y 4-12-2020
- Ley 26/2011 (art. 1.13) entre el 4-12-2015 y 4-12-2017 (rebaja en 3 años el plazo que fija la LIONDAU para los ajustes razonables)

Por otro lado se copia textualmente el comentario de *"Adecuación de edificios existentes a las condiciones de accesibilidad"* del DB SUA extraído de la versión con comentarios de diciembre de 2012 del DB SUA de la página web del Código Técnico de la Edificación (<http://www.codigotecnico.org/web/recursos/documentos/>)

*"Adecuación de edificios existentes a las condiciones de accesibilidad del DB SUA  
Los edificios existentes deben adecuarse a las condiciones de accesibilidad que establece el DB SUA antes del 1 de enero de 2016 en todo aquello que sea susceptible de ajustes razonables, conforme a la disposición final novena de la Ley 51/2003, de 2 de diciembre (LIONDAU), a la disposición final quinta del Real Decreto 505/2007, de 20 de abril, y al artículo uno, trece, de la Ley 26/2011, de 1 de agosto, de adaptación normativa a la Convención Internacional sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad."*

Se observa que no hay un criterio uniforme para fijar los plazos límites para la realización de los ajustes razonables en edificios existentes que den respuesta a las exigencias de accesibilidad.

#### **Nº 63.- PARTE II. ACCESIBILIDAD. OTROS USOS. Apartado II.5, 5.1.**

Donde dice:

*"PARTE II: ACCESIBILIDAD...*

*OTROS USOS:...*



*II.5 DOTACIÓN DE ELEMENTOS ACCESIBLES (Según CTE-DB-SUA)...*

*ALOJAMIENTOS ACCESIBLES EN ESTABLECIMIENTOS...*

*Entre 101 y 150 alojamientos...*

*Más de 200 alojamientos..."*

Propuesta:

*"Intercalar entre los dos tramos indicados, el siguiente tramo:*

*Entre 151 y 200 alojamientos, se dispone de seis (6) alojamientos disponibles  
mínimo       No     Si "*

Justificación de la propuesta:

Posible errata. Falta texto.

**Nº 64.- PARTE II. ACCESIBILIDAD. OTROS USOS. Apartados II.5, 5.2., 5.3. y 5.4.**

Donde dice:

*"PARTE II: ACCESIBILIDAD...*

*OTROS USOS:...*

*II.5 DOTACIÓN DE ELEMENTOS ACCESIBLES (Según CTE-DB-SUA)...*

*PLAZAS DE APARCAMIENTOS ACCESIBLES*

*Uso residencial público con aparcamiento propio de más de 100 m2 indicar:...*

*Uso comercial, Uso de pública concurrencia ó Uso de aparcamiento público, con  
aparcamiento propio de más de 100 m2 indicar:...*

*Otros usos con aparcamiento propio de más de 100 m2 indicar:..."*

Propuesta:

*"Uso residencial público con aparcamiento propio de más de 100 m2 construidos  
indicar:..."*

*Uso comercial, Uso de pública concurrencia ó Uso de aparcamiento público, con  
aparcamiento propio de más de 100 m2 construidos indicar:..."*

*Otros usos con aparcamiento propio de más de 100 m2 construidos indicar:..."*

Justificación de la propuesta:

Se debe incorporar el "construidos", que es lo que se indica en el artículo 1.2.3.2. del DB SUA 9.

Y legalmente no es lo mismo m2 construidos, que m2 a secas, que pueden ser útiles,... y prestarse a interpretaciones divergentes.



**Nº 65.- PARTE II. ACCESIBILIDAD. OTROS USOS. Apartados II.5 , 5.10.**

Donde dice:

*" PARTE II: ACCESIBILIDAD...*

*OTROS USOS:...*

*II.5.DOTACIÓN DE ELEMENTOS ACCESIBLES (Según CTE-DB-SUA)...*

*SERVICIOS HIGIÉNICOS ACCESIBLES..*

*En los aseos o vestuarios exigidos legalmente de uso privado que sirven a zonas de uso privado cuyas superficies sumen más de 100 m2 y cuyas ocupaciones sumen más de 10 personas calculadas conforme a SI 3 y/ó los de uso público en todo caso, indicar: "*

Propuesta:

En los aseos y vestuarios de usos público en todo caso, y según propuesta de modificación del DB SUA 9, en los aseos o vestuarios exigidos legalmente de uso privado que sirven a zonas de uso privado cuyas superficies sumen más de 100 m2 y cuyas ocupaciones sumen más de 10 personas calculadas conforme a SI 3, indicar:

Justificación de la propuesta:

Actualmente estos parámetros para aseos y vestuarios de uso privado no aparecen en el DB SUA 9. Se basa en una futura modificación prevista, pero no aprobada. Se deberá valorar si se introduce aquí sin mayor explicación o se indica en nota o similar.

**Nº 66.-PARTE III. Certificado de Eficiencia Energética**

Se indica, para edificios de tipología residencial colectiva, la obligatoriedad de adjuntar como parte del informe el Certificado de Eficiencia Energética. Dicha exigencia entra en conflicto con la regulación en materia de certificación energética estatal (actual y futura regulación de certificación de edificios existentes) dejando al margen la necesidad de entregar dicho certificado cuando la solicitudes de subvención no vayan en la línea de mejorar la eficiencia energética de los edificio.