

DISPOSICIONES GENERALES

DEPARTAMENTO DE VIVIENDA, OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES

5755

ORDEN de 23 de noviembre de 2011, del Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, de modificación de la orden sobre medidas financieras para rehabilitación de vivienda.

La Orden de 29 de diciembre de 2006, del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, publicada en el Boletín Oficial del País Vasco n.º 18, de 25 de enero de 2007 y corregida por Orden de 8 de marzo de 2007, publicada en el Boletín Oficial del País Vasco n.º 86, de 7 de mayo de 2007, regula las medidas financieras para rehabilitación de vivienda. Estas medidas consisten en el acceso a una financiación cualificada, concretamente en la concesión de préstamos en condiciones especiales y en la concesión de subvenciones a fondo perdido en favor de las personas titulares de las actuaciones protegidas de rehabilitación que cumplan los requisitos previstos en dicha Orden.

En estos momentos, el Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes considera necesario establecer una serie de medidas que mejoren sustancialmente las previstas en la Orden de 29 de diciembre de 2006.

Estas medidas nacen con el propósito de cubrir el coste de los honorarios profesionales correspondientes a la elaboración de los informes técnicos derivados de la inspección periódica de construcciones y edificaciones a que se refiere el artículo 200 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo; así como a la incorporación de la mejora de las condiciones de la envolvente de los edificios, desde el punto de vista de la mejora de su eficiencia energética.

En este sentido, el Pacto Social por la Vivienda de Euskadi, suscrito el 16 de Junio de 2010 por más de 75 agentes sociales, tiene entre sus principios programáticos Rehabilitar el parque edificado, interviniendo en la mejora de su eficiencia energética.

En desarrollo de dicho documento, tanto en el «Plan Director de Vivienda y Regeneración Urbana 2010-2013» como en el «Plan Estratégico de Rehabilitación de Edificios y Regeneración Urbana de la CPAV 2010-2013», se señala la necesidad de intervenir en el parque edificado, en la mejora de las condiciones de eficiencia energética de las edificaciones, entre otros objetivos.

El compromiso asumido por este Departamento en relación a la reducción de emisión de gases de efecto invernadero y en la reducción de la demanda energética de las edificaciones existentes, implica la adopción de una primera medida extraordinaria que sirva para introducir la variable de mejora de la eficiencia energética en las ayudas otorgadas a las Comunidades de Propietarios, en los trabajos de intervención en la mejora de la envolvente de sus inmuebles.

Con el objetivo de fomentar este tipo de intervención, se plantea un sistema de ponderación de las ayudas en atención a las mejoras alcanzadas.

Se establece como nivel mínimo, alcanzar una estimación de pérdidas energéticas equivalentes a las de ese mismo edificio pero que sus cerramientos cumplan estrictamente con los requisitos de la Opción Simplificada del DB HE1, pudiéndose alcanzar un segundo nivel que supone reducir las pérdidas estimadas al menos en un 50% respecto de las de dicho edificio referente.

Para cumplir con estos objetivos, es preciso modificar los artículos 2 y 9 de la Orden de 29 de diciembre de 2006, así como la incorporación de un anexo con la definición del procedimiento de evaluación de las mejoras, tal y como se describe a continuación:

- En el artículo 2.1.b) de la Orden de 29 de diciembre de 2006 es preciso corregir el contenido de las actuaciones protegibles, incluyendo entre éstas la elaboración de los informes técnicos derivados de la inspección periódica de construcciones y edificaciones, lo que se materializa en el artículo primero de la presente Orden.
- También es preciso modificar el párrafo 2 del artículo 9 para incorporar a las subvenciones a fondo perdido la destinada a financiar la elaboración de dichos Informes.
- Teniendo en cuenta que en el artículo 4 de la Orden de 29 de diciembre de 2006 se incluye, dentro de las definidas como «Obras Tipo 2», las correspondientes a las de adecuación constructiva para la mejora de la eficiencia energética pero sin considerar su específico tratamiento vinculado a la obtención de unos determinados resultados, es preciso introducir un nuevo párrafo 2 en el artículo 2, donde se establezcan los criterios concretos que deberán cumplirse, al igual que es necesario modificar el párrafo 7 del artículo 9 para incrementar las ayudas máximas a percibir por las comunidades de vecinos que cumplan con los objetivos marcados. Estas modificaciones se concretan en la presente Orden en los artículos segundo y tercero.
- Por último, se incorpora un anexo en el que se define el procedimiento de evaluación que se debe utilizar para justificar la obtención de las mejoras que pueden dar lugar a la percepción de las ayudas que se plantean.

En su virtud,

DISPONGO:

Artículo primero.— Modificación de la letra b) del párrafo 1 del artículo 2 de la Orden de 29 de diciembre de 2006, del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, sobre medidas financieras para rehabilitación de vivienda.

Se modifica la letra b) del párrafo 1 del artículo 2 de la Orden de 29 de diciembre de 2006, del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, sobre medidas financieras para rehabilitación de vivienda, que tendrá la siguiente redacción:

«b) En las unidades edificatorias que no se encuentren adecuadas urbanísticamente o en los edificios que no se encuentren adecuados estructural o constructivamente, sólo se considerará actuación protegible la realización de obras que incluyan entre las mismas las necesarias para la consecución de las citadas adecuaciones.

En particular, cuando el edificio tenga 50 o más años de antigüedad, sólo se considerará actuación protegible la realización de obras que incluyan entre las mismas las que, en virtud del dictamen que resulte del informe técnico derivado de la inspección periódica de construcciones y edificaciones, sea necesario realizar en un plazo igual o inferior a un año.

En todo caso, y aunque no incluyan las previstas en este párrafo, se considerará actuación protegible la realización de obras en los siguientes supuestos:

- Cuando exista una orden de ejecución de obras en los términos previstos en la legislación del suelo.

- Siempre que sea preciso efectuar obras urgentes para la adecuación de las condiciones de habitabilidad de la vivienda.

- Cuando las obras planteadas sean parte de la ejecución de programas de actuación integral en materia de rehabilitación de edificios y regeneración urbana, gestionados a través de Ayuntamientos, entes locales, sociedades urbanísticas de rehabilitación y/o sociedades públicas.»

Artículo segundo.– Adición de un párrafo al artículo 2 de la Orden de 29 de diciembre de 2006, del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, sobre medidas financieras para rehabilitación de vivienda.

Se incluye un nuevo párrafo 2 al artículo 2 de la Orden de 29 de diciembre de 2006, del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, sobre medidas financieras para rehabilitación de vivienda, que tendrá la siguiente redacción:

«2.–Asimismo, tendrán la consideración de actuación protegible, las actuaciones de rehabilitación de vivienda que supongan una intervención en la envolvente térmica de la edificación para alcanzar los valores límite exigidos en el apartado 3 del Documento Básico de Ahorro de Energía (DB-HE1) del Código Técnico de la Edificación (aprobado por Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo) o incluso para situarse en mayores niveles de exigencia».

Artículo tercero.– Modificación del párrafo 2 del artículo 9 de la Orden de 29 de diciembre de 2006, del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, sobre medidas financieras para rehabilitación de vivienda.

Se modifica el texto posterior al cuadro de cuantías generales del párrafo 2 del artículo 9 de la Orden de 29 de diciembre de 2006, del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, sobre medidas financieras para rehabilitación de vivienda, que tendrá la siguiente redacción:

«Para el caso de actuaciones protegibles en las que se haya incurrido en costes por honorarios de redacción del informe técnico derivado de la inspección periódica de construcciones y edificaciones a que se refiere el citado artículo 200 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, la subvención máxima estará establecida con la cobertura de hasta el 100% de dichos honorarios, con un tope máximo de 1.000 euros.

La subvención obtenida para las obras 4 para la Rehabilitación Integrada se sumará a la obtenida por otros conceptos para la estimación de la subvención total».

Artículo cuarto.– Modificación del párrafo 7 del artículo 9 de la Orden de 29 de diciembre de 2006, del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, sobre medidas financieras para rehabilitación de vivienda.

Se modifica el párrafo 7 del artículo 9 de la Orden de 29 de diciembre de 2006, del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, sobre medidas financieras para rehabilitación de vivienda, que quedará redactado como sigue:

«7) En los supuestos de rehabilitación de elementos comunes de un inmueble se concederá directamente a la Comunidad de Propietarios una subvención del 5% del presupuesto protegible, con un tope máximo de 2.000 euros, siempre que se trate de obras de los tipos 1, 2 y 3 en los términos del artículo 9.2 de esta Orden. La subvención se elevará al 10%, con un tope máximo de 3.000 euros, cuando se trate de rehabilitación de edificios situados dentro de las Áreas de Rehabilitación Integrada, en los mismos supuestos.

Se exceptúan de la subvención contemplada en el párrafo anterior las actuaciones previstas en el párrafo 2 del artículo 2 de la presente Orden, para las cuales, con independencia de que se trate de rehabilitación de viviendas situadas en Áreas de Rehabilitación Integrada o simplemente rehabilitaciones aisladas, las cuantías de subvención a la Comunidad de Propietarios responderán a los porcentajes reflejados en el anexo I de la presente Orden, que variarán en función de la mejora alcanzada en la protección energética de la vivienda. Las cuantías máximas de subvención disponible para estos supuestos quedan estipuladas en el anexo I de la presente Orden.

Las ayudas directas a la Comunidad de Propietarios serán compatibles con las que pudieran corresponder a cada uno de los propietarios o titulares en los términos de este artículo».

Artículo quinto.— Incorporación del anexo I en la Orden de 29 de diciembre de 2006, del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, sobre medidas financieras para rehabilitación de vivienda.

Se incluye en la Orden de 29 de diciembre de 2006, del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, sobre medidas financieras para rehabilitación de vivienda, el anexo I, que quedará redactado como sigue:

ANEXO I

«1.– Conforme al artículo 2.2 de la presente Orden, tienen la consideración de actuación protegible las actuaciones de rehabilitación de vivienda que suponen una mejora en la envolvente térmica de la edificación. Teniendo por objeto de alcanzar, al menos, los valores límite exigidos en el apartado 3 del Documento Básico de Ahorro de Energía DB-HE1, del Código Técnico de la Edificación.

2.– La mejora en la envolvente térmica se acreditará mediante la obtención de un valor porcentual, de acuerdo con lo dispuesto en la tabla adjunta (tabla 1), que cuantifique numéricamente la reducción de pérdida energética conseguida con la nueva envolvente, respecto de la envolvente anterior.

3.– El valor porcentual de mejora alcanzada tras la intervención en la edificación, se obtendrá con la aplicación de los criterios técnicos recogidos en la tabla 1, donde se considera:

- Edificio Objeto en Estado Actual, a las condiciones de la edificación en su estado anterior a la reforma de envolvente térmica.

- Edificio Objeto en Estado Reformado, a las condiciones de la edificación en su estado posterior a la reforma de envolvente térmica.

- Edificio Referente, a las condiciones de la edificación en su estado posterior a la reforma de envolvente térmica con la salvedad de que, en este caso, se sustituyen los cerramientos originarios por otros que cumplan estrictamente con los requisitos de la Opción Simplificada regulada en el punto 3 del Documento Básico de Ahorro de Energía (DB-HE1) del Código Técnico de la Edificación.

- Calificación Energética de la Edificación obtenida, se corresponderá con la alcanzada según el procedimiento descrito en el Real Decreto 47/2007, de 19 de enero, por el que se aprueba el Procedimiento básico para la certificación de eficiencia energética de edificios de nueva construcción.

- Porcentaje de mejora M1, al porcentaje absoluto de la reducción de pérdidas energéticas asociadas a la envolvente del edificio reformado con respecto a las pérdidas energéticas del edificio en su estado actual.

- Porcentaje de mejora M2, al porcentaje de la reducción de pérdidas energéticas asociadas a la envolvente del edificio reformado con respecto a las pérdidas energéticas del edificio referente.

La terminología empleada se corresponde con la definida en el Documento Básico de Ahorro de Energía DB-HE1, del Código Técnico de la Edificación.

martes 29 de noviembre de 2011

Tabla 1. Mejora de la envolvente térmica: Esquema justificativo de la estimación de pérdidas energéticas de un edificio asociadas a su envolvente térmica.

DATOS DE LOS CERRAMIENTOS [W/m ² k] x [m ²]											
Edificio objeto en estado actual				Edificio referente			Edificio objeto en estado reformado				
				Zona climática							
	U	A	Σ (U x A)	U	A	Σ (U x A)	U	A	Σ (U x A)		
Muros	N			U _{Mlim}							
	E										
	O										
	S										
	SE										
	SO										
Total muros			Σ (U x A)			Σ (U _{Mlim} x A)			Σ (U x A)		
En contacto con el terreno											
Total cerramientos en contacto con el terreno						Σ (U x A)			Σ (U _{Mlim} x A)	Σ (U x A)	
Suelos											
Total suelos						Σ (U x A)			Σ (U _{Slim} x A)	Σ (U x A)	
Cubiertas y lucernarios											
Total cubiertas y lucernarios						Σ (U x A)			Σ (U _{Clim} x A)	Σ (U x A)	
Huecos	N			U _{Hlim}							
	E				U _{Hlim}						
	O			U _{Hlim}							
	S				U _{Hlim}						
	SE			U _{Hlim}							
	SO			U _{Hlim}							
Total huecos			Σ (U x A)			Σ (U _{Hlim} x A)			Σ (U x A)		
Pérdidas energéticas asociadas a la envolvente del edificio [W/K]											
$P_E = \Sigma (U x A)$				P_{EA}			$P_{E\ CTE}$		P_{ER}		
Porcentajes de mejora alcanzados [%]											
M1: Porcentaje absoluto de la reducción de pérdidas energéticas asociadas a la envolvente del edificio reformado con respecto a las pérdidas energéticas del edificio en su estado actual											
						$M_1 = (P_{EA} - P_{ER}) \times 100 / P_{EA}$		M_1			
M2: Porcentaje de la reducción de pérdidas energéticas asociadas a la envolvente del edificio reformado con respecto a las pérdidas energéticas del edificio referente											
						$M_2 = (P_{E\ CTE} - P_{ER}) \times 100 / P_{E\ CTE}$		M_2			
Calificación energética de la edificación											
Edificio objeto en estado actual				Edificio referente			Edificio objeto en estado reformado				

4.– Las cuantías subvencionables a la Comunidad de Propietarios responderán a los siguientes porcentajes de mejora, en función de los grados de exigencia alcanzados:

a) Actuaciones que obtengan un <<Porcentaje de mejora M2>>, entre 0% y 50% respecto de la envolvente anterior. Se concederá a la Comunidad de Propietarios, una subvención del 30% del presupuesto protegible con un tope máximo de 30.000 euros.

b) Actuaciones que obtengan un <<Porcentaje de mejora M2>>, superior al 50% respecto de la envolvente anterior. Se concederá una subvención del 50% del presupuesto protegible, con un tope máximo de 45.000 euros.

A efectos del cálculo del presupuesto protegible aplicable a estos dos supuestos, se considerará como coste real de las actuaciones, aquellas imputables a la mejora de la envolvente con el objeto de limitar la demanda energética de la edificación.

5.– A efectos de la subvención prevista en esta Orden, en aquellas intervenciones de la envolvente térmica en las que no sea posible actuar sobre alguno de sus cerramientos, se justificará que al

menos el conjunto de las pérdidas energéticas asociadas a la envolvente del edificio reformado (PER) son igual o inferiores a las pérdidas energéticas del edificio referente (PE CTE) calculadas según la Tabla 1 adjunta, es decir, $[PE R \leq PE CTE]$.

6. La mejora en la envolvente térmica deberá acreditarse incorporando la Tabla 1 debidamente cumplimentada a la solicitud oficial de ayudas, así como al Proyecto de Rehabilitación redactado para acometer la actuación planteada».

DISPOSICIÓN ADICIONAL

Hasta la aprobación del desarrollo reglamentario del artículo 200 de la Ley 2/2006, del Suelo y Urbanismo, todas las solicitudes de ayudas correspondientes a edificios de una antigüedad superior a 50 años, deberán ir acompañadas del informe técnico derivado de la inspección periódica de construcciones y edificaciones o en su defecto deberá entregarse en la Delegación de Vivienda correspondiente, antes de la finalización del expediente.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera.– Lo dispuesto en el artículo primero de la presente Orden en relación con las actuaciones protegibles en los edificios de 50 años o más de antigüedad, será aplicable una vez que se apruebe el desarrollo reglamentario y de acuerdo con el calendario que se establezca, de conformidad con el contenido del artículo 200 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo de la Comunidad Autónoma del País Vasco, y con el artículo 21 y disposición adicional tercera del Real Decreto-Ley 8/2011, de 1 de julio, 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.

Segunda.– Lo dispuesto en el artículo tercero de la presente Orden será de aplicación a todas aquellas solicitudes de ayudas a la rehabilitación de viviendas presentadas a partir del día 1 de enero de 2010.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente Orden entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial del País Vasco.

En Vitoria-Gasteiz, a 23 de noviembre de 2011.

El Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes,
IGNACIO MARÍA ARRIOLA LÓPEZ.