

INFORME TÉCNICO

Objeto

Recibida consulta por parte de la Oficina de Rehabilitación de Andalucía, coordinada por el Consejo Andaluz de Colegios Oficiales de Aparejadores y Arquitectos Técnicos, se emite el presente informe desde el Consejo General de la Arquitectura Técnica de España, vocal de pleno derecho de la Comisión asesora para la certificación de eficiencia energética de edificios establecida por el RD 390/2021. La consulta es referente a la consideración de edificación con el objeto de la certificación energética de edificios regulada por el RD390/2021 y la solicitud de ayuda al amparo del RD 853/2021.

Consulta

Se consulta específicamente si cuando en una misma parcela o terreno urbano, identificado con su correspondiente referencia catastral, existen varias edificaciones o volúmenes construidos independientes, estos han de ser certificados energéticamente de manera independiente o como conjunto.

Antecedentes

Esta consulta es susceptible de ser analizada desde un punto de vista técnico, práctico y jurídico. Desde un punto de vista técnico, ambas posibilidades son viables, pues los documentos y herramientas reconocidos por la Comisión Asesora para la Certificación Energética de edificios, así lo permiten. Se puede certificar tanto un solo volumen o solido capaz construido, como el conjunto de varios.

Desde un punto de vista práctico, ambas posibilidades son también posibles, y dependerá de la organización de estos inmuebles y sus propietarios, así como la posibilidad de actuar de forma independiente para la realización de un encargo profesional de esta índole, o para la ejecución de las posibles obras de rehabilitación. O, por el contrario, la obligación de aprobarlo por todos los propietarios en régimen de división horizontal, existan o no varios volúmenes edificatorios.

Desde un punto de vista jurídico, en primer lugar, hay que indicar que toda edificación estará indisolublemente vinculada a una parcela, tal y como se recoge en los Planes Generales de Ordenación Urbana, como por ejemplo en el correspondiente a Sevilla en su Artículo 7.2.5. Relación entre edificación y parcela. Por lo tanto, cualquier relación con la administración para cumplimiento de obligaciones tales como el mantenimiento y conservación, la certificación energética,

autorizaciones municipales, impuestos, ayudas, etc. están sujetas a la parcela urbana y sus propietarios, independientemente de si son varios volúmenes o si disponen o no de división horizontal. Esta parcela esta identificada a efectos legales, administrativos e impositivos, con su correspondiente referencia catastral, que puede ser y será única para varios volúmenes independientes, si estos comparten una misma parcela.

También cabe indicar que el RD 390/2021 en su ámbito de aplicación, artículo 3.1, indica edificios o partes de edificios, sin pormenorizar en si son volúmenes independientes o no, como si hace en el artículo 3.2.d para excluir del ámbito de aplicación a aquellos que siendo independientes y sin contacto con otros edificios, tienen menos de 50 m².

En el RD 853/2021, de 5 de octubre, por el que se regulan los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial, y más concretamente en la línea correspondiente a las actuaciones de rehabilitación a nivel de edificio, los destinatarios últimos de las ayudas, según el artículo 31, son los propietarios de edificios existentes de tipología residencial de vivienda colectiva, según su personalidad jurídica y sin distinción por volúmenes edificados.

Por otro lado, somos concedores en este Consejo, de que en distintas Comunidades Autónomas se están tomando distintos criterios para la gestión de las ayudas del RD 853/21, prevaleciendo el de que ambas posibilidades son factibles, certificar el conjunto de edificaciones de una sola parcela, o parte de estas, según pueda interesar técnica o administrativamente a los propietarios de estas. Igualmente, y desde el MIVAU, nos indican que, salvo condición de las bases reguladoras autonómicas de las ayudas, el RD 390/2021 permite ambas posibilidades.

Conclusión

A la vista de todo lo expuesto, entendemos que, en una parcela con una única referencia catastral y varios edificios o volúmenes construidos independientes, es posible certificar energéticamente y solicitar la ayuda de todo el conjunto o de una parte de este, decisión que dependerá de los propietarios y como puedan legalmente agruparse y tomar este tipo de iniciativas.

En Madrid, 20 de noviembre de 2024



Melchor Izquierdo Matilla
Secretario General