

DISPOSICIONES GENERALES

DEPARTAMENTO DE EMPLEO Y POLÍTICAS SOCIALES

2386

DECRETO 80/2014, de 20 de mayo, de modificación del Decreto por el que se regula la Inspección Técnica de Edificios en la Comunidad Autónoma del País Vasco.

El Decreto 241/2012, de 21 de noviembre, por el que se regula la Inspección Técnica de Edificios (ITE) en la Comunidad Autónoma del País Vasco, entró en vigor el 15 de diciembre de 2012. Por su parte, la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, entró en vigor el 28 de junio de 2013.

Independientemente de que la norma reglamentaria vasca y la ley estatal otorguen distinta denominación al procedimiento de inspección y valoración del estado de las construcciones y edificaciones –Inspección técnica de Edificios (ITE), en la primera, e Informe de Evaluación de Edificios, en la norma estatal–, los contenidos normativos de ambas disposiciones se refieren a la acreditación del estado de conservación de los edificios; además, ambas normativas contemplan determinadas previsiones sobre la inspección de la accesibilidad de los edificios y su eficiencia energética, si bien el resultado de las mismas no tiene idéntico reflejo en el informe autonómico y el estatal.

Por otro lado, ambas normativas establecen un calendario de presentación del informe de inspección, resultando el estatal más flexible. La aprobación de ese nuevo calendario permite flexibilizar el establecido inicialmente por el Decreto autonómico, por lo que mediante la presente norma se establece un nuevo calendario, más amplio, que se adecúa tanto al parque edificatorio objeto del informe como a los medios técnicos existentes para llevar a cabo la inspección. Se trataría de un plazo máximo al que los municipios se ajustarán según las circunstancias de los edificios existentes en su término municipal y su capacidad de gestión de los mismos.

Por todo lo expuesto, se ha entendido conveniente la adecuación de la norma autonómica, por un lado, incorporando en sus artículos 2, 4, 5, 11 y 12 la necesidad de evaluación de las condiciones básicas de accesibilidad universal y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización del edificio, y la inclusión de la información relativa al certificado de eficiencia energética del edificio; por otro lado, adoptando un nuevo calendario y modificando el resto de programación fijados en su momento en el Decreto 241/2012, de 21 de noviembre, de manera que se responda a las demandas de los distintos sujetos afectados por la misma, ampliando el plazo para aquellos edificios que cumplan 50 años antes del 27 de junio de 2017.

Además se ha regulado la forma de presentación del certificado de subsanación de deficiencias.

Con objeto de cumplimentar reglamentariamente el procedimiento para la elaboración de la ITE y la eficacia de la misma, se especifica el aspecto técnico referido al formato de los documentos de los que debe presentarse copia en el Ayuntamiento y que completan las fichas y anexos del Decreto.

Por último, se ha establecido la obligatoriedad de realizar la ITE para los edificios cuyos titulares pretendan acogerse a ayudas públicas con el objetivo de acometer obras de conservación, accesibilidad universal o eficiencia energética, independientemente de la antigüedad de los inmuebles.

En su virtud, a propuesta del Consejero de Empleo y Políticas Sociales, de acuerdo la Comisión Jurídica Asesora de Euskadi, y previa deliberación y aprobación del Consejo de Gobierno en su sesión celebrada el día 20 de mayo de 2014,

DISPONGO:

Artículo primero.— Se modifica el artículo 2 –Alcance– del Decreto 241/2012, de 21 de noviembre, por el que se regula la inspección técnica de edificios de la Comunidad Autónoma del País Vasco, que tendrá la siguiente redacción:

«1.— Mediante la regulación establecida en el presente Decreto se implanta un sistema objetivo y unitario que permite tanto a las personas físicas o jurídicas propietarias de los edificios catalogados o protegidos o de uso residencial, como a quienes hacen uso de ellos, o a las administraciones competentes, conocer los desperfectos y las deficiencias apreciadas en dichos edificios, sus posibles causas y las medidas recomendadas para asegurar la estabilidad, la seguridad, la estanqueidad y su consolidación estructural, de manera que sea posible el uso efectivo de la edificación según el destino que le es propio. Así mismo, permite estimar las condiciones de la envolvente del edificio y sus instalaciones desde la perspectiva de sus parámetros relacionados con la eficiencia energética, al objeto de certificar la eficiencia energética del edificio, e informar sobre las condiciones básicas de accesibilidad universal y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización del edificio, de acuerdo con la normativa vigente, estableciendo si el edificio es susceptible o no de realizar ajustes razonables para satisfacerlas.

Los edificios catalogados que no sean de vivienda colectiva quedarán exentos de realizar la certificación de la eficiencia energética.

2.— Queda excluida de la presente norma la verificación de aquellas instalaciones o elementos del edificio cuya revisión o inspección técnica está sometida a normativa sectorial específica, tales como ascensores, instalaciones eléctricas, de telecomunicación, de calefacción, o de producción de agua caliente sanitaria. Se informará exclusivamente sobre su existencia y composición, así como sobre la posesión de documentación obligatoria tanto administrativa como técnica sobre las mismas.»

Artículo segundo.— Se modifica el párrafo 2 del artículo 4 –La Inspección Técnica de Edificios (ITE)— del Decreto 241/2012, de 21 de noviembre, por el que se regula la inspección técnica de edificios de la Comunidad Autónoma del País Vasco, que tendrá la siguiente redacción:

«2.— La ITE comprenderá una inspección visual de la estructura, fachada y cubierta, y las redes comunes de saneamiento y abastecimiento, con el fin de conocer sus características constructivas, su estado y las patologías que puedan afectar al edificio. Además, incluirá una toma de datos de la envolvente del edificio, e instalaciones al objeto de certificar la eficiencia energética del edificio, e informar sobre las condiciones básicas de accesibilidad universal y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización del edificio, de acuerdo con la normativa vigente, estableciendo si el edificio es susceptible o no de realizar ajustes razonables para satisfacerlas.»

Artículo tercero.— Se modifican los apartados e y f del artículo 5 –Objetivos de la inspección técnica de edificios— del Decreto 241/2012, de 21 de noviembre, por el que se regula la inspección técnica de edificios de la Comunidad Autónoma del País Vasco, que tendrán la siguiente redacción:

«e) Determinar las condiciones básicas de accesibilidad del edificio en sus accesos y comunicaciones interiores desde el portal hasta el acceso a las viviendas, de acuerdo con la normativa vigente.

f) Caracterizar los diversos elementos de la envolvente del edificio y sus instalaciones de calefacción y climatización a efectos de certificar la eficiencia energética del edificio o de las viviendas y locales.»

Artículo cuarto.— Se modifica el párrafo 1 del artículo 11 –Informe-cuestionario y Dictamen de la ITE– del Decreto 241/2012, de 21 de noviembre, por el que se regula la inspección técnica de edificios de la Comunidad Autónoma del País Vasco, que tendrá la siguiente redacción:

«1.— La inspección constará de un informe-cuestionario, con el que se acreditará que se ha efectuado la visita y revisión de los elementos objeto de análisis para la elaboración de la inspección técnica del edificio, y de un Dictamen detallado, en el que el personal inspector manifestará su opinión sobre los siguientes aspectos:

a) Las condiciones de conservación, seguridad, estanqueidad y de consolidación estructural del edificio, así como una indicación inicial de las obras a realizar.

b) La evaluación de las condiciones básicas de accesibilidad universal y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización del edificio, de acuerdo con la normativa vigente, estableciendo si el edificio es susceptible o no de realizar ajustes razonables para satisfacerlas.

c) La certificación de la eficiencia energética del edificio, con el contenido y mediante el procedimiento establecido para la misma por la normativa vigente.»

Artículo quinto.— Se modifica el apartado d del artículo 12 –Contenido del Dictamen de la Inspección Técnica de Edificios– del Decreto 241/2012, de 21 de noviembre, por el que se regula la inspección técnica de edificios de la Comunidad Autónoma del País Vasco, que tendrá la siguiente redacción:

«d) Estado general de las redes comunes de fontanería y de saneamiento del edificio, así como información sobre la existencia, composición y documentación administrativa y técnica del resto de instalaciones del edificio.»

Artículo sexto.— Se añaden dos apartados, k y l, al artículo 12 –Contenido del Dictamen de la Inspección Técnica de Edificios– del Decreto 241/2012, de 21 de noviembre, por el que se regula la inspección técnica de edificios de la Comunidad Autónoma del País Vasco, que tendrán la siguiente redacción:

«k) La evaluación de las condiciones básicas de accesibilidad universal y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización del edificio, de acuerdo con la normativa vigente, estableciendo si el edificio es susceptible o no de realizar ajustes razonables para satisfacerlas.

l) La certificación de la eficiencia energética del edificio, con el contenido y mediante el procedimiento establecido para la misma por la normativa vigente.»

Artículo séptimo.— Se modifica el párrafo 5 del artículo 14 –Procedimiento para la realización de la ITE– del Decreto 241/2012, de 21 de noviembre, por el que se regula la inspección técnica de edificios de la Comunidad Autónoma del País Vasco, que tendrá la siguiente redacción:

«5.— A efectos de cumplir con la obligación del artículo 200 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, en relación con la ITE, la propiedad presentará copia del informe y dictamen resultante de las inspecciones, así como la declaración responsable del técnico redactor de los mismos en el Ayuntamiento correspondiente al municipio en el que radique el inmueble en papel y en archivo XML y en formato PDF en soporte CD. Se podrá presentar, así mismo, por vía telemática si así se posibilitara.

En los supuestos de disparidad en los datos aportados en los diversos formatos prevalecerán los datos presentados en el archivo XML en soporte CD.

Los archivos XML serán de los generados para exportar por la aplicación informática ITE-Inspección Técnica de Edificios, editada por el Gobierno Vasco en marzo de 2011 o las que al efecto la sustituyan.»

Artículo octavo.— Se modifica el párrafo 6 del artículo 14 —Procedimiento para la realización de la ITE— del Decreto 241/2012, de 21 de noviembre, por el que se regula la inspección técnica de edificios de la Comunidad Autónoma del País Vasco, que tendrá la siguiente redacción:

«6.— Los Ayuntamientos, en la forma convenida previamente, remitirán al departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco una copia de la documentación de la ITE presentada por el propietario en archivo XML y en formato PDF en soporte CD, así como el certificado de subsanación de deficiencias detectadas en la ITE del artículo 16 apartado 4, y en ese mismo soporte, al objeto de su anotación en el registro integrado único de ITE regulado en el presente Decreto.»

Artículo noveno.— Se modifica el párrafo 4 del artículo 16 —Obligaciones derivadas de la realización de la inspección técnica— del Decreto 241/2012, de 21 de noviembre, por el que se regula la inspección técnica de edificios de la Comunidad Autónoma del País Vasco, que tendrá la siguiente redacción:

«4.— Una vez terminadas las actuaciones ordenadas en los grados de intervención 1, 2 y 3 del artículo 12, y al objeto de verificar su correcta ejecución, se presentará en el Ayuntamiento el certificado de subsanación de deficiencias detectadas en la ITE correspondiente, según modelo del anexo III, en papel, y en archivo XML y en formato PDF en soporte CD. El certificado lo firmará personal técnico competente, en el caso de no precisar proyecto de obras, o, en caso contrario, el personal facultativo firmante del certificado final de obra, debiendo adjuntarse, en este último caso, una copia del certificado final de obras visado por el Colegio Profesional competente, reservándose el Ayuntamiento la posibilidad de realizar una inspección final del inmueble.

En los supuestos de disparidad en los datos aportados en los diversos formatos prevalecerán los datos presentados en el archivo XML en soporte CD.

Los archivos XML serán de los generados para exportar por la aplicación informática ITE-Inspección Técnica de Edificios, editada por el Gobierno Vasco en marzo de 2011 o las que al efecto la sustituyan.»

Artículo décimo.— Se modifica la disposición adicional primera —Programación general de las actuaciones sometidas a ITE— del Decreto 241/2012, de 21 de noviembre, por el que se regula la inspección técnica de edificios de la Comunidad Autónoma del País Vasco, que tendrá la siguiente redacción:

«Con el objeto de procurar una ejecución ordenada de la inspección técnica de los edificios en función de su antigüedad, en el marco del artículo 13, y sin perjuicio, en su caso, de la planificación municipal conforme a lo dispuesto en la disposición adicional segunda, las ITE se efectuarán conforme a la programación que a continuación se establece:

a) Tendrán de plazo hasta el 27 de junio de 2018 para realizar la ITE todos los edificios de uso residencial enmarcados en el ámbito de aplicación de este decreto, que a fecha de 27 de junio de 2017 tuvieran una antigüedad igual o superior a 50 años, salvo que ya, en esa fecha, contasen con una inspección técnica vigente, realizada de conformidad con lo previsto en este Decreto.

b) Los edificios de uso residencial que se encuentren dentro del ámbito de aplicación del presente Decreto y cumplan 50 años a partir del 28 de junio de 2017, y los edificios catalogados a partir de esa misma fecha, deberán realizar la ITE en el plazo de un año desde que el edificio cumpla dicha antigüedad –en el caso de edificios de uso residencial–, o, desde la fecha de su calificación como tal –en el caso de ser catalogado–.»

Artículo undécimo.– Se añade una disposición adicional Cuarta al Decreto 241/2012, de 21 de noviembre, por el que se regula la inspección técnica de edificios de la Comunidad Autónoma del País Vasco, que tendrá la siguiente redacción:

«Cuarta.– Obligatoriedad de realizar la ITE en caso de acogerse a ayudas públicas.

Los edificios cuyos titulares pretendan acogerse a ayudas de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma del País Vasco con el objetivo de acometer obras de conservación, accesibilidad universal o eficiencia energética, deberán realizar la ITE con anterioridad a la formalización de la petición de la correspondiente ayuda, independientemente de la antigüedad del edificio. La ITE deberá tener el sello de Registro de entrada en el Ayuntamiento donde se ubique el inmueble, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 14 del presente Decreto.»

Artículo duodécimo.– Se añade una disposición adicional Quinta al Decreto 241/2012, de 21 de noviembre, por el que se regula la inspección técnica de edificios de la Comunidad Autónoma del País Vasco, que tendrá la siguiente redacción:

«Quinta.– Traslado de documentación al Registro de Inspección Técnica de Edificios.

Con el fin de garantizar y asegurar la validez, coherencia y contenido del registro regulado en el Capítulo V, y salvo que de forma individualizada se establezca un acuerdo señalando un período diferente, los Ayuntamientos y Diputaciones Forales procurarán trasladar trimestralmente, al departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco, la documentación necesaria para su incorporación en el registro en los términos del artículo 18 del presente Decreto.»

DISPOSICIÓN FINAL

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

Dado en Vitoria-Gasteiz, a 20 de mayo de 2014.

El Lehendakari,
IÑIGO URKULLU RENTERIA.

El Consejero de Empleo y Políticas Sociales,
JUAN MARÍA ABURTO RIQUE.