



El Departamento de Vivienda refunde y actualiza en un decreto toda la normativa sobre la inspección técnica de edificios (ITE)

- **El nuevo texto clarifica diversas cuestiones que dificultaban la realización de las ITEs en todos los edificios obligados y agiliza el procedimiento para evaluación y comprobación de las inspecciones.**
- **El consejero Arriola confía en que las modificaciones y mejoras introducidas en el decreto impulsen la realización de las ITEs, facilitando la tarea de los técnicos que las realizan y, especialmente, los trámites que corresponden a Ayuntamientos y propietarios de los edificios.**

El Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda ha actualizado y refundido toda la normativa sobre la inspección técnica de edificios en un nuevo decreto que entrará en vigor mañana, tras su publicación en el Boletín Oficial del País Vasco. El texto, aprobado por el Consejo de Gobierno a finales de julio, reforma el anterior decreto de 2012 y su posterior modificación de 2014, clarifica diversas cuestiones que dificultaban la realización de las ITEs en todos los edificios obligados y agiliza el procedimiento para evaluación y comprobación de las inspecciones.

Así mismo, se adapta a las nuevas exigencias en materia residencial y a los contenidos de la Ley de Vivienda de 2015, que regula extensamente la ITE en su artículo 52 considerándola una herramienta esencial para preservar el patrimonio edificado por parte de los propietarios e impulsar la rehabilitación de edificios y regeneración de áreas urbanas.

El nuevo decreto, que consta de 24 artículos agrupados en siete capítulos, dos disposiciones adicionales y una disposición transitoria, establece los criterios y requisitos que debe cumplir la inspección técnica de edificios de uso predominantemente residencial, desarrollando contenidos relativos a las personas físicas o jurídicas obligadas a pasar la ITE; los técnicos y entidades habilitadas para realizarla; los informes que configuran la inspección, así como los procedimientos y plazos para su realización; las consecuencias derivadas del incumplimiento, y el Registro de inspecciones técnicas de los edificios de la Comunidad Autónoma.

El consejero Iñaki Arriola confía en que las modificaciones y mejoras introducidas en el decreto ayuden a impulsar la realización de las ITEs, facilitando la tarea de los técnicos que las realizan y, especialmente, los trámites que corresponden a los Ayuntamientos y a los propietarios de los edificios.



Principales novedades del decreto

En el Capítulo I, con el fin de evitar malentendidos y malas prácticas, se precisa la definición de diversos conceptos. Entre ellos, qué debe considerarse “Uso predominantemente residencial”; qué es un portal; cómo computar la “edad de un edificio”, o qué hay que entender como “ajustes razonables” en materia de accesibilidad.

Se flexibiliza y clarifica el tratamiento otorgado a las viviendas unifamiliares. En el primer decreto de 2012 se excluía expresamente a este tipo de edificios de la necesidad de pasar la ITE. Posteriormente, con la modificación de 2014 la ITE se hizo obligatoria para todas las viviendas sin excepción.

El nuevo decreto precisa que es exigible la ITE en los plazos establecidos (cuando cumplan 50 años de antigüedad y cada 10, posteriormente) a los edificios unifamiliares que tengan una fachada o más dando a vía pública. La razón es preservar la seguridad de terceras personas, como los viandantes.

En el resto de viviendas unifamiliares que no den a una vía pública, serán los ayuntamientos, que son los competentes en materia de disciplina urbanística, quienes decidan si deben o no presentar la ITE.

También se precisa la exigencia o no para los caseríos. Así, se establece que no se considerarán de “uso predominantemente residencial”, y por tanto obligados a presentar la ITE, aquellos edificios que, además de la vivienda, tengan otros usos intensivos que les lleven a estar inscritos en el Registro Industrial o en los registros de explotaciones agrarias y/o ganaderas de Euskadi.

Se otorga mayor protagonismo al Plan de Uso y Mantenimiento del edificio. Aumentan las exigencias al respecto y se refuerza la obligatoriedad de este documento. Así, se reduce el plazo para disponer de él, que pasa de un año a tres meses después de presentar la ITE al Ayuntamiento. Y también, el plazo para inscribir en ese documento las incidencias halladas en la inspección y su subsanación, que se recorta a un mes.

Se aclara igualmente el concepto de la Evaluación de la Eficiencia Energética. El decreto de 2014 introdujo la necesidad de completar la ITE con el Certificado de Eficiencia Energética. Sin embargo, existía ahora cierta confusión sobre el alcance y efectos de la evaluación que en esta materia se hace en la ITE, ya que no puede considerarse “certificado” mientras no esté registrada en el Ente Vasco de la Energía (EVE).

En el nuevo decreto esta información que acompaña a la ITE se denomina “Evaluación” de la eficiencia energética mientras esta no esté registrada por el EVE; algo que se puede hacer



antes o después de la ITE, y de forma independiente a esta. (El certificado es obligatorio para vender o alquilar una vivienda, aunque el edificio no tenga que pasar la ITE por su antigüedad).

Finalmente, se han eliminado tramitaciones y procedimientos redundantes, como la Declaración Responsable del Técnico Inspector, ya que el propio informe de la ITE constituye su declaración.

El consejero Arriola ha insistido en que la ITE no es una exigencia gratuita ni caprichosa, puesto que su finalidad es *“salvaguardar la seguridad de los residentes de las viviendas y de terceras personas, así como las condiciones de habitabilidad de aquellas, y garantizar el adecuado estado de conservación de nuestro patrimonio edificado, conforme a la función social que hemos decidido todos que tenga la vivienda”*.

Y ha añadido que controlar el estado de la vivienda *“frena su deterioro, advierte temprano de los problemas y, además de proteger a los residentes y a terceras personas, puede evitarnos reparaciones mucho más importantes y caras”*.