

**ARTEAKO UDALA  
ALKATE UDALBURU JAUNA  
HERRIKO PLAZA, 1  
48142 ARTEA (BIZKAIA)**

**Gaia: EIT kasuen aplikagarritasunari buruzko kontsulta.**

**Asunto: Consulta sobre la aplicación de ITE.**

2017ko azaroaren 13an Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza sail honetan zure idatzia jaso zen. Idatzi horrekin batera udal arkitektoak prestatutako txostena bidaltzen da, zeinaren bitartez, Eraikinen Inspektzio Teknikoari buruz sortu diren zalantza batzuk adierazten dira.

Con fecha de entrada en el Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda de 13 de noviembre de 2017, el Ayuntamiento de Artea traslada el informe elaborado por el arquitecto municipal respecto a algunas cuestiones planteadas respecto a la aplicación de la Inspección Técnica de Edificios.

Toki Erakunde horrek egindako argitze eskariari erantzuna emateko, idatzi honen eranskinean jasotzen da eskatutako informazioa.

En orden a atender la solicitud de aclaración formulada por esa Entidad Local, en el anexo a este documento le adjunto la información solicitada.

Adeitasunez,

Atentamente,

Vitoria-Gasteiz, 2017ko abenduaren 4a

Vitoria-Gasteiz, a 4 de diciembre de 2017

Pablo Garcia Astrain  
Etxebizitza eta Arkitekturako Zuzendaria  
El Director de Vivienda y Arquitectura

**Anexo. Consulta referente a los obligados a presentar ITE.**

**1.- ¿Está exento de la obligación de presentar una ITE la vivienda unifamiliar aislada sin fachada a vía o espacio público?**

La Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo regula, en el artículo 200, la figura de la ITE al establecer la obligación de las y los propietarios de toda construcción o edificación catalogada o protegida, así como de toda edificación de uso residencial con una antigüedad superior a los 50 años, de encomendar a personal técnico facultativo, cada diez años, la realización de una inspección dirigida a determinar su estado de conservación.

Asimismo, el citado precepto contempla que los ayuntamientos podrán requerir de los propietarios la exhibición de los informes técnicos resultantes de las inspecciones periódicas, y, en caso de comprobar que éstas no se han realizado, ordenar su práctica o realizarlas en sustitución y a costa de los obligados.

En este marco, en ejercicio de las competencias de la Comunidad Autónoma del País Vasco en esta materia, se procede a la aprobación del Decreto 241/2012, de 21 de noviembre, por el que se regula la inspección técnica de edificios en la Comunidad Autónoma del País Vasco.

En virtud de lo dispuesto en el artículo 3.3 de la citada norma quedan excluidas de su ámbito las construcciones y edificaciones unifamiliares aisladas que no tengan fachada a vía o espacio de uso público.

Con fecha 26 de junio de 2015 se publica en el Boletín Oficial del País Vasco la Ley 3/2015, de 18 de junio, de vivienda, cuyo artículo 52 regula la inspección técnica de los edificios (ITE).

Dicho precepto prevé que la adecuación de los edificios de uso predominantemente residencial a las exigencias de calidad que en cada momento se exijan reglamentariamente deberá acreditarse mediante inspecciones técnicas realizadas por técnico competente.

Las Disposiciones Derogatorias Segunda y Tercera de la norma establecen que queda expresamente derogado el artículo 200 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, relativo a la inspección técnica de edificios, y todas las disposiciones de igual o inferior rango en cuanto se opongan a la presente ley y no sean conformes a ella.

En consecuencia, todos los edificios de uso predominantemente residencial deben acreditar mediante inspección técnica que cumplen las condiciones de calidad aplicables, y ello considerando que la exclusión de las viviendas unifamiliares contemplada en el Decreto 241/2012 de 21 de noviembre ha quedado derogada en virtud de la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda.

No obstante lo anterior, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 52 de la mencionada Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda, que prevé un desarrollo reglamentario para determinar la antigüedad de los edificios que se encuentran sometidos a la citada inspección técnica, así como el contenido y plazo de reiteración de la misma, el Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda está elaborando un Proyecto de decreto que regula la inspección técnica de edificios y que sustituirá al Decreto 241/2012 de 21 de noviembre. En el proceso de elaboración y aprobación del mencionado Proyecto de decreto se realizará un análisis de las obligaciones de inspección técnica de edificios a fijar para las viviendas unifamiliares.

**2.- ¿Deben presentar la ITE los edificios que cuentan con una rehabilitación integral que afecta a todos los elementos a inspeccionar? Y en caso negativo, ¿qué se entiende por rehabilitación integral?**

Conforme a la normativa de aplicación, deben elaborar la inspección técnica de edificios las personas propietarias de aquellos edificios que a fecha 27 de junio de 2017 han cumplido 50 años. El plazo para presentar el informe ante el Ayuntamiento correspondiente culmina el 27 de junio de 2018.

En la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda no se contempla, en el precepto que regula la inspección técnica de edificios, ninguna referencia a los edificios que hubieran sido objeto de rehabilitación, aunque en su artículo 3 se define la rehabilitación como la *acción de planificar, gestionar y ejecutar las obras o trabajos de adecuación urbanística, estructural o constructiva de un edificio, incluyendo las medidas precisas para su sostenibilidad, todo ello con el fin de devolverle las condiciones adecuadas al uso para el que se halla calificado. A los efectos de esta ley, la rehabilitación viene siempre referida al patrimonio edificado.*

Sin perjuicio de lo anterior, el artículo 13, apartado 5, del Decreto 241/2012 de 21 de noviembre determina que *En el supuesto de que el edificio hubiera sido objeto de una intervención de rehabilitación integral, se considerará como fecha de terminación total de la edificación, a los efectos de calcular su edad, la fecha correspondiente a la licencia de primera ocupación del edificio tras su rehabilitación integral y, en su defecto, la del certificado final de obras. A estos efectos, se considerará rehabilitación integral a toda intervención que como mínimo haya actuado renovando o consolidando el sistema estructural, las fachadas, la cubierta, las redes comunes de saneamiento y abastecimiento de agua y los sistemas técnicos*

En virtud de lo anterior, el cómputo de los 50 años, a efectos de determinar la obligación de realizar la inspección técnica de edificios, debe iniciarse, en el caso de que el edificio haya sido objeto de una rehabilitación integral, desde la fecha del certificado final de obra correspondiente a dicha rehabilitación considerándose como tal aquella actuación que afecte al sistema estructural, las fachadas, la cubierta, las redes comunes de saneamiento y abastecimiento de agua y los sistemas técnicos del edificio.