

GOBIERNO DE NAVARRA

ECONOMÍA, HACIENDA, INDUSTRIA Y EMPLEO

CULTURA, TURISMO Y RELACIONES INSTITUCIONALES

PRESIDENCIA, JUSTICIA E INTERIOR

EDUCACION

DESARROLLO RURAL, MEDIO AMBIENTE, Y ADMINISTRACIÓN LOCAL

SALUD

POLÍTICAS SOCIALES

FOMENTO

SEGURIDAD Y EMERGENCIAS

Los edificios residenciales con más de 50 años deberán contar con informes que diagnostiquen su seguridad y habitabilidad

El Gobierno de Navarra abre este viernes un proceso de participación pública para enriquecer el anteproyecto que recoge esta medida

Viernes, 05 de abril de 2013

Los edificios de dos o más viviendas que alcancen o superen los 50 años y aquellos que, independientemente de su antigüedad, vayan a acoger actuaciones de rehabilitación protegida, deberán contar con un [“informe de evaluación”](#), un documento que diagnosticará aspectos referidos a la seguridad, accesibilidad y habitabilidad, así como a la eficiencia energética. Ello redundará en la seguridad de los inquilinos y viandantes, y en la prevención del deterioro de las edificaciones.

Estos informes serán realizados por arquitectos, antiguos aparejadores y arquitectos técnicos, y fomentará la rehabilitación de edificios en un momento de menor actividad constructiva.

Según recoge el anteproyecto de decreto foral elaborado por el Gobierno de Navarra, el informe concluirá si el inmueble es o no apto. Se han establecido cuatro categorías: “apto”, cuando no existan deficiencias; “apto con deficiencias leves”, que pueden ser subsanadas durante los quince años de validez del informe; “no apto provisionalmente”, por deficiencias graves o generalizadas a corregir en menos de un año, cuando no representen peligro para usuarios del edificio o viandantes; y “no apto”, por deficiencias severas muy graves de difícil arreglo porque comprometen la estabilidad, o menos graves, que puedan corregirse mediante actuaciones de rehabilitación que podrán ser subvencionables, cuya subsanación precisa un plazo mayor a un año.

Proceso de participación pública



Un bloque de viviendas.

El Gobierno de Navarra abre este viernes, 5 de abril, un proceso de participación pública hasta el próximo 6 de mayo para que los agentes interesados y los ciudadanos en general puedan enriquecer el texto con sus aportaciones.

Se consultará a una veintena de organismos interesados, entre administraciones públicas, oficinas de rehabilitación de viviendas y edificios, colegios profesionales y asociaciones del sector, con quienes el Departamento de Fomento se pondrá en contacto vía email. Asimismo, se han habilitado diversos canales para recoger las aportaciones de los ciudadanos, vía web en el correo electrónico participacion@navarra.es y en la página www.informeevaluacionedificios.navarra.es, así como presencialmente en cualquiera de los [registros del Gobierno de Navarra](#) o cualquier otra oficina prevista en el artículo 38.4 de la [Ley 30/1992 de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común](#).

Las propuestas serán evaluadas a lo largo del mes de mayo y hacia el 7 de junio se publicarán en la web los resultados e, igualmente, se comunicarán a los agentes interesados. Posteriormente tendrá lugar un preceptivo y largo proceso administrativo previo a la aprobación del decreto por parte del Gobierno de Navarra, previsto para finales de 2013.

Plazos de implantación

De acuerdo con el anteproyecto, los edificios que el 31 de diciembre de 2013 tengan 2 ó más viviendas y más de 50 años deberán disponer de este informe antes del 31 de diciembre de 2017.

Los edificios que vayan a acogerse al régimen de rehabilitación protegida después del 1 de enero de 2014, deberán obtenerlo antes de la solicitud de calificación provisional de las correspondientes actuaciones.

Finalmente, a partir de 2020, los edificios con más de una vivienda que han cumplido 50 años, deberán obtener el informe en el siguiente año. Se prevé un periodo transitorio para los años 2018, 2019 y 2020. Los informes de evaluación se depositarán en los ayuntamientos y estos deberán dar parte al Gobierno de Navarra, que creará un registro.

Los adquirentes o arrendatarios de viviendas podrán exigir al vendedor o arrendador copia del informe de la evaluación, si el edificio estuviera obligado a contar con él. En caso de que se negara la copia, el solicitante podrá informarse en el Ayuntamiento correspondiente.

Consecuencias

Según recoge el anteproyecto, los propietarios que no cuenten con el estudio o no subsanen los defectos graves (informes “no apto”), no podrán acogerse a beneficios de rehabilitación protegida de vivienda. De esta manera, el Gobierno trata de que las obras de rehabilitación con ayudas públicas incluyan reparaciones obligatorias.

Igualmente, los propietarios no verán concedidas cédulas de habitabilidad o las podrán perder; y se enfrentarán a sanciones por infracción grave (art. 212.22 y art. 212.12 de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo, conexas con el incumplimiento del deber de conservar y mantener los edificios).

Objetivos

La norma pretende favorecer la conservación y rehabilitación del parque de edificios de viviendas y la regeneración y renovación de los tejidos urbanos existentes, asegurando su seguridad, salubridad y accesibilidad, de forma que no supongan riesgos para sus usuarios, vecinos, viandantes, etc.; no se produzca un deterioro evitable de los edificios; y se conozca la eficiencia energética de los inmuebles (el grado de aislamiento térmico tiene repercusiones en el consumo de energía).

Asimismo, regula la previsión contemplada en el Real Decreto Ley 8/2011, que impuso la “inspección técnica de edificios”, que se enmarca en el concepto más amplio de “Informe de evaluación de edificios” que este anteproyecto de decreto foral establece en línea con la próxima normativa estatal en materia de

rehabilitación, regeneración y renovación urbana, que apuesta por esta modalidad constructiva antes que por la edificación de nueva planta.

Al respecto, la legislación vigente (Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación) establece el deber de conservación y mantenimiento de los edificios, cuyo interés trasciende al del propio propietario, y se inserta en el interés general de mantener el patrimonio edificado, no despilfarrar recursos, ahorrar energía y no descuidar la seguridad propia y ajena.

Análisis

De acuerdo con el texto, la evaluación comprenderá al edificio completo, tanto a sus elementos comunes como a las viviendas o locales incluidos en el mismo. En concreto, abordará los siguientes aspectos:

- **Seguridad:** estado general del edificio; elementos estructurales, constructivos, instalaciones, pero éstas con una excepción: las instalaciones que requieran una inspecciones técnicas específicas, las cuales se llevarán a cabo independientemente, por ejemplo ascensores, salas de calderas, etc.

- **Accesibilidad:** se estudiará si el edificio carece de accesibilidad para todas las personas y en este caso si ello es subsanable física, técnica y económicamente, o no.

- **Certificación** de eficiencia energética: con el contenido que señale la normativa estatal que dará conocimiento al adquirente de vivienda y, en su caso, impulsará la rehabilitación de mejora de aislamiento o instalaciones.

- **Habitabilidad:** si se cumplen o no las condiciones mínimas de habitabilidad, así como la identificación y detección de las infraviviendas existentes.

El informe diagnostica deficiencias pero no plantea su solución concreta, que será objeto, en su caso, de un proyecto posterior.

Parque de viviendas en Navarra

La Comunidad Foral de Navarra cuenta con un parque de viviendas que supera las 320.000 unidades, de los que más del 28 % cuentan con una antigüedad superior a los cincuenta años. El anteproyecto tiene en cuenta especialmente el “elevado” número de viviendas construidas en períodos anteriores.

El Gobierno de Navarra ha apoyado la rehabilitación y mantenimiento a través de ayudas en función de la antigüedad del edificio, la naturaleza de las obras y la renta de los perceptores (Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra, y reglamentos concordantes).

Según el anteproyecto, “a pesar de la notable actividad rehabilitadora de los últimos años, sigue existiendo gran cantidad de edificios de vivienda que no se han sometido nunca a una rehabilitación, por lo que pueden presentar serias deficiencias debidas al deterioro producido por el transcurso del tiempo, la deficiente calidad de su construcción o el mal uso o falta del mantenimiento necesario para que los edificios tengan un mínimo de seguridad o salubridad”.