

APROVECHA LAS **AYUDAS** DE LA
COMUNIDAD AUTÓNOMA PARA LA
REHABILITACIÓN DE TU EDIFICIO !

CONSULTA GRATIS A TU APAREJADOR

868 600 031

+ INFORMACIÓN EN
[www.tuedificioenforma.es]

RESUMEN DECRETO 34/2015 DE 13 DE MARZO POR EL QUE SE REGULA EL IEE Y SE CREA EL REGISTRO DE IEE

El IEE UNIFICA la evaluación del estado de conservación del edificio, las condiciones de accesibilidad y la certificación energética DEROGA las inspecciones técnicas de edificios.

El Decreto se estructura en dos capítulos:

- El 1º: competencias de la Admón., los deberes de los propietarios y el ámbito de aplicación (Art.1- 4).
- El 2º: aspectos propios del IEE: documentación a presentar, contenido mínimo y normas de presentación del IEE a la propiedad y al Ayuntamiento (Art. 5 - 8).

ARTÍCULO 1. OBJETO

Asegurar el cumplimiento del deber de conservación de los propietarios y evaluar su adecuación a la normativa vigente sobre accesibilidad y eficiencia energética.

ARTÍCULO 2. DISTRIBUCIÓN DE COMPETENCIAS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS

CARM	<ul style="list-style-type: none"> Establecer el marco general de regulación de los IEE.
AYTOS. Responsables del control sanitario de edificios.	<ul style="list-style-type: none"> Controlar el cumplimiento del deber de conservación. Aprobar ordenanzas para su regulación y dictar órdenes de ejecución. Revisar todo el parque inmobiliario residencial.
PROPIETARIOS y COMUNIDAD de PROPIETARIOS	<ul style="list-style-type: none"> Mantener las condiciones adecuadas de conservación dentro de la vivienda y en los elementos comunes del edificio. Obligados a realizar y presentar IEE en el Ayto. El IEE extiende su eficacia a todos y cada uno de los locales y viviendas del edificio. Deben prestar colaboración para realizar las inspecciones y facilitar el acceso a las dependencias comunes y privadas.



ARTÍCULO 3. ÁMBITO DE APLICACIÓN

Edificios objeto de IEE.

- Tipología RESIDENCIAL COLECTIVA con antigüedad > 50 años (ANEXO I).
- Los incluidos en el PLAN MUNICIPAL DE EVALUACIÓN DE EDIFICIOS (Art. 4.3)
- Cuando se soliciten ayudas públicas para obras de conservación, accesibilidad o EE. En este caso se presentará ante el órgano competente para la resolución de la concesión.
- Validez de 10 años sin perjuicio de su renovación antes del vencimiento por existir modificaciones o variaciones en las condiciones del edificio.

EXCLUIDOS de obligación → edificios con declaración firme de ruina o edificios > 50 años con procedimiento de declaración de ruina iniciado en tanto se resuelva el mismo. Si se desestima será OBLIGATORIO obtener y presentar IEE en el plazo de 3 meses desde su notificación.

El Ayto. elaborará, publicará y difundirá una relación/censo anual de los edificios objeto de IEE durante la siguiente anualidad.

Para la aplicación de los plazos señalados en el ANEXO I se tomará como antigüedad el año en que concluyan las obras de construcción.

- En obras de rehabilitación en las que se construya tras el vaciado del edificio (renovación de toda la estructura original manteniendo exclusivamente elementos aislados como las fachadas) se tomará como antigüedad la fecha de finalización de dichas obras.

ARTÍCULO 4. PLAN MUNICIPAL DE EVALUACIÓN DE EDIFICIOS

PMEE.

- Los Aytos. podrán redactar un Plan Municipal para planificar las necesidades de revisión.
- Incluirá como mín. un estudio de las cctas. del parque inmobiliario y un programa coherente con la antigüedad y grado de deterioro y acortar los plazos previstos en el ANEXO I cuando:
 - Mayor riesgo de aparición de patologías debido a condiciones ambientales desfavorables (cercanía a la costa, agresividad del terreno, contaminación industrial...).
 - Existan carencias en la conservación y mantenimiento de los edificios o lesiones y deficiencias en accesibilidad y/o EE por una deficiente calidad constructiva.
 - Incidencia de catástrofes naturales u otros que afecten gravemente al estado de los edificios.
- Serán públicos y accesibles.

ARTÍCULO 5. CONTENIDO DE LOS IEE

IEE
(ANEXO II)

- Evaluará el estado de CONSERVACIÓN, las condiciones básicas de ACCESIBILIDAD, e incorporará un certificado de EFICIENCIA ENERGÉTICA.
- Las **inspecciones** serán de carácter **VISUAL**, sin que forme parte de la misma la detección de posibles vicios ocultos.
 - Si no es suficiente la inspección visual, el técnico podrá proponer a la propiedad realizar una diagnosis de los elementos afectados y las pruebas que considere oportunas.

- Constará de una valoración de las lesiones y deficiencias observadas, una valoración del estado de conservación de los distintos elementos y una valoración final del edificio en su conjunto.
- Se ajustará al modelo ANEXO II, sin perjuicio del cumplimiento de las reglamentaciones específicas que sean de aplicación a las instalaciones para su puesta en funcionamiento, control y mantenimiento.
- FAVORABLE si:
 - NO se aprecian DEFICIENCIAS.
 - DEFICIENCIAS relativas al ORNATO.
 - DEFICIENCIAS LEVES (falta de conservación o mantenimiento que no condicionen, por sí mismas, o en combinación con otras, la valoración global como desfavorable.
- Si existen DEFICIENCIAS de RIESGO que requieran de medidas urgentes → el técnico lo pondrá en conocimiento a la propiedad y al Ayto. (según modelo ANEXO III) indicando las medidas de seguridad adoptadas y procederá a concluir el IEE. Incluirá, en su caso, la declaración de ruina inminente.

ARTÍCULO 6. CONTENIDO MÍNIMO DEL IEE

Seguridad (ANEXO II)

- SEGURIDAD ESTRUCTURAL → Garantizar resistencia mecánica y estabilidad del edificio:
 - Comprobar la NO EXISTENCIA de RIESGO para las personas en elementos de fachada, cubiertas, escaleras, carpinterías exteriores y acristalamientos de huecos, elementos de defensa, chimeneas, petos, cornisas, falsos techos...
- SEGURIDAD en caso de INCENDIO → desalojo bajo condiciones mínimas de seguridad:
 - Comprobar RECORRIDOS DE EVACUACIÓN libres de obstáculos, existencia de EXTINTORES y mantenimiento de las instalaciones contra incendios.
- PROTECCIÓN FRENTE CAIDAS
 - Comprobar que los DESNIVELES con cota > 55cm disponen de barreras de protección y que éstas son suficientemente resistentes; pavimentos no deben presentar piezas sueltas ni resaltos que puedan provocar caídas.
- Seguridad frente IMPACTO → Zonas comunes. No existencia de elementos no perceptibles.
- ILUMINACIÓN ADECUADA → Zonas comunes. Buen funcionamiento eléctrico.

Salubridad (ANEXO II)

- ESTANQUEIDAD → Comprobar que las soluciones constructivas impiden presencia de humedades y filtraciones.
 - Revisar juntas de dilatación, sistemas de impermeabilización, coberturas y pavimentos de cubiertas, aislamientos térmicos, canalones y desagües.
- SUMINISTRO de agua → comprobar la existencia de instalación de suministro y el buen funcionamiento de la red general de fontanería:
 - Revisar la inexistencia de filtraciones derivadas de fugas en conducciones y tuberías.
- EVACUACIÓN de aguas residuales y pluviales.

- Comprobar que la instalación de evacuación se mantiene en buen estado y no existen humedades/filtraciones derivadas de la instalación así como otras deficiencias en pozos y atascos.
- Accesib.** | • REVISAR condiciones básicas conforme PARTE II del ANEXO II.
- Ornato** | • REVISAR la adecuada imagen urbana especialmente los que pertenezcan al Patrimonio Cultural.

ARTÍCULO 7. PRESENTACIÓN DEL IEE

- El técnico autor entregará DOS EJEMPLARES a la propiedad, que remitirá una copia al Ayto., solicitando su inscripción en el Registro de IEE's.
- Los edificios que dispongan de "libro del edificio" lo incorporarán al mismo.
- Si el IEE no se ajusta al ANEXO II, el Ayto. requerirá a la CP las DEFICIENCIAS observadas para su subsanación en el PLAZO de 1 MES. Cuando todo esté conforme el Ayto. notificará al interesado el registro del IEE en el plazo de 2 meses desde la solicitud.
- El INCUMPLIMIENTO en tiempo y forma del IEE → **infracción urbanística**. El Ayto., previo requerimiento al propietario en un plazo máx. de 6 meses, ordenará su realización en sustitución y a costa de los obligados.

ARTÍCULO 8. REGISTRO Y CERTIFICADO DE IEE's

- Se crea el Registro de IEE's, adscrito a la Consejería competente en materia de vivienda.
- La Consejería competente → podrá dictar instrucciones y:
 - Pondrá a disposición de los Ayto. una aplicación informática para la inscripción de los IEE's en dicho Registro.
 - Requerirá a los Ayto. que subsanen deficiencias en la cumplimentación/inscripción.
- Los interesados podrán solicitar al Ayto. los certificados de Evaluación Técnica del Edificio que contendrá todos los datos incluidos en el IEE, excepto los de carácter personal.

DISPOSICIONES

**Adicional
única.
Terminología**

- Los términos técnicos no definidos en el Decreto 34/2015 se interpretarán conforme a los significados recogidos en la Ley 8/2013 (de las 3Rs) y en las Partes I y II del CTE.

**Adicional
transitoria
primera.
Validez IEE**

- Los IEE anteriores a la entrada en vigor del Decreto 34/2015, tendrán validez, rigiendo lo dispuesto en sus artículos 3 y 7 en lo relativo a la validez, presentación e inscripción en el Registro de IEE's.