

ORDENANZA ITE AYUNTAMIENTO DE LOGROÑO

1. FECHA DE APROBACIÓN.

El Ayuntamiento Pleno, en su sesión celebrada el día 5 de diciembre de 2013, aprobó definitivamente la Ordenanza Reguladora de la Inspección Técnica de Edificios, publicándose en el BOR el 13/12/2013.

2. En el Preámbulo de esta Ordenanza se dice:

"...el artículo 36 de la Ley de Vivienda de La Rioja establece que los Ayuntamientos dentro del ámbito de sus competencias exigirán a los propietarios de edificios de viviendas catalogados o de antigüedad superior a treinta años certificación expedida por facultativo competente, para supervisar su estado de conservación al menos cada cinco años."

3. La Ley de Vivienda de La Rioja, en su CAPÍTULO III, en el que se incluye el artículo 36 antes citado, dice literalmente:

"CAPÍTULO III

De la inspección periódica de los edificios y la actuación de la Administración

Artículo 36. Informe de Evaluación de Edificios.

Las menciones a la inspección técnica de edificios efectuadas en la normativa autonómica se entenderán hechas al informe de evaluación de edificios.

Artículo 37. Planes de actuación.

La Administración autonómica podrá establecer planes de actuación en colaboración con los ayuntamientos y otras entidades, que permitan elaborar y mantener actualizados los catálogos sobre el estado de las construcciones edificatorias de viviendas y medidas de apoyo para el Informe de Evaluación de Edificios."

Por lo que la Ley de Vivienda de La Rioja, en su artículo 36 ni en todo el Capítulo III referido a la inspección periódica de los edificios y la actuación de la Administración, no establece la obligatoriedad de esta revisión cada cinco años.

4. Obligatoriedad de plazos establecidos por la Ordenanza Municipal para cumplir con el deber de conservación de los edificios de viviendas.

Los plazos previstos en esta ordenanza municipal son los siguientes:

- A) 1º ITE. Edificios catalogados o con más de 30 años de antigüedad desde la finalización de las obras (artículos 1.1 y 1.3 de la Ordenanza).

La norma municipal es del año 2013, luego los edificios con más de 30 años son anteriores a 1984. En años sucesivos se irán incrementando los edificios finalizados en 1985, 1986, etc.

En aquellos tiempos no existían o comenzaban a estar vigentes con menores exigencias normativas sobre hormigón armado, sobre acero laminado, e incluso la EF 88, sobre forjados unidireccionales no existió hasta 1988.

En la puesta en obra de hormigones y aceros era muy frecuente la falta de ensayos. Lo mismo ocurría con los ensayos del terreno para las cimentaciones.

Igualmente ocurría con las normativas sobre aislamiento acústico, térmico, normativas de incendios, sísmicas, etc., etc.

La aprobación del Código Técnico en el año 2006 y sus sucesivas ampliaciones y actualizaciones conforman el conjunto de normativa a aplicar sobre los edificios de viviendas construidos a partir de esta fecha en aras a conseguir un nivel de control y de calidad muy superior al exigido por los edificios objeto de la 1ª ITE en la que se analiza el estado de los edificios.

- B) Sucesivas ITE. Tras 5 años de la finalización de las obras previstas en la ITE anterior (artículo. 1.1 de la Ordenanza).

5. Plazos reales para la ejecución de las ITE previstas en el anterior apartado 4B)

No obstante, el Ayuntamiento de Logroño no respeta este plazo de 5 años desde el final de las obras previstas en la ITE realizada.

Véase un ejemplo: edificio de viviendas sito en C/ Duquesa de la Victoria, 30.

Incluido en el padrón de la ITE de 2018 con el número 6117710.

Incluido en el padrón de la ITE de 2023.

Las obras, tras la redacción del Informe Técnico por el arquitecto contratado, aprobación del mismo por la comunidad de propietarios, redacción de la Memoria Valorada de las obras para su contratación y su aprobación por la comunidad de propietarios, búsqueda de contratista y aprobación del presupuesto por la comunidad de propietarios, firma del contrato de obras, ejecución de las obras y aprobación y recepción de las mismas por la comunidad de propietarios.

Finalización de las obras: finales de 2021.

Periodo entre finalización de la ITE del padrón de 2018 y contratación de la nueva ITE según padrón de 2023: 2 años.

Este ejemplo no es único en la ciudad de Logroño.

Los certificados finales de obra de las ITEs correspondientes obran en el Ayuntamiento de Logroño con el resto de la documentación de las obras.

A esto hay que añadir que, dada la cantidad de obras a ejecutar en tan escaso plazo de tiempo, se han disparado los precios de estas obras con el consiguiente perjuicio de los habitantes de estos edificios.

6. Garantía de las obras ejecutadas al amparo de la ITE.

En el momento actual, la normativa vigente es más pródiga y fundamentalmente más exigente que la que tuvieron que cumplir la ejecución de los edificios de la primera convocatoria de la ITE a los que se les exigía que hayan cumplido 30 años.

Lo mismo puede decirse de los medios, la información existente, los materiales, etc., actualmente muy superiores a los entonces existentes.

Las obras ejecutadas bajo el Informe de la ITE, están amparadas por un informe y una dirección facultativa que debe cumplir con lo preceptuado por la legislación actualmente vigente, que como anteriormente se ha dicho, ofrece unas garantías infinitamente superiores a las anteriormente exigidas para los edificios de más de 30 años.

CONCLUSION:

No tiene sentido alguno que, tras acometer una revisión del total del edificio y, en su caso, unas obras de rehabilitación con las actuales garantías, se exija una nueva revisión del edificio al cabo de cinco años (en realidad, dos), cuando la primera ITE debe realizarse a los 30 años desde la finalización de la construcción del edificio.

Para la ejecución de las ITEs 2ª y posteriores -con unas garantías de ejecución de la 1ª ITE muy superiores a las ofrecidas en la construcción de los edificios de más de 30 años- debe exigirse un plazo, como mínimo, igual al exigido para la 1ª ITE, es decir 30 años.

Y así, ser coherente con lo exigido en esta Ordenanza. De lo contrario, podría deducirse que el objetivo de la misma no es la conservación y rehabilitación del patrimonio construido, objetivo con el que se está completamente de acuerdo, sino otros, completamente ajenos a la conservación del patrimonio arquitectónico.

Hay comunidades y propietarios a los que esta Ordenanza, en su redacción y aplicación actual, les resulta muy gravosa y su beneficio, totalmente nulo.

POR LO QUE EL PLAZO PARA LA REDACCIÓN DE LA 2ª ITE Y POSTERIORES DEBE SER, AL MENOS, EL MISMO QUE EL EXIGIDO PARA LA EJECUCIÓN DE LA ITE INICIAL: 30 AÑOS DESDE LA FINALIZACIÓN DE LAS OBRAS DE LA ITE ANTERIOR.

