

Proyecto de Decreto del Consejo de Gobierno, por el que se modifica el Decreto 103/2016, de 24 de octubre, del Consejo de Gobierno, por el que se regula el informe de evaluación de los edificios en la Comunidad de Madrid y se crea el Registro Integrado Único de Informes de Evaluación de los Edificios de la Comunidad de Madrid.

El Estatuto de Autonomía de la Comunidad de Madrid establece, en el artículo 26.1.1.4, que corresponde a la Comunidad de Madrid la competencia exclusiva en materia de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda. Establece también en su artículo 26.2, que corresponde a la Comunidad de Madrid en el ejercicio de estas competencias la potestad legislativa, la reglamentaria y la función ejecutiva que se ejercerán respetando, en todo caso, lo dispuesto en la Constitución Española.

En el mes de septiembre de 2020 entró en vigor de manera obligatoria el Real Decreto 732/2019, de 20 de diciembre, por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación (CTE), aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo. En dicha modificación se incluye una nueva exigencia básica dentro del Documento Básico de Salubridad, HS 6: Protección frente a la exposición al radón.

El radón es un gas radiactivo natural procedente de la cadena de desintegración del uranio y, por tanto, ubicuo en la naturaleza. Sus productos de desintegración se pueden inhalar y depositar en el tracto broncopulmonar. Actualmente, el radón está considerado como la principal fuente de exposición a la radiación natural para los humanos y como la segunda causa de muerte por cáncer de pulmón después del tabaquismo.

El radón del terreno puede penetrar y acumularse en el interior de los edificios a través de las grietas y juntas de los cerramientos del edificio en contacto con el terreno, e incluso a través de la masa de los materiales porosos que forman los propios cerramientos. La afección se produce en todos los edificios, siendo necesario su control fundamentalmente en viviendas por ser el uso en el que más horas se produce la exposición.

En el Apéndice B de la Sección HS 6 del CTE se listan los términos municipales en los que, en base a las medidas realizadas por el Consejo de Seguridad Nuclear, se considera que hay una probabilidad significativa de que los edificios allí construidos sin soluciones específicas de protección frente al radón presenten concentraciones superiores al nivel por encima del cual se considera inapropiado permitir que se produzcan exposiciones. En este listado aparecen 145 términos municipales de la Comunidad de Madrid, 59 clasificados como zona I y 86 clasificados como zona II, existiendo en la zona II mayor probabilidad que en la zona I de contar con altas concentraciones de radón en el interior de los edificios.

Por otra parte la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid, establece en su artículo 168 entre los deberes de los propietarios de edificios, el de mantenerlos en condiciones de salubridad.

Por representar un problema de salubridad grave para la población, se considera necesario hacer mediciones de los niveles a los que se está expuesto. Estas mediciones en los edificios existentes, se generalizarán en los municipios con riesgo significativo en el uso residencial, estableciendo la obligatoriedad de su medición en el Informe de Evaluación de los Edificios, de manera informativa, igual que el Certificado de Eficiencia Energética.

El Decreto 103/2016, de 24 de octubre, por el que se regula el informe de evaluación de los edificios en la Comunidad de Madrid y se crea el Registro Integrado Único de Informes de Evaluación de los Edificios de la Comunidad de Madrid, reguló en su artículo 4 el contenido de dichos informes. Mediante la presente modificación se incluye un nuevo apartado d) para la determinación del promedio anual de concentración de gas radón en el interior de los edificios.

Esta modificación se adecúa a los principios de buena regulación previstos en el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y, en particular a los principios de necesidad y eficacia, así como de proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia y eficiencia.

Su adecuación a los principios de necesidad y eficacia, viene justificada por el interés general de preservar la salud de los ciudadanos, siendo necesaria su aprobación como el medio más adecuado para lograr la consecución de dicho fin.

De la misma manera, esta modificación se adecúa al principio de proporcionalidad, ya que contiene la regulación imprescindible para poder garantizar la información necesaria que, en su caso, permita a los propietarios, una vez evaluado el problema, tomar las medidas necesarias para la disminución del riesgo que representan la exposición a altas concentraciones de gas radón, no existiendo otras medidas menos restrictivas de derechos que pudieran aprobarse, o que pudieran imponer menos obligaciones a los destinatarios de la misma.

De la misma forma, esta norma se adecua al principio de seguridad jurídica ya que su tramitación se ajusta a la legislación estatal básica y autonómica en la materia, habiendo cumplido con todos los trámites y solicitudes de informes preceptivos que exige la normativa vigente.

La tramitación de esta modificación se adecúa al principio de transparencia, ya que la misma se ha sometido al trámite consulta pública y de audiencia e información pública, habiéndose en ambos casos publicado en el Portal de Transparencia de la Comunidad de Madrid.

Finalmente, se adecúa al principio de eficiencia, ya que esta norma no conlleva cargas administrativas innecesarias o accesorias.

Este decreto ha sido sometido al procedimiento previsto en la Directiva (UE) 2015/1535 del Parlamento Europeo y del Consejo de 9 de septiembre de 2015, por la que se establece un procedimiento de información en materia de reglamentaciones técnicas y de reglas relativas a los servicios de la sociedad de la información, así como a lo dispuesto en el Real Decreto 1337/1999, de 31 de julio, por el que se regula la remisión de información en materia de normas y reglamentaciones técnicas y reglamentos relativos a los servicios de la sociedad de la información.

Durante la tramitación de la norma se han recabado, entre otros, el informe de coordinación y calidad normativa, los informes de impacto de la Dirección General de Igualdad, impacto sobre el género, e impacto por razón de orientación sexual, identidad y expresión, Dirección General de Infancia, Familias y Natalidad, sobre impacto en la familia, infancia y adolescencia, informe de la Dirección General de Salud Pública, del Consejo de Consumo, de la Abogacía General de la Comunidad de Madrid e informe de la Comisión Jurídica Asesora.

En su virtud, a propuesta del Consejero de Vivienda y Administración Local y oída/de acuerdo con la Comisión Jurídica Asesora de la Comunidad de Madrid, el Consejo de Gobierno, en su reunión del día --- de ----- de -----

DISPONE

Artículo único. *Modificación del Decreto 103/2016, de 24 de octubre, del Consejo de Gobierno, por el que se regula el informe de evaluación de los edificios en la Comunidad de Madrid y se crea el Registro Integrado Único de Informes de Evaluación de los Edificios de la Comunidad de Madrid.*

Uno. Se modifica la redacción del apartado 1 y se añade una letra d) al apartado 2 del artículo 4 del Decreto 103/2016, de 24 de octubre, del Consejo de Gobierno, por el que se regula el informe de evaluación de los edificios en la Comunidad de Madrid y se crea el Registro Integrado Único de Informes de Evaluación de los Edificios de la Comunidad de Madrid, que queda redactado en los siguientes términos:

«1. El Informe de Evaluación de los Edificios tiene por finalidad acreditar la situación en la que se encuentra el edificio en relación con su estado de conservación, el cumplimiento de la normativa vigente sobre accesibilidad

universal, el grado de eficiencia energética y la concentración de radón en el interior del mismo.

2. El Informe de Evaluación identificará el bien inmueble gráficamente mediante un plano, con expresión de su referencia catastral y contendrá, de manera detallada, los aspectos referentes a:

a) La evaluación del estado de conservación del edificio, comprendiendo una inspección visual de la estructura, fachada y cubierta y las redes comunes de saneamiento y abastecimiento. Respecto a las instalaciones o elementos comunes del edificio que cuenten con la obligación de realizar una revisión técnica según la regulación sectorial específica, tales como ascensores, instalación eléctrica, de calefacción y agua caliente sanitaria, etcétera, el técnico comprobará que cuentan con las revisiones en vigor a las que estén obligadas y, en caso de no tenerlas, o de que sean desfavorables, lo hará constar en el informe, a los efectos de que una vez accedan los datos del Informe de Evaluación de los Edificios al Registro, puedan realizarse por la consejería competente las acciones oportunas en relación con dichas revisiones.

En el supuesto de que el resultado de la evaluación sobre el estado de conservación del edificio fuese desfavorable, deberán reflejarse en el informe las deficiencias a subsanar y, en su caso, las medidas de seguridad que se hayan adoptado o que sea preciso adoptar para garantizar la seguridad de los ocupantes del edificio, vecinos y transeúntes.

b) La evaluación de las condiciones básicas de accesibilidad universal y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización del edificio, de acuerdo con la normativa vigente, estableciendo si el edificio es susceptible o no de realizar ajustes razonables para satisfacerlas. En el caso de edificios declarados o incoados Bien de Interés Cultural o Patrimonial y los catalogados urbanísticamente, los ajustes razonables en materia de accesibilidad deberán tener en cuenta la normativa de protección de los mismos.

c) La certificación de la eficiencia energética del edificio, con el contenido y mediante el procedimiento establecido para la misma por el Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de eficiencia energética de los edificios. Dicha certificación deberá estar registrada en el Registro de Certificados de Eficiencia Energética de la Comunidad de Madrid y encontrarse vigente con arreglo a su normativa reguladora.

No obstante lo anterior, la certificación de eficiencia energética no será exigible para aquellos edificios que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.2 del mencionado Real Decreto, se encuentran excluidos del ámbito de aplicación del mismo.

d) La determinación del promedio anual de concentración de gas radón en el interior del edificio. Dicha determinación será obligatoria en los municipios de las zonas I y II del HS 6 Apéndice B del Real Decreto 732/2019, de 20 de diciembre, por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación. Los resultados se reflejarán en la declaración responsable del Anexo II de este decreto, en el que se expresará el valor en Bq/m³ de la zona de muestreo del edificio con mayor nivel de las establecidas según el punto 2.1 del HS 6 Apéndice C del Real Decreto 732/2019, de 20 de diciembre.

3. El Informe de Evaluación de los Edificios se ajustará al modelo previsto en el Anexo II del Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de Fomento al Alquiler de Viviendas, la Rehabilitación Edificatoria y la Regeneración y Renovación Urbanas, debiendo incorporar como mínimo el contenido previsto en dicho anexo, además del exigido por el presente decreto y el que, en su caso, se exija por el ayuntamiento competente.

Dicho informe se deberá realizar mediante la aplicación informática a la que se accede desde la página web institucional de la Comunidad de Madrid www.riecm.es, o mediante cualquier otra facilitada por los ayuntamientos en su ámbito territorial que genere archivos tipo XML y que contenga los datos exigidos según el Anexo II del citado Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, además de los exigidos por el presente decreto.

4. Para la realización de la inspección visual a la que se refiere el punto 2.a), el técnico competente deberá visitar todas las zonas, viviendas, locales y espacios comunes necesarios para la correcta evaluación de las condiciones de conservación del edificio. Cuando los datos obtenidos de la inspección visual no sean suficientes para valorar las deficiencias detectadas, el técnico competente deberá proponer a los propietarios la realización de las pruebas que estime indispensables para la evaluación del edificio. Se deberá consignar en el informe y en la declaración responsable del anexo del presente decreto, las fechas en que se han producido las visitas y, en su caso, las pruebas realizadas».

Dos. Se añade un nuevo ANEXO II en el decreto:

«ANEXO II

(Obligatorio para los municipios de las zonas I y II según el HS 6 Apéndice B del Real Decreto 732/2019, de 20 de diciembre)

Declaración responsable del técnico competente firmante del Informe de Evaluación del Edificio con referencia catastral nºsituado en.....
.....
....., con nº de registro del Certificado de

Eficiencia Energética en el Registro de Certificados de Eficiencia Energética de la Comunidad de Madridy con un promedio anual de concentración de radón en el aire de Bq/m3 en la zona de muestreo del edificio con mayor nivel de las establecidas según el punto 2.1 del Apéndice C del CTE HS6.

D.....
...mayor de edad, con NIF/NIE nº, tf
....., correo
electrónico....., titulación
habilitante....., colegio profesional
..... nº
de colegiado....., y domicilio
en.....
....., actuando en nombre propio y bajo su
responsabilidad,

DECLARA:

- 1º. Que se encuentra habilitado para el ejercicio de la profesión.
- 2º. Que no está sometido a ningún tipo de presión comercial, financiera o de otra índole que pueda afectar a la imparcialidad de su juicio.
- 3º. Que tiene, en su caso, suscrita póliza de seguro de responsabilidad civil en vigor, con cobertura suficiente para hacer frente a las responsabilidades derivadas de la firma del presente Informe de Evaluación del Edificio.
- 4º. Que ha visitado todas las zonas, viviendas, locales y espacios comunes necesarios para la correcta evaluación de las condiciones de conservación del edificio, habiendo realizado, en su caso, las pruebas que haya estimado indispensables.
- 5º. Que la/s visita/s de inspección y pruebas indispensables que ha/n posibilitado la realización de este Informe de Evaluación del Edificio ha/n tenido lugar el/los día/s
.....
.....
....
- 6º. Que se ha entregado a la propiedad del edificio, o a su representante legal, el Informe de Evaluación del Edificio y se ha informado de su contenido.
- 7º. Que el contenido del Informe de Evaluación del Edificio en los diversos archivos y documentos que se presentan es idéntico.

En a dede
.....

Fdo.

.....

..

(Nombre y apellidos) »

Tres. Se modifica el título del anexo existente en el Decreto 103/2016, de 24 de octubre, que pasa identificarse como Anexo I.

Disposición final única. *Entrada en vigor.*

El presente decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid.

Madrid, a

El Consejero de Vivienda y
Administración Local.

DAVID PEREZ GARCÍA

La Presidenta.

ISABEL DÍAZ AYUSO