



@administraciones

su comunidad  en su casa

Decreto 158/1997, de 8 de julio, por el que se regula el Libro del Edificio de las viviendas existentes y se crea el Programa para la revisión del estado de conservación de los edificios de viviendas.

La obligación de conservación y mantenimiento de los edificios, y en especial de los destinados a la vivienda, se encuentra recogida por las diversas leyes con incidencia en la vivienda, como son el Código civil la legislación urbanística, la Ley sobre arrendamientos urbanos y la legislación vigente en materia de propiedad horizontal y en materia de viviendas de protección oficial. Así mismo, de forma específica, el art. 30 de la Ley 24/1991, de 29 de noviembre, de la vivienda, establece que los propietarios y los usuarios de las viviendas están obligados a utilizarlas y conservarlas de acuerdo con su destino y a velar por la conservación de las condiciones de seguridad de sus viviendas.

Por otro lado, el capítulo V del título segundo de la Ley 24/1991, de 29 de noviembre, de la vivienda, regula el Libro del Edificio como el documento que ha de recoger los datos principales de la totalidad del edificio, sea o no destinado a vivienda, entre los que cabe destacar las instrucciones de uso y mantenimiento.

Posteriormente, el Decreto 206/1992, de 1 de septiembre, por el que se regula el Libro del Edificio, desarrolla reglamentariamente el contenido del Libro del Edificio y los requisitos para su formalización, en relación a los edificios destinados a contener una o más viviendas que obtengan el certificado final de obra a partir de la fecha de entrada en vigor del Decreto.

Con la implantación del Libro del Edificio y las instrucciones de uso y mantenimiento se ha dotado a los adquirentes y usuarios de viviendas de nueva construcción de una herramienta que les permita conocer su edificio, disponer de una serie de recomendaciones sobre como han de usar y conservar el edificio y, en definitiva, tomar conciencia de la necesidad de conservación.

Igualmente, cabe comentar el Decreto 346/1983, de 8 de julio, sobre el nivel de habitabilidad objetiva exigida a las viviendas y el Decreto 129/1984, de 18 de abril, sobre el otorgamiento de la cédula de habitabilidad, que supusieron el inicio de una etapa en la que una de las preocupaciones principales es que las viviendas reúnan determinadas características constructivas y el cumplimiento de condiciones de habitabilidad objetivas. Con la misma finalidad, se adoptaron disposiciones sobre controles y normas de calidad de la edificación en los aspectos de seguridad, durabilidad y confort. Así mismo, los decretos

274/1995 y 314/1996 han adaptado a la realidad actual los niveles de habitabilidad objetiva exigidos a las viviendas.

La Administración ha de velar por el cumplimiento de este deber, y por otro lado ha de ofrecer las medidas que faciliten las actuaciones en los edificios existentes.

En este sentido, son diversas las medidas acordadas: la aprobación desde el 1982 de programas de ayuda a los usuarios y la posterior Creación del Centro Técnico y de Cooperación para la Rehabilitación, que han hecho posible que una parte considerable del parque de viviendas se rehabilitara.

Ahora bien, hacen falta instrumentos adicionales que faciliten el conocimiento del estado de los edificios existentes y permitan potenciar las actuaciones que hay que llevar a cabo principalmente en los núcleos urbanos de las ciudades. Por eso, este Decreto regula la aplicación del Libro del Edificio a las viviendas existentes y crea el Programa para la revisión del estado de conservación de los edificios existentes, que articula medidas de fomento para conocer el estado de conservación del parque de edificios y facilitar el cumplimiento de las obligaciones de conservación establecidas por la legislación vigente.

Por todo esto, de acuerdo con el dictamen de la Comisión Jurídica Asesora, a propuesta del consejero de Política Territorial y Obras Públicas,

DECRETO:

Artículo 1. Objeto

1.1 Este Decreto tiene por objeto establecer medidas de ordenación y fomento para conocer el estado de conservación de los parques de edificios existentes y para facilitar el cumplimiento de las obligaciones de conservación establecidos por la legislación vigente, así como, con la misma finalidad, establecer mecanismos de colaboración entre las administraciones y con las organizaciones profesionales.

Artículo 2. Libro del edificio de las viviendas existentes

En relación con el parque de viviendas existentes, el Libro del Edificio es el documento que acredita las características principales, su estado de conservación y los dota de las instrucciones de uso y del Plan de mantenimiento que permitan alargar su vida útil y evitar su degradación.

Artículo 3. Requisitos y contenido

3.1 Se entiende por obras de rehabilitación, a los efectos de este Decreto, las definidas en el art. 31 de la Ley 24/1991, de 20 de noviembre, de la vivienda, y en la normativa dictada para desplegarla.

3.2 Los edificios de viviendas existentes, en los que se proceda a una rehabilitación de los elementos comunes acogidos a las ayudas que otorga el Departamento de Política Territorial y Obras Públicas en materia de rehabilitación, han de disponer del Libro del Edificio.

La obligatoriedad de la formalización del Libro del Edificio corresponde al promotor, al propietario o a la comunidad de propietarios, en función de quien promueva las obras de rehabilitación.

3.3 El Libro del Edificio para las viviendas existentes está constituido por los siguientes documentos:

a) La identificación del edificio con un plano a escala del emplazamiento en relación con la calle o los elementos inmediatos y una fotografía de la fachada principal.

b) Los datos, en su caso, del promotor, constructor y técnicos que intervienen en el proyecto y en la dirección de la obra de rehabilitación.

c) Las garantías de que disfrutara las obras realizadas.

d) El régimen jurídico del edificio, que ha de concretar:

Primero. El régimen de protección al que, si es necesario, es acogida la rehabilitación.

Segundo. En caso de propiedad horizontal, los estatutos de la comunidad, si hay, o la consignación que falte.

e) Las instrucciones de uso y mantenimiento.

f) El proyecto de rehabilitación o documentación técnica que haya sido necesaria para la rehabilitación.

g) El dictamen al que se hace referencia en el art. 6 de este Decreto, si procede.

Artículo 4. Programa de rehabilitación de viviendas

Dentro del programa de rehabilitación de viviendas, establecido en el Decreto 76/1992, de 2 de marzo, se crea el Programa para la revisión del estado de conservación de los edificios de viviendas existentes. Este programa va destinado, en general, a los edificios de viviendas plurifamiliares construidos antes del año 1960 destinados a residencia habitual y, especialmente, a los incluidos en aquellos perímetros que se delimiten en virtud de convenios con los ayuntamientos.

Artículo 5. Dictamen técnico

El dictamen técnico sobre el estado de conservación y mantenimiento de los edificios incluidos en el artículo anterior constituirá la base para calcular el grado de intervención a realizar en el edificio. El

Departamento de Política Territorial y Obras Públicas, a través del Centro Técnico y de Cooperación para la Rehabilitación, subvencionará la elaboración de los dictámenes citados.

Artículo 6. *Requisitos*

El dictamen técnico sobre el estado de conservación y mantenimiento de los edificios será elaborado por los técnicos competentes y su contenido, que tiene que incidir especialmente en aquellas actuaciones relativas a la seguridad del edificio y las que se hayan, en su caso, de realizar de una forma inmediata, se ajustará al modelo que se establezca en el desarrollo de este Decreto y será un documento obligatorio a incluir en el Libro del Edificio existente.

Artículo 7. *Ayudas*

Las obras que deban hacerse como consecuencia de estos dictámenes y que afecten a la seguridad del edificio tendrán prioridad en la aplicación de los programas de ayudas a la rehabilitación existentes en la Dirección General de Actuaciones Concertadas, Arquitectura y Vivienda.

Artículo 8. *Convenios interadministrativos*

8.1 El Departamento de Política Territorial y Obras Públicas podrá, para dar cumplimiento al programa definido en el art. 4, suscribir convenios con los ayuntamientos que consideren necesario concertar mecanismos de colaboración especialmente destinados a la mejora en zonas urbanas sometidas a proceso de envejecimiento de la edificación.

8.2 Estos convenios contendrán necesariamente la justificación y la delimitación de las zonas en las que el programa tendrá que incidir, las aportaciones del municipio al programa y los mecanismos de seguimiento, especialmente por lo que se refleje a la detección, el diagnóstico y las medidas de colaboración e inspección del parque de viviendas delimitado.

8.3 Se establece un período de tres años para la realización del dictamen en las áreas delimitadas en los convenios de actuación suscritos con ayuntamientos y que se acojan a lo que dispone este Decreto.

Artículo 9. *Convenios con colegios profesionales*

El Departamento de Política Territorial y Obras Públicas, a través del Centro Técnico y de Cooperación para la Rehabilitación, podrá firmar convenios con los colegios y otras organizaciones profesionales, con el fin de facilitar la elaboración de los dictámenes técnicos sobre el estado y el mantenimiento de los edificios.

Artículo 10. *Comunidades de propietarios*

En el marco de los convenios previstos en el artículo anterior, el Centro Técnico y de Cooperación para la Rehabilitación de Viviendas podrá concertar con las comunidades de propietarios de los edificios comprendidos en el art. 4 la gestión de la elaboración del dictamen técnico sobre el estado de conservación y mantenimiento del edificio.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Disposición Adicional Primera

El pago de las ayudas previstas para la elaboración del dictamen establecido en el programa para la revisión del estado de conservación de los edificios de viviendas irá a cargo de las partidas presupuestarias destinadas por las ayudas reguladas en el Decreto 205/1993, de 13 de julio, referente al régimen de ayudas para la rehabilitación de viviendas afectadas por patologías estructurales y de despliegue del Plan de actuación del programa de rehabilitación de viviendas. Se hará efectivo el pago de estas ayudas a través de los colegios profesionales que hayan firmado convenio con el Centro Técnico y de Cooperación para la Rehabilitación.

Disposición Adicional Segunda

El otorgamiento de las ayudas quedará condicionado a las disponibilidades presupuestarias de cada ejercicio.

DISPOSICION FINAL

Disposición Final

Este Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el DOGC.