

Decreto gubernamental

sobre construcción

Por decisión del Gobierno, se promulga lo siguiente en virtud de la Ley (751/2023) de construcción:

Artículo 1

Información y consulta sobre una solicitud de permiso de construcción

Un municipio podrá notificar y organizar una sesión de consulta sobre una solicitud de permiso de construcción de conformidad con el artículo 63 de la Ley (751/2023) de construcción a través de la misma notificación. La notificación podrá presentarse como notificación ordinaria.

No obstante lo dispuesto en el párrafo primero, la notificación podrá presentarse mediante una notificación con arreglo al artículo 108 de la Ley (410/2015) de administración local si:

- 1) los datos de contacto del vecino no pueden determinarse;
- 2) el vecino no es conocido por las autoridades;
- 3) el vecino es difícil de contactar;
- 4) hay más de 10 vecinos que deben ser consultados; o
- 5) surge cualquier otra situación similar.

La notificación deberá proporcionar detalles del asunto y de la autoridad que decide al respecto. También deberá indicar dónde y hasta cuándo deben mantenerse disponibles los documentos de solicitud, cómo deben presentarse los comentarios y de quién puede obtenerse información adicional.

Los vecinos deberán disponer de al menos siete días para expresar su opinión.

Sin embargo, en el caso de un proyecto que esté sujeto a un procedimiento de evaluación del impacto ambiental en virtud de la Ley (252/2017) sobre el procedimiento de evaluación del impacto ambiental, la autoridad de supervisión de edificios deberá permitir al menos 14 días para que el miembro del municipio y las partes involucradas presenten observaciones.

Artículo 2

Consulta resultante de una solicitud de permiso de construcción relacionada con un permiso de exención, un permiso de obra paisajística o una zona que requiere planificación

Después de una solicitud de un permiso de exención, un permiso de obra paisajística o un permiso de construcción para una zona que requiere planificación, el municipio deberá permitir al menos siete días para que los vecinos de la obra expresen su opinión sobre la solicitud. La notificación podrá presentarse como notificación ordinaria.

No obstante lo dispuesto en el párrafo primero, la notificación podrá presentarse mediante una notificación con arreglo al artículo 108 de la Ley de administración local si:

- 1) los datos de contacto del vecino no pueden determinarse;
- 2) el vecino no es conocido por las autoridades;
- 3) el vecino es difícil de contactar;
- 4) hay más de 10 vecinos que deben ser consultados; o

5) surge cualquier otra situación similar a las mencionadas en los puntos 1 a 4.

Si es necesaria una consulta más amplia sobre la solicitud, las partes interesadas distintas de los vecinos deberán tener la oportunidad de expresar su opinión mediante una notificación con arreglo al artículo 108 de la Ley de administración local.

La notificación deberá proporcionar detalles del asunto y de la autoridad que decide al respecto. También deberá indicar dónde y hasta cuándo deben mantenerse disponibles los documentos de solicitud, cómo deben presentarse los comentarios y de quién puede obtenerse información adicional.

Los vecinos y aquellos cuyos hogares, trabajo u otras condiciones se vean afectados por el proyecto deberán tener al menos siete días para expresar su opinión.

El informe al que se hace referencia en el artículo 64, apartado 3, de la Ley de construcción deberá contener detalles sobre la información y los documentos sobre los que se ha consultado a los vecinos. Además, el informe deberá incluir un documento escrito y fechado en el que se indique la opinión del vecino sobre el proyecto.

Artículo 3

Información y consulta sobre una solicitud de permiso de demolición

Un municipio podrá presentar una notificación de una sesión de consulta sobre una solicitud de permiso de demolición de conformidad con el artículo 65 de la Ley de construcción como una notificación ordinaria.

No obstante lo dispuesto en el párrafo primero, la notificación podrá presentarse mediante una notificación con arreglo al artículo 108 de la Ley de administración local si:

- 1) los datos de contacto del vecino no pueden determinarse;
- 2) el vecino no es conocido por las autoridades;
- 3) el vecino es difícil de contactar;
- 4) hay más de 10 vecinos que deben ser consultados; o
- 5) surge cualquier otra situación similar a las mencionadas en los puntos 1 a 4.

La notificación deberá proporcionar detalles del asunto y de la autoridad que decide al respecto. También deberá indicar dónde y hasta cuándo deben mantenerse disponibles los documentos de solicitud, cómo deben presentarse los comentarios y de quién puede obtenerse información adicional.

Los vecinos deberán disponer de al menos siete días para expresar su opinión.

El informe al que se hace referencia en el artículo 65, apartado 2, de la Ley de construcción deberá contener detalles sobre la información y los documentos sobre los que se ha consultado a los vecinos. Además, el informe deberá incluir un documento escrito y fechado en el que se indique la opinión del vecino sobre el proyecto.

Artículo 4

Información sobre un proyecto que requiere una evaluación del impacto ambiental

La información sobre la solicitud mencionada en el artículo 75 de la Ley de construcción deberá proporcionarse de acuerdo con el artículo 108 de la Ley de administración local. La notificación deberá proporcionar detalles del asunto y de la autoridad que decide al respecto. También deberá indicar dónde y hasta cuándo deben mantenerse disponibles los documentos de solicitud, cómo deben presentarse los comentarios y de quién puede obtenerse información adicional.

Artículo 5

Presentación de una decisión sobre un permiso de exención a efectos informativos

Al presentar una decisión sobre un permiso de exención al Centro de desarrollo económico, transporte y medio ambiente con fines informativos, el municipio deberá adjuntar a la decisión un plano del lugar y un mapa de la zona inmediata u otro mapa que indique el lugar al que se refiere la decisión, mostrando el proyecto de construcción en la zona de manera suficientemente clara.

Artículo 6

Responsabilidades del diseñador principal

Además de las disposiciones del artículo 92 de la Ley de construcción, el diseñador principal será, junto con la parte involucrada en el proyecto de construcción, responsable, de una manera acorde con la naturaleza y el alcance del proyecto, de lo siguiente:

- 1) el calendario del proyecto y la adecuación del período de planificación;
- 2) la integridad y la puntualidad de los datos de origen para el diseño y la garantía de que los demás diseñadores reciban los datos;
- 3) la adecuación de los planes;
- 4) la preparación de documentos de permisos, planes especiales e informes y su presentación a la autoridad de supervisión de edificios;
- 5) la coordinación de la planificación de los cambios en los planes realizados después de la decisión del permiso y la solicitud de la aprobación o del permiso que requieren los cambios;
- 6) la división de responsabilidades y la cooperación entre diseñadores y los procedimientos para coordinar el diseño.

Además de las disposiciones del párrafo primero, el diseñador principal deberá, en colaboración con la parte involucrada en el proyecto de construcción, y de una manera acorde con la naturaleza y el alcance de los trabajos de reparación y modificación, determinar, antes de los trabajos de diseño, el historial del edificio, sus características y estado, reparaciones y alteraciones previas y, durante los trabajos de construcción, los efectos en el diseño de cualquier asunto que surja cuando se abren, aflojan o desmontan las estructuras.

Artículo 7

Responsabilidades del administrador de la obra y del capataz especialista

El administrador de la obra mencionado en el artículo 96 de la Ley de construcción será el responsable, de una manera acorde con la naturaleza y el alcance del proyecto, de garantizar que:

- 1) las inspecciones por parte de las autoridades se soliciten con suficiente antelación y que los controles y procedimientos se lleven a cabo en las fases de trabajo adecuadas;
- 2) los planos maestros aprobados, cualquier plan especial necesario, el documento de inspección de construcción y otros documentos están disponibles en el lugar de construcción;
- 3) se hayan llevado a cabo los estudios necesarios de las fases propensas al riesgo y los efectos adversos del proyecto de construcción;
- 4) se adopten las medidas necesarias antes y durante los trabajos de construcción para evitar los riesgos y los daños que puedan causar los trabajos de construcción;
- 5) se adopten las medidas necesarias durante los trabajos de construcción debido a las deficiencias o los errores detectados.

Además de las disposiciones del párrafo primero, el administrador de la obra deberá, de una manera acorde con la naturaleza y el alcance de los trabajos de reparación y modificación durante los trabajos de construcción, asegurarse de que todo lo que salió a la luz cuando se abrieron, aflojaron o desmantelaron las estructuras, se tenga en cuenta en los trabajos de construcción.

Las disposiciones de los párrafos primero y segundo sobre el administrador de la obra también se aplicarán a un capataz especializado como se menciona en el artículo 97 de la Ley de construcción.

Artículo 8

Organización de instalaciones de gestión de residuos

En la organización de las instalaciones y las estructuras utilizadas para la gestión de residuos de una propiedad deberá tenerse en cuenta el tipo de actividad realizada en el edificio y la posible ubicación de los equipos de recogida de residuos. Estas zonas y estructuras no deberán causar riesgos de incendio o daños ambientales.

Artículo 9

Cargas sobre la construcción

Un derecho permanente o limitado en el tiempo podrá constituirse como gravamen de construcción para un terreno o propiedad en un sitio de construcción, siendo ese derecho:

1) utilizar los cimientos de un edificio o muro de apoyo en la propiedad gravada para establecer un edificio o muro de soporte en la propiedad del titular del gravamen y extender los cimientos del edificio o muro de soporte a la propiedad gravada;

2) utilizar el muro o una estructura de un edificio en la propiedad gravada para apoyar un piso intermedio u otra estructura o para otros fines similares, y construirlo de modo que los edificios en el límite compartan un muro común;

3) instalar cableado y equipo relacionado en la propiedad en un edificio en la propiedad gravada y utilizar el espacio necesario para estos;

4) utilizar un pasaje, un refugio de defensa civil o una plaza de aparcamiento en un edificio situado en una propiedad gravada;

5) utilizar una planta de calefacción o un intercambiador de calor o una instalación de gestión de residuos u otra instalación de mantenimiento técnico municipal en una propiedad gravada, y el espacio reservado para estos fines;

6) utilizar un espacio destinado al uso común en las instalaciones de un edificio ubicado en una propiedad gravada, u otra vivienda, trabajo o instalación de gestión de propiedades, y el espacio reservado para estos fines;

7) hacer una puerta u otra abertura en la pared en el límite de la propiedad gravada o dejar el cortafuegos sin construir;

8) extender el techo del edificio o parte de la pared exterior resultante del aislamiento adicional al lado de la propiedad gravada o construir el techo de tal manera que el agua fluya hacia y a través de la propiedad gravada;

9) utilizar un edificio o estructura sobre un bien gravado de una manera comparable a la mencionada en los puntos 1 a 8, si ello es necesario debido a la construcción o la utilización de un bien tridimensional.

Artículo 10

Entrada en el catastro

Una vez que la decisión haya adquirido firmeza, el establecimiento, la modificación o la eliminación de los gravámenes del edificio deberán consignarse en el catastro en la sección reservada al titular del gravamen y a los bienes gravados. Un gravamen del edificio registrado en el catastro sigue siendo válido incluso si la propiedad se transfiere a otro propietario.

Si la división de la parcela cambia o los límites de una propiedad cambian, el inspector catastral o, en el caso de una combinación de propiedades, el poseedor del catastro deberá, en virtud de una decisión tomada por ellos, ajustar simultáneamente el gravamen para reflejar el cambio y eliminar los gravámenes que se han vuelto innecesarios como resultado del cambio en la división de las propiedades. Si el número de bloque y el número de parcela cambian, el titular del catastro decidirá el asunto después de consultar a las partes interesadas, si es necesario.

Las disposiciones de los párrafos primero y segundo también se aplicarán a las decisiones a que se refieren los artículos 131 a 137 de la Ley de construcción.

Artículo 11

Entrada en vigor

El presente Decreto entrará en vigor el 1 de marzo de 2025.

No obstante lo dispuesto en el artículo 103 de la Ley de construcción, un inspector de construcción podrá ser una persona designada para ese cargo antes de la entrada en vigor del presente Decreto o una persona que cumpla los criterios de admisibilidad establecidos en el artículo 108 del Decreto (895/1999) sobre uso del suelo y la construcción.

En Helsinki, a xx de xx de 20xx.

Ministro de... Nombre Apellido

Título Nombre Apellido