

ORDENANZA SOBRE INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICACIONES

Anuncio publicado en el B.O.P. nº99 de fecha 02-05-2002 y modificado en el B.O.P. nº296 de fecha 27-12-2003.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La I.T.E. se presenta como instrumento idóneo para potenciar el papel que la conservación juega en el mantenimiento de los edificios de la ciudad heredada, en crecimiento y renovación, en orden a evitar la progresión de su degradación, alargar su vida útil en condiciones aceptables, con la consiguiente mejora del conjunto, entendiéndose la ciudad como resultado de pequeñas actuaciones individuales e irrepetibles.

Por medio de esta Ordenanza se propone involucrar a los ciudadanos, sensibilizándolos para conseguir mayores cotas de conservación de la Edificación mediante técnicas de Fomento en apoyo de un mejor cumplimiento del deber urbanístico de Conservación y el planteamiento de la Rehabilitación preventiva y continuada.

Hasta ahora la conservación sólo se había planteado desde la Administración Municipal desde el punto de vista de Policía. Con esta Ordenanza se pretende introducir la técnica del Fomento del cumplimiento de un deber y facilitar el acceso a las ayudas para la conservación y rehabilitación que se articulen.

Con la introducción de la obligación formal de obtener el certificado de Inspección Técnica de la Edificación se persigue introducir, con la colaboración de los técnicos competentes, una cultura en los ciudadanos favorable a realizar controles técnicos periódicos en la edificación al objeto de conocer las patologías de la misma en el convencimiento de que ello se derivarán actuaciones inmediatas para evitar que su demora incremente el coste de reparación, lo que redundará en una mejor conservación general de la edificación y, a la par, supone desde una perspectiva global un mayor conocimiento y control del estado de conservación la edificación de toda la ciudad.

Este mayor conocimiento plasmado en un Registro de carácter público, el Registro de Certificaciones de Inspección Técnica de la Edificación, va a contribuir decididamente a dotar de mayor seguridad jurídica y técnica a los usuarios del mercado inmobiliario de

viviendas de cierta antigüedad o rehabilitadas, tratando así de remediar en la medida de sus posibilidades la falta de atención precisa a este sector del mercado inmobiliario en la legislación protectora de consumidores y usuarios excesivamente volcada hacia la vivienda de nueva planta, y a fomentar la calidad y mejor control de las edificaciones en carga en el citado mercado.

Artículo 1.- Fundamento, objeto y contenido.

1. Se establece mediante esta Ordenanza la obligación formal de los propietarios de edificaciones de acreditar el cumplimiento del deber de conservación impuesto por la normativa urbanística y de régimen de suelo.
2. Toda clase de edificaciones y construcciones, con independencia de su uso o destino, estarán afectadas por la obligación formal establecida en esta Ordenanza.
3. El deber de conservación, cuyo cumplimiento habrá de acreditarse en los términos de esta Ordenanza, se refiere al mantenimiento de la edificación en su conjunto, incluida la urbanización particular o privada, en su caso, en adecuadas condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos, a tenor de lo dispuesto en el capítulo 2 de la Normativa de Régimen Urbanístico General.

Artículo 2.- Certificado de Inspección Técnica de la Edificación.

El cumplimiento del deber de conservación de la edificación se acreditará mediante la presentación en el Registro de Inspección Técnica de la Edificación de la Gerencia Municipal de Urbanismo, de un informe expedido por técnico competente, según la Ley de Ordenación de la Edificación, y visado por su Colegio Profesional, en la forma y contenido que se establecen en la presente Ordenanza.

Dicho técnico será contratado por cuenta y cargo del propietario, comunidad de propietarios o persona física o jurídica responsable de la conservación del edificio, sin perjuicio de las ayudas o subvenciones que puedan concederse a quienes acrediten insuficiencia de recursos económicos en la forma que reglamentariamente se establezca.

Artículo 3.- Contenido del Informe/Dictamen de Inspección Técnica de la Edificación.

1. Las inspecciones técnicas que se efectúen tendrán como mínimo el siguiente contenido:
 - a) Estado general de la estructura y cimentación.

- b) Estado general de las fachadas exteriores, interiores y medianeras, en especial de los elementos que pudieran suponer un peligro para la vía pública como petos de terrazas, aplacados, etc. Y de las patologías que pudieran afectar a la integridad del edificio como fisuras, humedades, etc.
 - c) Estado general de conservación de cubiertas y azoteas.
 - d) Estado general de las instalaciones de la edificación, como electricidad, fontanería, saneamiento, electromecánicas, etc.
2. El informe de Inspección Técnica expresará concretamente que la edificación, tras la inspección ocular, reúne las condiciones de seguridad, salubridad y ornato público establecidas en el Plan General Municipal de Ordenación, especialmente, en lo relativo a elementos de fachadas a espacios de uso público, estabilidad estructural y correcto funcionamiento de las instalaciones primarias, sin perjuicio de que el técnico informante estime y así lo haga constar, la conveniencia o necesidad de que se realicen estudios o ensayos por Entidades o laboratorios especializados.
3. En caso de que las condiciones descritas en el párrafo anterior no alcancen el nivel exigible, el informe/dictamen deberá señalar las medidas a adoptar o las obras necesarias a realizar. Comprenderá así mismo las medidas inmediatas de seguridad en el caso en que procedieran, debiendo justificarse que no admiten demora por motivo de inminente peligro para los ocupantes de la edificación o de sus inmediaciones, debiéndose comunicar esta situación de emergencia, con independencia de la tramitación de la ficha, en el Departamento correspondiente de G.M.U.
4. El informe de Inspección Técnica de la Edificación se ajustará al modelo que como Anexo I forma parte de la presente Ordenanza.

Artículo 4.- Ficha Técnica de la Edificación.

A la presentación del informe deberá acompañarse, debidamente cumplimentada, una ficha técnica de la edificación, comprensiva de la situación jurídica, arquitectónica, urbanística y régimen de ocupación del inmueble.

Dicho documento se ajustará al modelo incluido como Anexo II y será suscrita conjuntamente por el técnico informante y por la propiedad o responsable de la conservación del edificio.

Artículo 5.- Forma y plazo de presentación del certificado de Inspección Técnica de la Edificación.

1. El informe de Inspección Técnica de la Edificación deberá presentarse en el Registro de la Gerencia de Urbanismo, acompañado de la Ficha Técnica de la Edificación y visado por el Colegio Oficial correspondiente.
2. El primer informe/dictamen de Inspección Técnica de la Edificación deberá presentarse dentro del año siguiente a aquel en que el edificio cumpla 14 años de antigüedad, salvo lo establecido en la Disposición Transitoria, o dentro del plazo específico de 6 meses si el propietario de la edificación fuera requerido para ello de forma expresa y motivada por la Gerencia de Urbanismo.
3. El informe de Inspección Técnica de la Edificación deberá renovarse periódicamente, dentro del año siguiente a aquel en que hayan transcurrido 5 años desde la entrada en el Registro de la Gerencia de Urbanismo.
4. A los efectos de esta Ordenanza, se entiende como antigüedad de la edificación el tiempo transcurrido desde la fecha de terminación total de su construcción. No obstante, en el caso de ejecución de obras de reforma general que afecten a la edificación, el plazo de presentación del informe de Inspección Técnica de la Edificación, así como el de las sucesivas renovaciones, comenzará a contar a partir de la fecha de terminación de las referidas obras.

La antigüedad de la edificación se acreditará documentalmente mediante los siguientes documentos: certificado final de obras visado por el Colegio Profesional correspondiente, licencia de ocupación, en su defecto, licencia de obras y, en defecto de los anteriores y de cualquier medio de prueba admisible en derecho, por estimación técnica en función de su tipología o características constructivas.

Sin perjuicio de lo anterior, la Gerencia de Urbanismo podrá colaborar con los interesados facilitándoles los datos y antecedentes de los edificios que obren en sus archivos.

Artículo 6.- Registro de Inspección Técnica de la Edificación y Libro del Edificio.

1. Se creará, dependiente de la GMU, un registro informático centralizado de los edificios sujetos a Inspección Técnica.
2. En dicho Registro se hará constar:
 - a) Situación, descripción y nivel de protección, en su caso.
 - b) Fecha de construcción o año aproximado.
 - c) Las ITE realizadas y su resultado, así como las correspondientes fichas técnicas de la edificación.
 - d) En su caso, la subsanación de deficiencias que como consecuencia de las ITE u órdenes de ejecución se hayan realizado.
 - e) Las resoluciones ordenando la ejecución de obras que se hayan podido adoptar como consecuencia de las I.T.E. y diligencias practicadas para su cumplimiento.
3. Es función del Registro el control del cumplimiento de la obligación establecida en el art.1 en los plazos señalados en el art. 5 y Disposición Transitoria de esta Ordenanza. Los datos serán públicos a los solos efectos estadísticos e informativos en los términos establecidos en la legislación de PAC.

Artículo 7.- Obligaciones de conservación.

En caso de que el informe indique la necesidad de obras de reparación, conservación o mantenimiento, el propietario deberá solicitar licencia de obras para la ejecución de las mismas en un plazo máximo de 6 meses.

Artículo 8.- Cumplimiento del deber de conservación.

Agotado el plazo correspondiente para presentar el informe de Inspección Técnica de la Edificación y/o solicitud de Licencia por parte del propietario, podrá hacerlo cualquier otro titular legítimo de un derecho sobre la edificación (arrendatario, usufructuario, etc...) en el plazo de un año, en caso de incumplimiento del plazo específico.

Artículo 9.- Consecuencias del incumplimiento de plazos.

En caso de incumplimiento de lo establecido en los arts. 5 y 7, la G.M.U., previa audiencia de los interesados por plazo de 10 días, dictará resolución requiriendo a los propietarios el cumplimiento de las obligaciones a que se hizo referencia, en el plazo máximo de UN MES.

Artículo 10.- Ejecución forzosa de los acuerdos adoptados.

De producirse incumplimiento por parte de los propietarios de los acuerdos a que hace referencia el art. anterior, se procederá a la ejecución de las mismas por los siguientes medios:

1.- Multa coercitiva. Se establecerán por lapsos de tiempos bimensuales por importe de 20.000 ptas. el primer requerimiento, doblándose el mismo cada lapso hasta 12 meses (640.000 ptas).

Si el incumplimiento consiste en ausencia de presentación de informe, no se impondrán más de dos multas.

2.-Ejecución subsidiaria. Procederá la Ejecución Subsidiaria en los supuestos previstos en el art.98 de la Ley 30/92 de 26 de noviembre.

Artículo 11.- Régimen sancionador.

El incumplimiento del propietario de su obligación de presentación del primer y sucesivos certificados de Inspección Técnica de la Edificación en el tiempo y la forma establecidas en esta Ordenanza, constituye una infracción grave de la misma que será sancionada con multa en la cuantía máxima prevista en la Disposición Adicional de la Ley 11/1999 de 21 de abril o disposición posterior que la derogue o modifique.

El procedimiento para imponer la sanción será el regulado por las normas de procedimiento administrativo común.

Artículo 12.- Régimen general del deber de conservación.

El cumplimiento de la obligación establecida en esta Ordenanza se entiende sin perjuicio del régimen jurídico ordinario del deber de conservación establecido en la legislación urbanística vigente y de las facultades de inspección urbanística de la Gerencia de Urbanismo.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA ÚNICA.

Para todos los edificios existentes a la entrada en vigor de esta Ordenanza, los plazos máximos generales para la presentación del primer informe/dictamen de la Inspección Técnica de la Edificación, empezarán a contar desde la misma fecha de entrada en vigor de la Ordenanza y quedan fijados del modo que sigue:

- a) Edificios catalogados por el planeamiento (PGOU o PERI del Casco H.): 31-12-2003.
- b) Edificios que a la entrada en vigor de esta Ordenanza tengan más de 60 años de antigüedad: 2 años.
- c) Edificios que a la entrada en vigor de esta Ordenanza tengan entre 10 y 50 años de antigüedad: 3 años.
- d) Los edificios que al entrar en vigor esta Ordenanza tengan menos de 10 años de antigüedad, deberán presentar el primer certificado de Inspección Técnica de la Edificación dentro del año siguiente a aquel en que cumplan los 15 años de antigüedad.

Una vez presentado el primer informe de Inspección Técnica de la Edificación, la preceptiva renovación se efectuará conforme al régimen general previsto en el art. 5.3. de esta Ordenanza.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente Ordenanza entrará en vigor a partir de dos meses de su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia.