

ORDENANZA LOCAL REGULADORA DE LA INSPECCIÓN TÉCNICA DE LAS EDIFICACIONES DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Dentro del marco del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2000, así como el Plan General de Ordenación de La Laguna, se hace preciso completar el mapa urbanístico del planeamiento, de la gestión urbanística, de la intervención, de la disciplina con la conservación de la edificación, mediante la técnica de rehabilitación preventiva, de este modo los ciudadanos participen en la conservación de la edificación.

Así con la obligación formal de obtener el certificado de Inspección Técnica de la Edificación se persigue concienciar, con la colaboración de los técnicos competentes, a los ciudadanos que deben de realizar controles técnicos periódicos del estado de la edificación al objeto de conocer las patologías, de la cual 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 desde una perspectiva global un mayor conocimiento y control del estado de conservación de la edificación de toda la ciudad.

Para el buen funcionamiento y cumplimiento de este régimen de inspección de edificación, es indispensable la colaboración y participación directa de los distintos agentes sociales, y en particular los colegios profesionales, ya que ellos, a través de sus técnicos y previa petición del propietario del edificio, van a ser quienes lleven a la práctica la inspección de la edificación y el control del estado de las mismas. El informe técnico emitido va a permitir el conocimiento del estado de la edificación de forma puntual y la corrección de cuantas deficiencias afecten al deber de conservación, subsanándose éstas de forma periódica y continuada y evitando con ello, en un momento determinado, la situación ruinososa de la edificación.

Otro de los aspectos esenciales, es el nacimiento del Registro de Certificaciones de Inspección Técnica de la Edificación, de carácter público, que va a contribuir decididamente a dotar de mayor seguridad jurídica y técnica a los usuarios del mercado inmobiliario de viviendas de cierta antigüedad o catalogados, localizadas estas últimas en gran parte en el ámbito del Conjunto Histórico, al fomentar la calidad y mejor control de las edificaciones en el citado mercado, y consecuentemente un mayor conocimiento de su situación real urbanística, al tiempo que se regula el modo de cumplimentar la obligación establecida en el vigente artículo 154 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y Espacios Naturales de Canarias.

ARTICULADO

Artículo 1.- Fundamento, objeto y contenido de la ordenanza

1.1. Se establece mediante esta Ordenanza la obligación formal de los propietarios de edificaciones, radicadas en el término municipal de San Cristóbal de La Laguna, de acreditar el cumplimiento del deber de conservación impuesto en la normativa urbanística mediante la obligatoriedad de realizar una inspección técnica que acredite el estado de sus condiciones de seguridad, estabilidad, estanqueidad y consolidación estructurales, así como las de habitabilidad, en función del destino propio de la construcción o edificación de acuerdo con lo establecido en la normativa urbanística aplicable y en la presente ordenanza municipal.

1.2. Tendrá la consideración de edificación a efectos de esta Ordenanza toda clase construcción permanente concebida y construida para atender a necesidades de duración indefinida, para ser utilizada como vivienda, fines agrarios, industriales, prestación de servicios o en general para desarrollar cualquier actividad.

1.3. El contenido del deber de conservación, cuyo cumplimiento habrá de acreditarse en los términos de esta Ordenanza, se refiere al mantenimiento en las adecuadas condiciones de seguridad constructiva, salubridad y ornato público de la edificación en su conjunto

En el supuesto de edificaciones sujetas al régimen de división horizontal de fincas, con independencia de la constitución formal de la comunidad de propietarios y el otorgamiento de Estatutos, el cumplimiento del deber de acreditación del estado de conservación deberá referirse al inmueble en su conjunto no pudiendo acreditarse para cada una de las fincas independientes.

Artículo 2. Obligación formal: Certificado de Inspección Técnica de la Edificación.

La obligación formal de acreditar el cumplimiento del deber de conservación de la edificación se verificará mediante la obtención por cuenta y cargo del propietario de certificado expedido por técnico competente visado por el Colegio Oficial correspondiente, en la forma y plazos que se establecen en la presente Ordenanza, y su posterior presentación en el Registro de Inspección Técnica de la Edificación de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna.

Artículo 3. Contenido del Certificado de Inspección Técnica de la Edificación.

3.1. El Certificado de Inspección Técnica de la Edificación deberá presentarse en el Registro de Inspección Técnica de la Edificación de la Gerencia de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna, visado por el Colegio oficial correspondiente según el técnico redactor.

El mismo se presentará conforme al modelo que se apruebe por el Consejero Director de la Gerencia Municipal de Urbanismo debidamente cumplimentado, rubricado por técnico competente y visado por el Colegio Oficial correspondiente, adjuntándose al mismo la solicitud Alta de la Edificación en el correspondiente registro.

El propietario que lo desee podrá cumplir dicho obligación dentro del marco establecido al efecto en los convenios que la Gerencia de Urbanismo pudiera suscribir con los diferentes Colegios Profesionales.

3.2. El Certificado de Inspección Técnica de la Edificación señalará que la misma reúne las condiciones de seguridad constructiva y salubridad establecidas en el planeamiento urbanístico vigente a la fecha de su emisión, especialmente en lo relativo a elementos de fachadas, tanto exteriores como interiores así como medianeras, estabilidad estructural, impermeabilización de cubiertas e instalaciones primarias.

Las condiciones relativas a la seguridad constructiva y la debida conservación son las siguientes:

1. Seguridad, estabilidad y consolidación estructurales, de tal forma que no se produzcan en el edificio o partes del mismo daños que tengan su origen o afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad del edificio.

2. Seguridad y estabilidad en sus elementos constructivos cuyo deficiente estado suponga un riesgo para la seguridad de las personas, tales como chimeneas, barandillas, falsos techos, cornisas, aplacados y elementos ornamentales o de acabado, en particular si pueden caer a la vía pública.

3. Estanqueidad frente al agua, evitando filtraciones a través de las fachadas interiores y exteriores, cubierta o del terreno, en particular si éstas afectan a la habitabilidad o uso del edificio o puedan ser causa de falta de seguridad descrita en los dos primeros apartados.

4. Seguridad, y buen estado de conservación de las instalaciones de fontanería, saneamiento y electricidad del edificio.

Ante la imposibilidad de realizar calas, catas o pruebas de carga, y sin perjuicio del criterio técnico, se ha de efectuar una inspección visual de la que debe deducirse el estado general de conservación de los elementos estructurales, los recubrimientos, los revestimientos y los elementos voladizos de las fachadas, debiéndose informar de las lesiones o deformaciones encontradas.

El cumplimiento de las condiciones establecidas en los puntos anteriores supondrá que el edificio reúne los requisitos de habitabilidad y uso exigibles a efectos de esta inspección técnica, emitiéndose por esta Administración un distintivo que se facilitará al propietario y procediéndose a su inclusión en el correspondiente registro.

Artículo 4. Certificado desfavorable.

4.1. En caso de identificar como desfavorable en el certificado determinados aspectos por no alcanzar las condiciones de seguridad constructiva, se deberá indicar por el técnico redactor:

- actuaciones para determinar y/o subsanar los daños.
- descripción y localización de los desperfectos y deficiencias que afectan a cimentaciones, estructuras, fachadas, cubiertas, azoteas e instalaciones.
- descripción de las posibles causas.
- descripción de las obras y trabajos que deben efectuarse, indicando la prioridad de cada uno.
- indicación del presupuesto estimativo.

Comprenderá asimismo, 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 quienes ocupen sus inmediaciones, así como si es susceptible de estar en una situación de ruina o ruina inminente.

Si las obras no admiten demora por razones de seguridad, y sin perjuicio de la obligación del propietario de presentar el Certificado de Inspección Técnica de Edificación en los plazos señalados en el art. 5 de esta Ordenanza, el Técnico que lo expedida deberá remitirlo a esta Gerencia por medios telemáticos que permita su conocimiento lo antes posible.

Asimismo, esta Administración podrá requerir al propietario de la edificación para que se facilite el acceso a la misma a fin de verificar el estado de conservación y las posibles medidas que resulte necesario adoptar.

4.2. A la vista de un certificado desfavorable de Inspección Técnica de la Edificación, será requerido el propietario para que ante la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de La Laguna solicite en el plazo que se señale para cada caso – de acuerdo con la naturaleza de las que proceda ejecutar – la correspondiente licencia administrativa de obras, con la advertencia de que no proceder de conformidad con lo requerido, y atendiendo a las circunstancias puestas de manifiesto a esta Administración en relación con el estado que pudiera presentar la edificación, una vez transcurrido el plazo concedido, se incoará expediente al objeto de dictar la correspondiente orden de ejecución con los apercibimientos y consecuencias previstos legalmente, sin perjuicio de la facultades que ostenta esta Administración en materia de disciplina urbanística.

En este sentido, si por parte del propietario o la comunidad de propietarios, y transcurrido el plazo otorgado para el inicio de las actuaciones necesarias, se incumplieran las órdenes de ejecución de las obras resultantes de la inspección técnica o se paralizasen éstas después de haberse iniciado sin causa que lo justifique, se iniciará expediente sancionador por infracción urbanística de conformidad con la normativa de aplicación.

4.3. Una vez terminadas las actuaciones ordenadas, y con independencia de los trámites que procedan de conformidad con las obligaciones que resulten de la concesión de licencias de obras, los propietarios deberán aportar un certificado acreditativo de que se han corregido las deficiencias detectadas y en consecuencia el inmueble reúne los requisitos de conservación y mantenimiento exigibles, a fin de su inclusión en el correspondiente registro y la emisión del distintivo.

De esta forma, la realización de la inspección técnica, a través del informe confeccionado, proporciona un análisis del estado del edificio y permite devolverlo a un estado de seguridad constructiva

Artículo 5. Plazo de presentación del Certificado de Inspección Técnica de la Edificación

5.1. El primer Certificado de Inspección Técnica de la Edificación deberá presentarse dentro del año siguiente a aquél en que la edificación cumpla veinticinco años de antigüedad o dentro del plazo específico señalado al propietario de la edificación en el requerimiento que se efectúe de forma expresa y motivada por la Gerencia de Urbanismo.

5.2. El Certificado de Inspección Técnica de la Edificación deberá renovarse periódicamente dentro del año siguiente a aquél en que hayan transcurrido 10 años desde la fecha en el que se presentó el anterior.

5.3. A los efectos de esta Ordenanza, se entiende como edad de la edificación el tiempo transcurrido desde la fecha de terminación total de su construcción. No obstante, en el caso de obtención de licencia de primera ocupación por la ejecución de obras de rehabilitación integral, el plazo de presentación del Certificado de Inspección Técnica de la Edificación para su inclusión en el correspondiente registro comenzará a partir de la fecha de terminación de las referidas obras.

La edad de la edificación se acreditará documentalmente mediante certificado final de obras visado por el Colegio Oficial correspondiente, y por la licencia de ocupación o cédula de habitabilidad. En su defecto, de cualquier medio de prueba admisible en derecho. Sin perjuicio de lo anterior, la Gerencia de Urbanismo podrá colaborar con los interesados facilitándoles los datos y antecedentes de la edificación que obren en sus archivos.

Artículo 6. Registro de Inspección Técnica de la Edificación.

A los efectos previstos en esta Ordenanza se constituirá un Registro de Inspección Técnica de la Edificación en la Gerencia de Urbanismo que será público y en el que quedará constancia de la fecha de presentación y del contenido de cada uno de los Certificados de Inspección Técnica de la Edificación que se presenten.

Las copias acreditativas de la presentación del primer y sucesivos Certificados de Inspección Técnica de la Edificación se unirán al Libro del Edificio o, en su defecto, a la documentación técnica del mismo, y deberán ser conservadas por los propietarios y entregadas, en caso de transmisión de la Edificación por cualquier título, a sus nuevos titulares, de acuerdo con lo previsto en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación y las disposiciones de desarrollo de la misma.

Artículo 7. Consecuencias del incumplimiento de la presentación en plazo del Certificado de Inspección Técnica de la Edificación.

7.1 Si transcurrido el plazo para presentar el Certificado de Inspección Técnica de Edificación el propietario no la hubiera presentado, la Gerencia de Urbanismo le requerirá para que en el plazo de un mes lo presente, advirtiéndole al efecto su ejecución subsidiaria a cargo del propietario.

7.2.-Infracciones y sanciones:

a) El incumplimiento del propietario de su obligación de presentar el primer y sucesivos certificados de Inspección Técnica de Edificación en el tiempo y en la forma establecida en esta Ordenanza, constituye infracción muy grave si la edificación se encuentra:

- dentro del ámbito del Conjunto Histórico de la Laguna,
- incluida en el catálogo de protección
- declarada Bien Interés Cultural (BIC)
- en trámite para su inclusión en el Catálogo o como BIC

Dicha infracción muy grave que será sancionable con una multa de 1.501 euros a 3.000 euros, salvo que se subsane con el primer requerimiento, en cuyo caso se califica la infracción como leve que será sancionada con una multa de 60 euros a 599 euros.

b) El incumplimiento del propietario de su obligación de presentar el primer y sucesivos certificados de Inspección Técnica de Edificación en el tiempo y en la forma establecida en esta Ordenanza, constituye una infracción grave que será sancionable con una multa de 600 euros a 1.500 euros, salvo que se subsane con el primer requerimiento, en cuyo caso se califica la infracción como leve que será sancionada con una multa de 60 euros a 599 euros.

7.3 La infracción leve prescribe al año, las graves prescribe a los dos años y las muy graves a los cuatro años a contar desde que presente dicho Certificado en la Gerencia.

La sanción leve prescribe al año, las graves a los dos años y las muy graves a los cuatro años, a contar desde que el día siguiente en que adquiere firmeza, en vía administrativa o judicial, la resolución por la que se imponga.

7.4 El procedimiento para la imposición de la sanción será el regulado por las normas del procedimiento administrativo común

Artículo 8. Régimen General del deber de conservación.

El cumplimiento de la obligación formal 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 del Excmo. Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA ÚNICA

Los preceptos de esta Ordenanza serán aplicables a los inmuebles en función de su fecha de construcción y de su nivel de protección, debiendo someterse a la primera inspección en las siguientes fechas:

1) Los inmuebles incluidos en los catálogos de protección conforme a la normativa vigente en materia urbanística y de protección del patrimonio histórico-artístico así como aquellos que se encuentren dentro del perímetro del Conjunto Histórico de San Cristóbal de La Laguna, deberán someterse a la primera inspección una vez entre en vigor la presente ordenanza, de conformidad con lo dispuesto por el vigente Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y Espacios Naturales de Canarias en su artículo 154.

2) El resto de edificaciones del término municipal deberán someterse a la primera inspección con anterioridad al 1 de enero de 2011, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 5 de la presente ordenanza.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Quedan derogadas las normas de igual y menor rango que se opongan a lo establecido por la presente Ordenanza.