

ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DEL DEBER DE LA INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS (ITE)

EXPOSICION DE MOTIVOS.

El fomento de la conservación de la edificación, se ha convertido en una de las preocupaciones de la sociedad actual. Así, siguiendo el marco legal de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón(LUA) y el texto Refundido de la Ley de Suelo (LS), aprobado por Real decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio, se ha considerado oportuno en una primera fase, elaborar una ordenanza que recogiese el contenido del deber de conservación de los edificios con una determinada antigüedad, mediante la inspección periódica del estado de los inmuebles en determinados aspectos.

Asimismo se ha tenido en cuenta en este Texto, antes de la aprobación definitiva de la Ordenanza, lo dispuesto en el Decreto ley 8/2011, de 1 de julio, de medidas de apoyo a los deudores hipotecarios, de control del gasto público y cancelación de deudas con empresas y autónomos contraídas por las entidades locales, de fomento de la actividad empresarial e impulso de la rehabilitación y de simplificación administrativa.

Sin duda, el fomento a la conservación se instituye como uno de los factores que mayormente pueden ayudar a evitar la despoblación o deterioro de los barrios actualmente consolidados, provocando con ello el nacimiento en el ámbito del casco urbano de la ciudad de espacios degradados, tanto urbanística como socialmente.

Constituye, pues, el objeto de la presente Ordenanza la regulación con carácter general para el municipio de Huesca la Inspección Técnica de la Edificación (ITE).

Sistemáticamente, la Ordenanza se ha dividido en títulos, así:

1. **El título primero** se limita a fijar y delimitar el objeto de la Ordenanza, fomentando la participación ciudadana y concretando el alcance del deber de conservación y edificación.

2. **El título segundo** de la presente Ordenanza recoge la previsión de la Ley de Ordenación de la Edificación, cual es la inspección técnica de la edificación, y que debe entenderse como un medio de fomento a la conservación de la edificación, toda vez que el sometimiento a un control periódico del estado de las edificaciones va a permitir evitar el deterioro generalizado de la edificación, que en ocasiones provoca la desaparición del inmueble y con ello la pérdida de la identidad urbana de la ciudad.

En aras de conseguir un buen funcionamiento y cumplimiento de este régimen de inspección de edificación, resulta esencial 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. La capacitación de estos técnicos va a permitir el que este cometido se convierta en real y eficaz a la vez y no en una mera declaración de intención. 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 de un Registro de Edificaciones, que va a permitir a la Administración y al particular, dado el carácter público del mismo, conocer el estado de la edificación en la ciudad, posibilitando futuras actuaciones urbanísticas, con mayor conocimiento de la situación real urbanística de los edificios.

La incidencia que esta normativa va a provocar en el ciudadano propietario de un inmueble es importante y por ello se considera esencial el elevar a un conocimiento exacto de su contenido y objeto al interesado destinatario. Para ello es preciso la puesta en marcha de campañas de información que permitan conocer el alcance de esta inspección técnica de edificios, y que la misma se instituye como una medida de fomento a la conservación de la edificación, más que como una acción de policía de la Administración Pública frente al ciudadano.

TITULO I.- DE LA INSPECCIÓN TÉCNICA DE LOS EDIFICIOS

Art. 1.- Objeto de la Ordenanza.

Es objeto de esta Ordenanza regular para el municipio de Huesca la inspección técnica de la edificación, todo ello en el marco de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, el texto Refundido de la Ley de Suelo (LS), aprobado por Real decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio y el Decreto ley 8/2011, de 1 de julio, de medidas de apoyo a los deudores hipotecarios, de control del gasto público y cancelación de deudas con empresas y autónomos contraídas por las entidades locales, de fomento de la actividad empresarial e impulso de la rehabilitación y de simplificación administrativa, que asegure el buen estado y la debida conservación de los edificios, con los requisitos mínimos establecidos en el artículo 21 del decreto Ley 8/2011 mencionado y el artículo 257.2 de la ley 3/2009 de Urbanismo de Aragón antes citada.

Las inspecciones técnicas de los edificios cumplirán los siguientes requisitos:

1. Evaluar la adecuación de los inmuebles sujetos a esta Ordenanza a las condiciones legalmente exigibles de seguridad, salubridad, accesibilidad y ornato.
2. Determinar las obras y trabajos de conservación que se requieran para mantener los inmuebles en el estado legalmente exigible, y el tiempo señalado al efecto.

Art. 2.- Participación ciudadana.

1. Los órganos responsables de la tramitación de los expedientes a que se refiere esta Ordenanza facilitarán la participación de los vecinos a través de sus entidades representativas. A tal efecto, las asociaciones vecinales que estén debidamente inscritas en el registro municipal correspondiente tendrán la consideración de interesados en cualquiera de los procedimientos abiertos en su zona de influencia, a que se refiere esta Ordenanza desde su personación en los mismos.

2. La Administración municipal podrá solicitar la colaboración de dichas asociaciones en aquellos supuestos en los que la problemática social lo haga aconsejable.

3. La Administración Municipal podrá solicitar la colaboración del Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Aragón, en aquellos supuestos y cuestiones que se vean afectados inmuebles en régimen de propiedad horizontal.

TITULO II.- DE LA INSPECCIÓN TÉCNICA DE LOS EDIFICIOS

Art. 3.- Fundamento, objeto y contenido.

1. Para un mejor cumplimiento y efectivo control del deber de conservación de las edificaciones, en las condiciones de seguridad constructiva, éstos habrán de pasar en la forma y plazos establecidos en este capítulo, una inspección técnica que acredite su estado a tales efectos.

2. El sometimiento al control derivado de la inspección técnica de edificios en modo alguno supone una exención o limitación al deber de conservación que todo propietario ostenta respecto de las edificaciones de su propiedad, en los términos contenidos a la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, en el texto Refundido de la Ley de Suelo (LS), aprobado por Real decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio y disposiciones concordantes de esta Ordenanza.

Art. 4.- Sujetos obligados.

1. La obligación formal de efectuar la inspección técnica de los edificios y presentarla en tiempo y forma ante el Ayuntamiento corresponde a sus propietarios.

Art. 5.- De la capacitación técnica para la inspección.

La inspección técnica se llevará a cabo por profesionales titulados legalmente competentes para ello de acuerdo con la normativa vigente.

Art. 6.- Edificaciones sujetas a inspección.

1. Los propietarios de edificaciones deberán efectuar la primera inspección técnica de los mismos, según lo indicado en la Disposición Transitoria Primera desde su construcción u obra de rehabilitación que, por afectar profundamente al conjunto del edificio, tenga un carácter equivalente, o dentro del plazo específico de seis meses, si el propietario del edificio fuera requerido para ello de forma expresa y motivada, por la propia Administración competente, independientemente de la edad del edificio.

2. Las subsiguientes inspecciones se realizarán dentro del año siguiente a aquel en que hayan transcurrido diez años desde el vencimiento del plazo en que debió presentarse el anterior y entregarse en el Registro de la inspección técnica de edificaciones, acompañado de la ficha debidamente actualizada, conforme a los modelos establecidos.

Art. 7.- De la inspección técnica de edificaciones.

1. La obligación formal de acreditar el cumplimiento del deber de conservación de las edificaciones, en los términos previstos en este capítulo y que en modo alguno se consideran excluyentes del deber genérico de conservación previsto a Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón y el texto Refundido de la Ley de Suelo (LS), aprobado por Real decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio, se verificará mediante la obtención por el propietario del inmueble de un informe con dictamen, expedido por técnico competente, designado por el mismo, donde conste por escrito la realización de la inspección, con el contenido, forma y plazos previstos a este capítulo.

2. El coste derivado de la obtención del correspondiente informe será de cuenta y cargo del propietario del inmueble, salvo en los casos previstos a esta normativa, y habrá de presentarse en el Registro de inspección técnica de edificios, en los plazos establecidos para ello.

Art. 8.- Del contenido del informe de la inspección técnica de edificios.

1. Los informes emitidos por técnico competente y/o técnicos competentes, pero con una única ficha de informe de la inspección técnica de la edificación, visados por sus respectivos colegios, a resultados de las inspecciones deberán consignar el resultado de las mismas con descripción de los siguientes aspectos:
 1. Plano de situación y ficha catastral.
 2. Fotografías del exterior e interior del edificio, expresivas del contenido del informe.
 3. Condiciones de estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructural, haciendo expresa referencia a los siguientes aspectos:
 - a.1) Estado general de la estructura y cimentación.
 - a.2) Estado general de las fachadas interiores, exteriores y medianeras del edificio, en especial de los elementos que pudieran suponer un peligro para la vía pública, como petos de terrazas, placas, etc., y de las patologías que puedan afectar a la integridad del edificio, como fisuras, humedades, etc.
 - a.3) Estado general de conservación de cubiertas y azoteas.
 - b) Estado general de las instalaciones existentes en el edificio: electricidad, fontanería y la red de saneamiento del edificio, calderas, refrigeración, ascensores, protección contra incendios, etc
 - c) Estado general de ornato, salubridad e higiene.
 - d) En su caso, descripción y efectividad de las medidas adoptadas y de los trabajos y obras realizados para cumplimentar las recomendaciones contenidas en el o los informes técnicos de inspecciones anteriores que hubieran resultado negativos.

Dicha relación tiene carácter enunciativo y no limitativo.

2. La inspección técnica de edificios habrá de cumplimentarse según el modelo oficial de informe de inspección que aprobado que se incluye en el anexo I de esta Ordenanza.

3. El contenido del informe se presentará en soporte papel y soporte informático según el modelo oficial aprobado. (incluido en el anexo I de esta Ordenanza).

Art. 9.- De la ficha técnica de edificaciones.

El propietario de la edificación vendrá obligado a acompañar al informe de la inspección técnica la correspondiente ficha técnica de edificaciones, en la que se detallarán los datos urbanísticos y arquitectónicos, régimen de ocupación y de propiedad de la finca, conforme al modelo oficial incluido en el anexo I de esta Ordenanza.

El contenido de la ficha técnica se presentará en soporte papel y soporte informático según el modelo oficial aprobado.

Art. 10.- De la forma y plazos para la presentación del informe de inspección técnica de edificaciones.

- El informe de inspección técnica de edificios deberá presentarse en el Registro de inspección técnica de edificios, acompañado de la ficha técnica de edificios, el cual deberá expresar de forma inequívoca el resultado favorable de la inspección.

- No se admitirán a trámite, aquellos informes que no contengan resultado favorable, no entendiéndose en consecuencia, pasada la Inspección, a los efectos y términos contemplados en este capítulo.

- A los efectos de esta Ordenanza, se entiende como edad del edificio el tiempo transcurrido desde la fecha de terminación total de su construcción. No obstante, en el caso de obtención de licencia por la ejecución de obras de reforma general que afecten al edificio completo, el plazo de presentación del informe de inspección técnica de edificios, así como el de las sucesivas renovaciones, comenzará a contar a partir de la fecha de terminación de las referidas obras.

- A los efectos previstos en esta Ordenanza, la edad del edificio se acreditará mediante los siguientes documentos: Licencia

de primera ocupación del edificio; en su defecto, el certificado final de obras y, a falta de ambas, la licencia de obras. En defecto de los documentos anteriores, podrá acreditarse a través de cualquier medio de prueba admisible en derecho, y en particular por estimación técnica en función de su tipología y características constructivas.

- Agotado el plazo correspondiente para presentar el informe de inspección técnica de edificios por parte del propietario, podrá hacerlo cualquier otro titular de derechos o intereses legítimos sobre el edificio (arrendatario, usufructuario, etc...) en el plazo de un año, en caso de incumplimiento de plazo general, y en el plazo de seis meses en caso de incumplimiento del plazo específico.

Art. 11.- Placa distintiva.

Las importantes consecuencias que conlleva la presentación del informe de Inspección Técnica del Edificio aconseja la colocación de una placa distintiva con el objeto de informar a cualquier ciudadano de forma inmediata el haber pasado el trámite de Inspección Técnica del Edificio que posee el inmueble.

Corresponde al propietario del inmueble la colocación de la placa distintiva, de acuerdo con lo dispuesto en el presente artículo.

1.- El modelo de placa metálica tendrá que ubicarse en su fachada, en lugar visible y próximo al dintel de la puerta de acceso al edificio del inmueble que haya tramitado la Inspección Técnica del Edificio.

2.- El modelo de placa se fabricará en aluminio de 1,5 mm de espesor es el que figura como anexo a la presente Ordenanza.

La falta de colocación de la placa motivará la no conclusión del trámite de Inspección Técnica de la Edificación, con independencia de las sanciones que pudiera corresponder por el incumplimiento de esta obligación.

Art. 12.- Del Registro de la inspección técnica de edificios.

- A los efectos previstos en este capítulo, se constituirá un Registro Informatizado de inspección técnica de edificios, que será público y en el que quedará constancia de la fecha de presentación y del contenido de cada uno de los informes de inspección técnica y fichas técnicas de edificios que se presenten.
- El Registro Informatizado de Inspección Técnica contendrá como mínimo los siguientes datos:
 - Datos urbanos, situación, nivel de protección en su caso.
 - Fecha de construcción o de no constar año aproximado de su realización.
 - Datos de actuaciones posteriores de rehabilitación y reformas, con indicación del alcance de la obra, fecha, técnicos, empresa constructora.
 - Inspecciones técnicas realizadas.
 - En su caso, subsanación de las deficiencias que como consecuencia de la obligación de pasar la inspección técnica se hayan realizado.
- Es función del Registro el control del cumplimiento de las obligaciones establecidas en este capítulo. Los datos obrantes serán públicos a los solos efectos estadísticos e informativos en los términos establecidos en la legislación de procedimiento administrativo común.
- Las copias acreditativas de la presentación del primer y sucesivos informes de inspección técnica de edificios y sus correspondientes fichas técnicas de edificios se unirán a la documentación técnica del mismo, y deberán ser conservadas por los propietarios y transmitidas, en caso de enajenación por cualquier título, a sus nuevos titulares, de conformidad con lo previsto en Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de Edificación y las posteriores disposiciones de desarrollo de la misma.
- No se concederán licencias municipales de ningún tipo, salvo para aquellas obras necesarias para superar la inspección técnica de edificios en aquellos que no cuenten con informe favorable de ITE.

Art. 13.- De los efectos del cumplimiento de la presentación en plazo del informe de inspección técnica de edificios.

1. El cumplimiento en plazo de la obligación de presentación del informe de inspección técnica de edificios, no exime a los propietarios del cumplimiento del deber de conservación de la edificación en los términos establecidos en la legislación vigente.

2. El cumplimiento en plazo de la obligación de presentación del informe de inspección técnica de edificios, en donde se exprese el cumplimiento de las condiciones mínimas de seguridad constructiva, facultará al propietario, o a los titulares legítimos de derechos sobre los edificios, a solicitar cualquier tipo de ayuda que el Ayuntamiento establezca para la rehabilitación total del edificio.

3. Si con anterioridad al vencimiento del plazo para la presentación del informe técnico a la inspección técnica de edificaciones se apreciara la necesidad de llevar a cabo determinadas obras necesarias para posibilitar la obtención del informe favorable de ITE, el propietario deberá obtener la preceptiva licencia de obras y acometer las mismas, quedando interrumpido el plazo para la inspección técnica de edificios desde el momento de la solicitud de licencia hasta la finalización de las obras contempladas en la misma.

4. Si con anterioridad al vencimiento del plazo para la presentación del informe técnico a la inspección técnica de edificaciones se apreciara la necesidad de llevar a cabo determinadas medidas de seguridad de urgencia, éstas se adoptarán directamente por la dirección técnica encargada de emitir el informe para la inspección técnica de edificaciones, debiendo dar cuenta inmediata de la adopción de las mismas, al Ayuntamiento, mediante la presentación del certificado técnico que acredite las mismas, así como su necesidad.

Art. 14.- De las consecuencias del incumplimiento de la presentación en plazo del informe a la inspección técnica de edificaciones.

1. El incumplimiento de los plazos para cumplimentar favorablemente la inspección técnica de edificios en los términos de este capítulo, iniciará la apertura del correspondiente expediente administrativo sancionador.

2. No podrá concederse ayuda a la rehabilitación total o parcial de edificios sin cumplir en plazo con la obligación de presentar el informe de inspección técnica de edificios.

3. Transcurrido el plazo general o el específico establecidos en el artículo 6 sin haberse cumplimentado la inspección técnica de edificios, el Ayuntamiento ordenará la realización de la misma, otorgándole el plazo de tres meses para hacerla.

Incumplido el plazo señalado en el párrafo anterior, se procederá a la imposición de una multa coercitiva de 800 euros, en cuya resolución volverá a otorgarse nuevo plazo de tres meses para su cumplimiento. De persistir el incumplimiento podrán reiterarse tales multas, sin que estas puedan exceder de tres, sin perjuicio de la aplicación del régimen sancionador recogido en la presente ordenanza.

Si persistiese en el incumplimiento, el Ayuntamiento podrá realizar la inspección subsidiariamente a costa del obligado notificándole la identidad del técnico colegiado designado para realizar la inspección y el importe de honorarios a percibir.

Art. 15.- Del régimen sancionador.

1. El incumplimiento por el propietario de la obligación de presentar el informe técnico favorable a la inspección técnica de edificaciones, en los términos y plazos previstos a este capítulo, se entenderá como incumplimiento del deber de conservación, conforme a lo previsto a la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón.

2. El procedimiento sancionador se ajustará a lo establecido en la legislación reguladora del procedimiento administrativo común y legislación autonómica complementaria.

DISPOSICIÓN ADICIONAL PRIMERA

Mediante resolución motivada del órgano que las impuso, podrán anularse todas o alguna de las multas coercitivas impuestas de conformidad con lo previsto en esta Ordenanza cuando, una vez

cumplido lo ordenado, así lo solicitase el interesado, justificando debidamente la razón del retraso en su cumplimiento.

DISPOSICIÓN ADICIONAL SEGUNDA

En el plazo de nueve meses, desde la publicación de la Ordenanza en el Boletín Oficial de la Provincia se elaborará una base de datos con los edificios de más de 50 años, el registro de Inspección Técnica de Edificios que será aprobada por el Alcalde.

A tales efectos se tendrá en cuenta la Ley Orgánica de Protección de Datos de Carácter Personal.

El Alcalde, dando cuenta al Pleno Municipal en la primera sesión que se celebre, podrá prorrogar este plazo de nueve meses por otro igual, si por falta de medios técnicos, económicos o de personal no se hubiera podido elaborar alguno de los documentos mencionados en el primer párrafo de esta disposición.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMERA

Esta Ordenanza se aplicará de la siguiente forma:

- El primer año (2012) de vigencia de esta Ordenanza el Ayuntamiento creará el inventario de edificaciones y el registro.

- A partir de enero de 2013 y debido al gran número de edificaciones con una antigüedad superior a los cincuenta años, se propone dividir este primer grupo en varios subgrupos con el objeto de racionalizar el proceso de acuerdo al siguiente calendario:

Año 2013 Edificios anteriores a 1945

Año 2014 Edificios anteriores a 1955-

Año 2015 Edificios anteriores a 1965

- A partir del año 2016 se aplicará a los restantes edificios que cumplan cincuenta años en ese año (ver art. 6), y los demás edificios en los sucesivos años en que alcancen la edad de cincuenta años, en los términos establecidos a esta Ordenanza.

DISPOSICIÓN FINAL.- Entrada en vigor de la Ordenanza.

La presente Ordenanza entrará en vigor a los quince días de la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de la aprobación por el Alcalde de la presente Ordenanza.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que la presente Ordenanza ha sido aprobada por el Pleno Municipal, con carácter inicial en sesión celebrada el día y con carácter definitivo en sesión celebrada el día

EL SECRETARIO.



AYUNTAMIENTO
DE HUESCA

Urbanismo

ANEXO I

14