



ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LA INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS

INDICE

I. EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

II. TITULO I

ARTÍCULO 1. FUNDAMENTO Y OBJETO.

ARTÍCULO 2. ÁMBITO.

ARTÍCULO 3. SUJETOS OBLIGADOS

ARTÍCULO 4. PLAZO Y EDIFICIOS SUJETOS A ITE

**ARTÍCULO 5. PADRÓN MUNICIPAL DE EDIFICIOS SUJETOS A
INSPECCIÓN**

**ARTÍCULO 6. DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR POR EL
PROPIETARIO.**

ARTÍCULO 7. RESULTADO DE LAS INSPECCIONES REALIZADAS.

**ARTÍCULO 8. REGISTRO DE INSPECCIONES TÉCNICAS DE
EDIFICIOS.**

III. TÍTULO II. RÉGIMEN SANCIONADOR.

ARTÍCULO 9. INFRACCIONES Y SANCIONES.

ARTÍCULO 10. CLASIFICACIÓN DE LAS INFRACCIONES.

ARTÍCULO 11. LÍMITES DE LAS SANCIONES ECONÓMICAS.

DISPOSICIÓN ADICIONAL PRIMERA

**DISPOSICIÓN ADICIONAL SEGUNDA. ITE Y LICENCIAS MUNICIPALES DE
OBRAS**

**DISPOSICIÓN ADICIONAL TERCERA. MEDIDAS DE FOMENTO DE LA
REALIZACIÓN DE LAS INSPECCIONES TÉCNICAS DE LOS EDIFICIOS**

**DISPOSICIÓN ADICIONAL CUARTA. MODIFICACIÓN DEL MODELO DE
INFORME DE INSPECCIÓN DE LOS EDIFICIOS.**

**DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMERA. CALENDARIO PARA LA
REALIZACIÓN DE LAS INSPECCIONES TÉCNICAS.**

**DISPOSICIÓN TRANSITORIA SEGUNDA. EXPEDIENTES QUE SE
ENCUENTREN EN TRAMITACIÓN.**

DISPOSICIÓN FINAL PRIMERA. ENTRADA EN VIGOR.

DISPOSICIÓN FINAL SEGUNDA. INTERPRETACIÓN.



EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El fomento de la conservación de la edificación se ha convertido en una de las grandes preocupaciones de la sociedad actual. Así, siguiendo tanto el marco normativo de la Ley 5/1999 de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León, el Decreto 22/2004 de 29 de enero por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, tras la última modificación por Decreto 6/2016, de 3 de marzo, por el que se modifica el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León para su adaptación a la Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo, como la doctrina jurisprudencial más reciente, se ha considerado la oportunidad de elaborar una Ordenanza que regulará el deber de conservación por parte de los propietarios de los edificios y construcciones, de tal manera que éstos se mantengan en las mejores condiciones, según su destino.

La Inspección Técnica de Edificios es un instrumento legal que pretende fomentar la conservación de los edificios, la accesibilidad y su eficiencia energética con el objetivo de evaluar periódicamente el estado en el que se encuentra.

TÍTULO I

ARTÍCULO 1. FUNDAMENTO Y OBJETO.

Los propietarios de edificios y construcciones están obligados a mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad según su destino, realizando los trabajos precisos para conservar o reponer dichas condiciones, de acuerdo con la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y normativa de desarrollo.

El objeto de la presente Ordenanza es regular para el municipio de Palazuelos de Eresma, de acuerdo con lo dispuesto en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, Texto Consolidado, la aplicación práctica de la obligación legal de los propietarios de edificios, de evaluar periódicamente el estado de conservación de los mismos, mediante la realización de una inspección técnica de la edificación, con un triple objetivo:

- a) Verificar, con carácter general, las condiciones exigibles de seguridad, salubridad, ornato, uso, habitabilidad, accesibilidad de los edificios y dotación de servicios, así como de las obras y trabajos de conservación precisos para cumplir los deberes y condiciones citados en el plazo señalado al efecto.
- b) Establecer las condiciones para la cumplimentación de la ITE y posterior inscripción en el Registro Municipal de Edificios.
- c) Proporcionar a los propietarios y técnicos redactores los instrumentos necesarios para dar cumplimiento a la obligación de realizar la ITE.



ARTÍCULO 2. ÁMBITO.

1. Están afectados por la obligación de la inspección, toda clase de edificaciones cuyo uso principal esté comprendido dentro del ámbito de aplicación de la Ley de Ordenación de la Edificación y cuya antigüedad sea mayor de 40 años.
2. Se entiende por edificio el que está constituido por un cuerpo constructivo único, con independencia de su distribución espacial, situación registral, catastral o número de gobierno/ reseña postal. Constituyen un solo cuerpo constructivo, las unidades constructivas ligadas por elementos estructurales y constructivos y/o por elementos funcionales y/o por redes de instalaciones y/o por espacios funcionales indivisibles que condicionen su uso.
3. Debe efectuarse una inspección técnica para cada construcción. No obstante, cuando en una misma construcción coexistan varias comunidades de propietarios o en su caso agrupaciones de las mismas, se admitirá como objeto de la inspección la parte correspondiente a cada comunidad o agrupación de comunidades de propietarios; si bien para que pueda materializarse esta opción es preciso solicitarlo previamente y obtener el consentimiento del Ayuntamiento.
4. Se establece como muestra mínima de inspección la de la totalidad de las dependencias de planta baja y última planta en contacto con la cubierta, así como del bajo rasante de cada edificio, independientemente del uso al que se destinen, debiéndose inspeccionar en las otras plantas un porcentaje mínimo del 50 %, que deberá ser representativo.
5. Tanto los edificios calificados como fuera de ordenación como los disconformes con el planeamiento, así como los edificios construidos sin licencia o que no se ajusten a la misma están sujetos a la inspección técnica sin que la realización de esta altere la situación jurídica y urbanística del edificio inspeccionado.

ARTÍCULO 3. SUJETOS OBLIGADOS

1. La obligación de someter las construcciones a inspección técnica corresponde a sus propietarios.
2. En los inmuebles en régimen de propiedad horizontal o complejo inmobiliario privado, la obligación establecida en el apartado anterior puede cumplirse a través de la comunidad de propietarios o de la agrupación de comunidades de propietarios, si éstas encargan la realización de la inspección para la totalidad de sus inmuebles respectivos. En tal caso:
 - a) Los propietarios estarán obligados a facilitar el acceso conforme a lo dispuesto en la legislación sobre propiedad horizontal.
 - b) Las inspecciones así realizadas extenderán su eficacia a todos y cada uno de los elementos de los citados inmuebles.
3. No obstante lo anterior, los arrendatarios de los inmuebles quedarán facultados para, ante el incumplimiento del propietario, reclamar de la administración la realización del Informe de Inspección del Edificio, así como solicitar las oportunas ayudas que pudieran haberse previsto, siempre y cuando las mismas vayan dirigidas a soportar el deber forzoso de conservación, y todo ello sin perjuicio de la



relación jurídico –privada que derivada del contrato de arrendamiento pudiera existir entre el arrendador y arrendatario.

ARTÍCULO 4. PLAZO Y EDIFICIOS SUJETOS A ITE

1. Todos los edificios deben someterse a una primera inspección técnica dentro del año natural siguiente a aquél en que se cumplan cuarenta años desde su fecha de terminación.

2. Una vez realizada la primera inspección, deben someterse a una segunda y sucesivas inspecciones dentro del año natural siguiente a aquél en que se cumplan diez años desde la anterior inspección.

3. Cuando se ejecuten intervenciones de rehabilitación integral o total conforme a la legislación sobre ordenación de la edificación, el plazo citado en el apartado 1 comienza a contar de nuevo desde la fecha de terminación de tales intervenciones.

4. A los efectos de fecha de terminación del edificio, se tendrá en cuenta, por orden de preferencia, la siguiente:

1. La que figure en el certificado final de obra.
2. La que conste en el acta de recepción de la obra.
3. Desde la recepción de la notificación del acuerdo de concesión de la licencia de primera ocupación.
4. La fecha de construcción que figure en el Catastro.
5. Cualquier otra fecha que indique la terminación de las obras.

5. Los propietarios de edificios que estuviesen calificados en el Planeamiento General de Palazuelos de Eresma, como fuera de ordenación o disconforme con el planeamiento, los construidos sin licencia o sin ajustarse a la licencia concedida, estarán obligados a realizar la ITE puesto que su situación jurídica no exime de ese cumplimiento ni su realización alteraría la calificación que poseen.

En estos supuestos, el plazo se computará desde la fecha de su inscripción en el Catastro o desde la fecha que resulte de cualquier dato que pueda indicar la terminación de las obras a juicio del Ayuntamiento.

6.-Una vez pasada la primera inspección, deben someterse a una segunda y sucesivas inspecciones dentro del año natural siguiente a aquél en que se cumplan diez años desde la anterior inspección.

ARTÍCULO 5. PADRÓN MUNICIPAL DE EDIFICIOS SUJETOS A INSPECCIÓN

1. Para facilitar el cumplimiento de la ordenanza, se elaborará por la administración municipal un padrón de los edificios sujetos a inspección. Este padrón se expondrá al público durante un plazo de 30 días dentro del año anterior al inicio del plazo establecido en el artículo anterior y se publicitará la existencia del periodo de exposición mediante anuncio en el tablón de edictos del Ayuntamiento, sin perjuicio de que se pueda realizar notificación personal y de constar esta información en la web municipal www.aytopalazuelosdeeresma.es.



2. La exposición al público del padrón de edificios sujetos a la inspección técnica, mediante los anuncios así realizados, tiene la consideración de notificación para los interesados, obligándoles a realizar la correspondiente inspección dentro de los plazos señalados.

3. No obstante, el Ayuntamiento notificará por escrito al propietario (en caso de ser único) o a la Comunidad de Propietarios, en su caso, la obligación que tienen de someter su edificio a la Inspección Técnica de Edificios.

4. El Ayuntamiento puede modular los plazos de presentación de las inspecciones, en función del considerable número de edificios con edad superior a cuarenta años. De la misma forma en los años siguientes se podrán actualizar dichos plazos de forma progresiva.

ARTÍCULO 6. DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR POR EL PROPIETARIO.

1. Los propietarios de bienes inmuebles obligados a someter sus edificaciones a la ITE deberán encargar dicha inspección a técnicos competentes, entendidos como tales, aquellos que lo sean para proyectar o dirigir las obras de construcción del inmueble objeto de inspección, o para dirigir la ejecución de dichas obras, todo ello de conformidad con lo establecido en la Legislación sobre ordenación de la edificación. No obstante, la certificación energética y la evaluación de las condiciones de accesibilidad podrán ser realizadas por un técnico distinto del que suscriba el informe de inspección.

2. Como resultado de la inspección, el técnico competente emitirá un certificado al que adjuntará, como anexo inseparable, un informe de inspección con el contenido establecido en el apartado 1 del artículo 317 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, *conforme redacción dada por Decreto 6/2016, de 3 de marzo, por el que se modifica el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León para su adaptación a la Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo*, de acuerdo a las siguientes reglas:

a) Análisis y evaluación del estado de conservación del edificio inspeccionado, detallando las deficiencias y los desperfectos observados e indicando si reúne, a criterio del técnico inspector, las condiciones de seguridad reguladas en el apartado 2.a) del artículo 19 del RUCYL, con especial atención a los elementos vinculados directamente a la estabilidad, consolidación estructural, estanqueidad y en general a la seguridad del edificio y de las personas, tales como la estructura, la cimentación y las fachadas exteriores, interiores y medianeras, así como las cubiertas, azoteas, voladizos, antenas, marquesinas y demás elementos susceptibles de desprendimiento.

A tal efecto, el técnico valorará:

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



2º. La seguridad en caso de incendio, de forma que los ocupantes puedan desalojar el edificio en condiciones seguras, se pueda limitar la extensión del incendio dentro del edificio y de los colindantes, y se permita la actuación de los equipos de extinción y rescate.

3º. La seguridad de utilización, de forma que el uso normal del edificio no suponga riesgo de accidente para las personas.

b) Análisis y evaluación de las condiciones de salubridad, ornato público, accesibilidad y habitabilidad según el uso del edificio inspeccionado, reguladas en los apartados 2.b), 2.c), 2.d) y 2.e) del artículo 19 del RUCYL, indicando las deficiencias y desperfectos observados.

Asimismo se incluirá la certificación energética del edificio, realizada conforme a lo dispuesto en el Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios.

c) Análisis y evaluación del cumplimiento de los deberes de uso y dotación de servicios regulados en los artículos 15 y 16, valorando si, a criterio del técnico inspector el edificio cuenta con los servicios mínimos exigibles y se destina al uso inicialmente previsto.

d) Análisis del cumplimiento de las demás condiciones que señale, en su caso, la normativa aplicable a cada tipo de edificio y la restante normativa sectorial, salvo cuando dicha normativa regule su propio sistema de inspección obligatoria. En tal caso, el cumplimiento de la normativa sectorial se verificará mediante la aportación de los documentos justificativos previstos en la misma.

e) Las obras, trabajos de conservación y demás medidas que sean precisas para mantener o reponer las condiciones exigibles, incluyendo un calendario de plazos para su ejecución. Las obras de carácter urgente, cuando procedan, se detallarán aparte con su justificación y su propio plazo.

3. Toda la documentación se presentará en formato papel y digital (pdf firmado digitalmente o escaneado con la firma) y, además, se incluirá un archivo digital en formato .ite que se generará con el programa específico accediendo al siguiente enlace www.rehitecyl.com o por cualquier otro medio disponible.

4. Para la elaboración del informe de inspección se aplicarán las siguientes reglas:

a) Debe efectuarse una inspección técnica para cada edificio; no obstante, cuando en un mismo edificio coexistan varias comunidades de propietarios o agrupaciones de las mismas, se admitirá como objeto de la inspección la parte correspondiente a cada comunidad o agrupación, si bien deberá hacerse constar expresamente dicho carácter parcial.

b) La inspección técnica debe verificarse sobre una parte de la construcción que sea representativa según el criterio del técnico inspector, y de forma que los recintos inspeccionados sumen al menos el 50 por ciento de la superficie construida total; este porcentaje deberá cumplirse también de forma independiente para la planta bajo cubierta, la planta baja y cada una



de las plantas bajo rasante. El informe relacionará los recintos inspeccionados y justificará el cumplimiento de los porcentajes exigidos en este apartado, o bien la imposibilidad de cumplirlos.

c) La inspección técnica tiene carácter visual y no será exigible al técnico inspector detectar vicios ocultos ni prever circunstancias sobrevenidas; no obstante, el técnico podrá proponer pruebas más exhaustivas para averiguar las causas de los desperfectos y deficiencias observados y determinar con precisión su alcance y gravedad; cuando el técnico inspector entienda que dichas pruebas resultan imprescindibles para garantizar la seguridad de la construcción, su realización será preceptiva para entender cumplido el deber de conservación.

5. Sin perjuicio de lo dispuesto en los apartados anteriores, cuando el técnico detecte la existencia de deficiencias que comporten riesgo para las personas, lo comunicará de forma inmediata tanto a la propiedad como al Ayuntamiento, y una vez elaborado su informe, se lo entregará a ambos.

6.-. La presentación de la misma llevará aparejada la obligación de abonar, en su caso, los tributos que estén legalmente establecidos.

ARTÍCULO 7 RESULTADO DE LAS INSPECCIONES REALIZADAS.

1. A efectos administrativos, la eficacia de la inspección técnica efectuada requerirá la presentación de la documentación recogida en el artículo anterior en el Registro General del Ayuntamiento de Palazuelos de Eresma en cualquiera de las formas permitidas en el artículo 16.4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, de dos copias una en papel, cuando sea necesario y conforme a derecho, y otra en soporte digital del Certificado y del Informe a que alude el artículo 5 de esta Ordenanza.

2. Los propietarios deberán presentar en el Ayuntamiento el Certificado de Inspección Técnica y su informe anexo dentro del mes siguiente a su emisión, se hayan detectado deficiencias o no.

3. Si el resultado de la inspección es favorable, se procederá a su anotación en el Registro Municipal de Inspecciones Técnicas de Edificios y se comunicará al propietario la obligatoriedad de efectuar la próxima inspección dentro del año siguiente aquel en el que la construcción cumpla diez años de antigüedad a contar desde la primera inspección.

Si el resultado de la inspección es desfavorable, el propietario estará obligado a darse por enterado de las obras que tiene que realizar así como a solicitar la oportuna licencia municipal de obras para ejecutar las mismas, en un plazo máximo de 3 meses a contar desde la presentación del Certificado y del Informe Técnico en el Registro General del Ayuntamiento de Palazuelos de Eresma.

En el caso de que el propietario no realice las actuaciones requeridas, el Ayuntamiento de Palazuelos de Eresma exigirá su ejecución en aplicación de cualquiera de los medios previstos en los artículos 102 y 103 de la Ley 39/2015 de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

4. Una vez terminadas las actuaciones señaladas en el informe de Inspección Técnica, el promotor presentará certificación, suscrita por técnico competente para



la realización de la ITE, de la realización efectiva de las obras y los trabajos de conservación requeridos.

5. El control del cumplimiento de la ejecución de las obras y de los trabajos ordenados se llevará a cabo por los Servicios Técnicos Municipales.

ARTÍCULO 8. REGISTRO DE INSPECCIONES TÉCNICAS DE EDIFICIOS.

1. A los efectos previstos en esta Ordenanza se crea un Registro informatizado de edificios sujetos a Inspección Técnica 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 y sus informes anexos que se presenten.

2. Los datos del Registro serán públicos, con efectos estadísticos e informativos de conformidad con la normativa de protección de datos así como por el Reglamento del fichero y tratamiento automatizado de datos de carácter personal del Ayuntamiento de Palazuelos de Eresma. Los ciudadanos podrán solicitar información y certificaciones sobre las inscripciones contenidas en dicho Registro.

3. La inclusión en el Registro Municipal de Inspecciones Técnicas acreditará el cumplimiento del deber de los propietarios de realizar y presentar ante el Ayuntamiento la inspección técnica que determine el estado de conservación del edificio. Dicha anotación contemplará dos supuestos:

1º. Si el resultado de la ITE es favorable, se procederá a su inscripción en el Registro y se dará traslado a la propiedad el resultado definitivo favorable de la inspección técnica, y la obligación de efectuar la próxima inspección dentro de 10 años.

2º. Si el resultado de la ITE es desfavorable, se procederá por parte del Ayuntamiento a su anotación en el Registro de Edificios y se requerirá al propietario la realización de las obras en los términos previstos en el artículo 9. Una vez comprobada la documentación relativa a la finalización de las obras se procederá según lo dispuesto en el párrafo anterior, inscribiendo la ITE con resultado favorable

4. El Registro de Edificios recogerá de forma centralizada los siguientes datos referentes a los edificios:

- a) Emplazamiento, características y nivel de protección, en su caso.
- b) Fecha de construcción o, en su defecto, año aproximado.
- c) Inspecciones Técnicas realizadas y su resultado favorable.
- d) En las inspecciones con resultado desfavorable, indicación de las deficiencias y daños detectados, así como otros datos de interés.
- e) En su caso, la subsanación de deficiencias que, como consecuencia de la ITE se haya realizado.

TÍTULO II: RÉGIMEN SANCIONADOR

ARTÍCULO 9. INFRACCIONES Y SANCIONES.

Las infracciones y sanciones se clasificarán de acuerdo con la normativa urbanística de aplicación de la Comunidad Autónoma de Castilla y León y



seguirán, con carácter general, el régimen sancionador establecido en el artículo 348.4.d) del Decreto 22/2004, de 29 de Enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

1. No podrá imponerse sanción alguna sin la previa tramitación del correspondiente expediente sancionador, que será iniciado de oficio por la Administración Municipal, en virtud de la función inspectora y de comprobación propia de su competencia.

2. El expediente seguirá la tramitación dispuesta en el en el Reglamento del Procedimiento Sancionador de la Administración de la Comunidad Autónoma de Castilla y León, en los términos establecidos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

3. A los presentes efectos, tendrá la consideración de acto de naturaleza independiente sancionable cada actuación separada en el tiempo o en el espacio que resulte contraria a lo dispuesto en esta Ordenanza, siendo imputables tales infracciones a las personas físicas y/o jurídicas que resulten responsables de tales acciones u omisiones.

4. Si se detectan otro tipo de infracciones urbanísticas en las inspecciones técnicas de las construcciones, se estará a lo señalado tanto en la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León como en el Decreto 22/2004, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, en su Título IV, Capítulo III, sobre protección de la legalidad.

ARTÍCULO 10. CLASIFICACIÓN DE LAS INFRACCIONES.

Se consideran infracciones administrativas las acciones y omisiones que contravengan la normativa contenida en la LUCyL y en el RUCyL, así como en la presente Ordenanza por incumplimiento del deber de realizar la inspección técnica de construcciones o no adoptar las medidas u obras necesarias para reponer las condiciones mínimas de seguridad y salubridad, clasificándose, a efectos de la necesaria graduación de la sanción a imponer, además de las circunstancias agravantes y atenuantes, establecidas legal y reglamentariamente, las siguientes circunstancias:

1. El incumplimiento del propietario de su obligación de presentar el primer y sucesivos certificados de inspección técnica de construcciones en el tiempo y en la forma establecida en esta Ordenanza.

2. El incumplimiento de comunicar las medidas de seguridad urgentes por existencia de deficiencias que supongan riesgo para la integridad física de los ocupantes de la construcción o edificación, colindantes o quienes transiten por sus inmediaciones.

3. Las acciones u omisiones que impidan o dificulten la inspección urbanística de verificación de realización de las medidas adoptadas.

4. El incumplimiento de solicitar la licencia correspondiente, en el tiempo y en la forma establecida en esta Ordenanza, para la realización de las obras necesarias para subsanar las deficiencias detectadas en la inspección técnica.



5. El incumplimiento de realizar las medidas de seguridad urgentes por motivo de inminente peligro para los ocupantes de la construcción o edificación, colindantes o quienes transiten por sus inmediaciones.
6. El grado de ocupación del edificio.
7. Desatender los requerimientos que efectúe la autoridad competente.
8. Desatender las órdenes de ejecución dictadas por la autoridad competente a la vista de los resultados de la inspección técnica de construcción.
9. Cualquier otro incumplimiento derivado de las prescripciones establecidas en la presente Ordenanza cuando no esté tipificado en la misma.

ARTÍCULO 11. LÍMITES DE LAS SANCIONES ECONÓMICAS.

1. Salvo previsión legal en contrario, las infracciones por incumplimiento del deber de realizar la inspección técnica de construcciones se sancionarán con multas entre 1.000€ y 10.000€, tal y como prevé el artículo 352.1.c) RUCyL
2. En ningún caso las infracciones, por incumplimiento del deber de realizar la inspección técnica o no adoptar las medidas u obras necesarias para reponer las condiciones mínimas de seguridad y salubridad, pueden suponer un beneficio económico para sus responsables. Cuando la suma de la sanción imponible y del coste de las medidas de protección y restauración de la legalidad resulte inferior al importe del beneficio obtenido, debe incrementarse la cuantía de la multa hasta alcanzar dicho importe.

DISPOSICIÓN ADICIONAL PRIMERA. CONCEPTOS.

A los efectos de lo dispuesto en esta Ordenanza, y siempre que de la legislación específicamente aplicable no resulte otra definición más pormenorizada, los conceptos incluidos en este artículo serán interpretados y aplicados, con el significado y el alcance siguientes:

Acreditación de haber realizado obras: Con carácter general, se presentará Certificado de Idoneidad firmado por el técnico competente responsable de su correcta ejecución. En caso de haberse requerido proyecto técnico de obras se acreditará la habilitación del técnico y será necesario entregar Certificado Final de Obras visado por el Colegio profesional correspondiente.

Condiciones de Seguridad: conjunto de las características constructivas que aseguran la estabilidad y la consolidación estructural de los inmuebles evitando peligros y riesgos para sus usuarios y la población.

Condiciones de Salubridad: conjunto de las características higiénicas y sanitarias de los inmuebles y de su entorno que aseguran la salud de sus usuarios y de la población.

Condiciones de Ornato público: conjunto de las características estéticas de los inmuebles y de su entorno que satisfacen las exigencias de dignidad de sus usuarios y de la sociedad.



Condiciones de Habitabilidad y Accesibilidad: conjunto de las características de diseño y calidad de las dependencias a inspeccionar, de los edificios donde se sitúan y de su entorno, que satisfacen las exigencias de calidad de vida de sus usuarios y de la sociedad.

El análisis del cumplimiento de las condiciones de accesibilidad se realizara sobre los edificios o parte de los mismos en los que se hayan realizado **actuaciones** (cambios de uso u obras) afectadas por lo dispuesto en la legislación sobre accesibilidad y en aquellos otros edificios en los que sea obligada su adecuación. Este análisis tendrá carácter informativo.

Deber de uso: es la obligación, de los propietarios de los edificios, de destinarlos a usos que no estén prohibidos en la normativa urbanística ni en las demás normas aplicables, entendiendo como usos prohibidos tanto los expresamente excluidos como aquellos que por cualquier motivo resulten incompatibles con las normas citadas.

El análisis del cumplimiento de este deber se realizará en base a las condiciones de los “usos pormenorizados” que se definen en el Planeamiento General Municipal, vigente en la fecha de la inspección técnica, y se indicará si existe o no usos fuera de ordenación o disconformes con el planeamiento. Este análisis tendrá carácter informativo.

Deber de Dotación de Servicios.- es la obligación de los propietarios de los edificios de dotarlos con los servicios exigibles en cada caso, según las condiciones señaladas en la normativa urbanística y en las demás normas aplicables, y deberá realizarse de forma adecuada a la situación, uso y demás características de cada edificio.

El análisis del cumplimiento de este deber, reflejara la existencia o carencia de dichos servicios, que para los edificios ubicados en el suelo urbano serán: acceso público integrado en la malla urbana, y servicios de abastecimiento de agua, saneamiento, suministro de energía eléctrica, alumbrado público y telecomunicaciones. Este análisis tendrá carácter informativo.

Dependencia a inspeccionar: Es cualquier local accesible del edificio independientemente de su ubicación y uso.

Edificio: Es toda construcción permanente, concebida para ser utilizada como vivienda o para servir al desarrollo de una actividad y que constituya un cuerpo constructivo único con autonomía en sus elementos estructurales, funcionales, redes de instalaciones y con espacios funcionales indivisibles. Todo ello con independencia de su distribución espacial, situación registral, catastral o su reseña postal.

Fecha de terminación de las obras: Se entiende como fecha de terminación del edificio o de las obras de rehabilitación integral, por orden de preferencia, la siguiente:

- 1) La que figure en el certificado final de obra.
- 2) La que conste en el acta de recepción de la obra.
- 3) La fecha de notificación de la licencia de primera ocupación o utilización.
- 4) La fecha que figure en la ficha catastral del edificio.



5) Cualquier otra fecha que indique la terminación de las obras, a juicio del Ayuntamiento

ITE Favorable (con resultado de inspección favorable): Es aquella en la que el informe emitido por el técnico inspector expresa que las condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad del edificio cumplen con lo dispuesto en esta ordenanza y en la legislación aplicable. En ningún caso el informe de una inspección favorable podrá contener referencia alguna a daños ni a obras de reparación que comprometan la seguridad y salubridad del inmueble.

También tendrá esta consideración la inspección desfavorable que presente un certificado de realización de las obras y trabajos de subsanación de las deficiencias señaladas en el informe de la inspección, y que motivaron su consideración de desfavorable.

ITE Desfavorable (con resultado de inspección desfavorable): Es aquella en la que el informe emitido por el técnico inspector, expresa que existen deficiencias en alguna, en parte o en todas las condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad del edificio y se requiere la realización de obras y trabajos que subsanen las deficiencias detectadas.

Normativa aplicable a cada tipo de construcción y la restante normativa sectorial: Se entenderá por tal la establecida en la normativa de edificación, urbanística y de régimen del suelo, en función del uso y destino propio de la edificación.

Rehabilitación integral: Se producirá cuando el conjunto de las actuaciones y obras que se han llevado a cabo en todas las unidades constructivas del edificio para su adecuación a las condiciones exigibles por la normativa urbanística, de edificación y sectorial vigente, en el momento de su ejecución, permiten equiparar al edificio, sujeto a dichas intervenciones, a uno de nueva planta.

Subunidad constructiva: Es la parte de un edificio susceptible de ser utilizada y mantenida de forma independiente.

Técnico competente: Es aquel con atribuciones legales para proyectar o dirigir las obras de cada tipo de construcción, o para dirigir la ejecución de dichas obras, según se establece en la Ley de Ordenación de la Edificación.

Se adoptan los modelos de certificado e informe para la Inspección Técnica de Edificios generados por la aplicación informática editada por el Instituto de la Construcción de Castilla y León (ICCL), cuya elaboración fue promovida por la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León.

La descarga de dicha aplicación informática será facilitada desde la Web municipal del Ayuntamiento.

Los documentos generados informáticamente irán acompañados de los correspondientes archivos digitales, siendo el técnico inspector el responsable de la veracidad del contenido tanto del soporte papel como digital.

DISPOSICIÓN ADICIONAL SEGUNDA. ITE Y LICENCIAS MUNICIPALES DE OBRAS



1.- No se concederá ningún tipo de licencia municipal relativa a edificios para los que no se haya aportado Certificado ITE y documentación complementaria, estando sujetos a inspección obligatoria, por razón de incumplimiento de los plazos de realización.

Se exceptúan de esta prohibición las obras menores, entendiendo por tales las de escasa entidad técnica e impacto urbanístico, que no afecten al patrimonio protegido ni tengan repercusión sobre la estructura del inmueble.

2.- A los efectos del apartado anterior, es obligatoria la presentación de copia del Certificado ITE que acredite su realización junto a la solicitud de concesión de todo tipo de licencias municipales de obras en edificios del Termino Municipal de Palazuelos de Eresma.

3.- Se podrá aportar junto a la solicitud de licencia el correspondiente Certificado ITE, pudiéndose conceder la licencia una vez comprobados los extremos del certificado.

DISPOSICIÓN ADICIONAL TERCERA. MEDIDAS DE FOMENTO DE LA REALIZACIÓN DE LAS INSPECCIONES TÉCNICAS DE LOS EDIFICIOS

El Ayuntamiento podrá poner en marcha distintos mecanismos de gestión y fomento de las ITE en función de sus competencias y entre ellos, los siguientes:

- a. Establecimiento de Convenios de colaboración con los Colegios Profesionales competentes en materia ITE para el mejor desarrollo y gestión de las ITE.
- b. Arbitrando las medidas necesarias para la concesión de licencias con carácter de urgencia a los propietarios que así lo soliciten por tratarse de obras de seguridad constructiva derivadas de la Inspección Técnica de Edificios.

DISPOSICIÓN ADICIONAL CUARTA. MODIFICACIÓN DEL MODELO DE INFORME DE INSPECCIÓN DE LOS EDIFICIOS.

El modelo de informe de Inspección de los Edificios podrá ser completado y adaptado a la nueva normativa que pueda entrar en vigor con posterioridad a la aprobación de esta Ordenanza así como, en función de las nuevas aplicaciones telemáticas, mediante el correspondiente acuerdo del órgano competente para ello, sin necesidad de modificar la presente Ordenanza.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMERA. CALENDARIO PARA LA REALIZACIÓN DE LAS INSPECCIONES TÉCNICAS.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 5, y con el fin de mejorar la eficacia administrativa, los edificios que hayan sido terminados o rehabilitados íntegramente, y que hayan cumplido más de cuarenta años de antigüedad, deberán presentar la primera inspección técnica, como máximo, antes de la finalización de los siguientes plazos:

- Edificios construidos antes del año 1940 durante el año 2017
- Edificios construidos entre los años 1940 al 1950 durante el año 2018
- Edificios construidos entre los años 1950 al 1960 durante el año 2019
- Edificios construidos entre los años 1960 al 1970 durante el año 2019

**Edificios construidos entre los años 1970 al 1976 durante el año 2020**

Con la finalidad de controlar la aplicación y eficacia de la inspección, el Ayuntamiento, anualmente, anunciara en la página Web municipal y en el Boletín Oficial de la Provincia, el listado de los edificios obligados a realizar la inspección técnica durante el siguiente ejercicio, de acuerdo con los plazos establecidos en los párrafos anteriores.

La exposición al público del listado de edificios sujetos a la inspección técnica, mediante los anuncios así realizados, tiene la consideración de notificación para los interesados.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA SEGUNDA. EXPEDIENTES QUE SE ENCUENTREN EN TRAMITACIÓN.

1. Los edificios cuyos expedientes se encuentren resueltos y que dispongan del Informe de Inspección Técnica inscrito o consignado en la Base municipal de Inspecciones Técnicas mantendrán su eficacia hasta haber transcurrido diez años desde su realización.
2. Los edificios cuyos expedientes se encuentren presentados y no resueltos se tramitaran de acuerdo con la normativa vigente en el momento de su presentación

DISPOSICIÓN FINAL PRIMERA. ENTRADA EN VIGOR.

Esta Ordenanza entrará en vigor al mes siguiente al de su completa publicación en el Boletín Oficial de la Provincia.

DISPOSICIÓN FINAL SEGUNDA. INTERPRETACIÓN.

Se faculta al Alcalde, o Concejales en quien delegue, para dictar cuantas órdenes e instrucciones resulten necesarias para la adecuada interpretación y aplicación de esta Ordenanza.

DILIGENCIA: Para hacer constar que esta Ordenanza municipal reguladora de la Inspección Técnica de Edificios ha sido aprobada inicialmente por Acuerdo de Pleno en Sesión Ordinaria de 18 de octubre de 2016.- Palazuelos de Eresma, 7 de noviembre de 2016. El Secretario. Antonio Postigo Cerezo.