

ORDENANZA DE INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICACIONES

Exposición de Motivos.

En el marco de las políticas dirigidas a la consecución de un medio urbano más sostenible, el pasado 1 de julio se aprobó el Real Decreto-ley 8/2011, que generaliza la Inspección Técnica de Edificios (ITE), estableciendo su obligatoriedad y sus requisitos esenciales.

La Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación urbanística de Andalucía (LOUA), cuya entrada en vigor se produjo el 20 de enero de 2003, regula en su artículo 155 y siguientes el deber de los propietarios de los terrenos, construcciones y edificios de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

Reforzando así el papel esencial que juega la conservación en el mantenimiento del caserío de la ciudad heredada para evitar la progresión de su degradación y en el conjunto de la edificación del resto de la ciudad como apuesta decidida por la cultura de lo existente, hacer que cualquier instrumento que pueda utilizarse a favor de este objetivo debe ser tenido en consideración.

Esta Ordenanza pretende involucrar al ciudadano en la conservación de la edificación, facilitando el cumplimiento de la misma mediante la creación del trámite administrativo.

Con la introducción de la obligación de obtener el informe de Inspección Técnica de la edificación, regulado en el artículo 156 de la LOUA, 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 de 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 de la edificación de toda la ciudad.

Artículo 1. Fundamento, objeto y contenido de la Ordenanza.

1. Se regula en esta Ordenanza la obligación de los propietarios de construcciones y edificaciones de efectuar una inspección periódica dirigida a determinar el estado de conservación de las mismas y el cumplimiento del deber de conservación impuesto por la normativa urbanística y de régimen del suelo.
2. Toda clase de edificaciones y construcciones, con independencia de su uso o destino, estarán afectadas por la obligación regulada en esta Ordenanza.
3. El contenido del deber de conservación, cuyo grado de cumplimiento habrá de recogerse en las inspecciones periódicas, en los términos de esta Ordenanza, se refiere al mantenimiento en las adecuadas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público de la construcción o edificación en su conjunto, en los términos establecidos en la normativa urbanística vigente.

Artículo 2. Inspección periódica de Construcciones y Edificaciones.

1. La obligación legal de efectuar la inspección periódica, se verificará mediante la obtención por cuenta y cargo del propietario de informe expedido por técnico competente designado por el mismo, conforme al modelo de Informe de Inspección Técnica de la Edificación vigente y en los plazos que se establecen en esta Ordenanza y su posterior presentación electrónica o bien en el Registro de Entrada del Servicio de Atención al Ciudadano (S.A.C.) de este Ayuntamiento.

2. A estos efectos se presentará un informe de Inspección Técnica de la Edificación por cada edificio o construcción salvo la siguiente excepción:

- En caso de que existan varios edificios o construcciones en una sola parcela catastral, se podrá presentar un solo informe de Inspección Técnico conjunto, siempre que haya un único informe y se especifiquen y detallen expresa e inequívocamente los edificios que se incluyen en dicha parcela, entendiéndose por edificio el cuerpo constructivo único con independencia de su distribución espacial, situación registral, catastral, o su reseña postal.

Asimismo constituye un solo cuerpo constructivo:

- Las unidades constructivas ligadas por elementos estructurales.
- Las unidades constructivas ligadas por elementos funcionales.
- Las unidades constructivas ligadas por redes de instalaciones.
- Las unidades constructivas ligadas por espacios funcionales indivisibles.

Sólo podrá presentarse un informe de Inspección Técnica de la Edificación para parte de un edificio cuando dicha parte sea funcionalmente independiente del resto y las patologías que presente no afecten al conjunto del edificio.

No podrá entenderse, a efectos del párrafo anterior, como parte de un edificio una planta del mismo, incluidas bajo rasante, viviendas, pisos o locales susceptibles de aprovechamiento independiente.

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

1. El informe de Inspección Técnica de la Edificación deberá consignar el resultado de la inspección realizada, debiendo indicarse de manera inequívoca, que el edificio reúne las condiciones adecuadas de seguridad, salubridad y ornato público establecidas en la normativa urbanística y de régimen de suelo, o bien que el mismo no las reúne, debiendo en este último caso el propietario cumplimentar los Compromisos de Ejecución que correspondan, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 9 de la presente Ordenanza. Así mismo la inspección realizada se reflejará en el informe de Inspección Técnica de la Edificación, de conformidad con el modelo de Informe de Inspección Técnica de la Edificación oficialmente aprobado, con descripción de:

A) Fecha de la visita o visitas de inspección realizada, planos de situación y fotografías del exterior e interior del edificio expresivas del contenido del informe.

B) Descripción detallada del edificio o construcción y número de referencia catastral con arreglo al Anexo de Ficha Técnica de la Edificación.

C) Con anterioridad a la redacción del informe deberán realizarse todos los estudios previos que a juicio del técnico redactor sean necesarios para obtener un conocimiento suficiente de la edificación y describir los trabajos efectuados para realizar la Inspección (apertura de calos, catas, desmontaje de falsos techos, etc.) en el caso de que hayan sido necesarios para determinar los daños de la edificación.

D) Desperfectos y deficiencias apreciados con indicación de al menos los siguientes apartados relativos a la seguridad constructiva de la edificación:

- a. Seguridad, estabilidad y consolidación estructurales, con indicación de si el edificio o construcción o parte de los mismos sufren daños que tengan su origen o afecten a cimentación, soportes, vigas, forjados, muros de carga y contención u otros elementos estructurales que puedan comprometer la resistencia mecánica y/o estabilidad del edificio o construcción.
- b. Seguridad relativa a fachadas interiores, exteriores y medianeras, en especial de los elementos que puedan suponer un peligro para la vía pública o zonas interiores de la edificación tales como frentes de forjado, cornisa, pretilas, remates, elementos ornamentales, aplacados, revestimientos de fachadas, aparatos de aire acondicionado, etc.
- c. Estanqueidad e instalaciones generales, indicando el estado general de las cubiertas, azoteas, cerramientos, paramentos, carpinterías exteriores, pavimentos en contacto con el terreno, así como el estado general de las redes de fontanería, saneamiento, electricidad, aparatos elevadores y demás instalaciones.
- d. Otras condiciones de seguridad, salubridad y ornato que afecten a la habitabilidad y uso efectivo, respecto de otros elementos con deficiencias no contemplados en los apartados anteriores y referentes al mantenimiento o recuperación de las condiciones de habitabilidad o uso efectivo según el destino propio de la edificación o construcción.

E) Aspectos o elementos de interés general precisados de mejora evidente en orden a la utilización de espacios e instalaciones.

F) Posibles causas de todos los desperfectos o deficiencias apreciados e indicación de las medidas, trabajos y obras necesarios para repararlos, con indicación asimismo de un orden de prioridades para la ejecución de los mismos, haciendo expresa referencia a los plazos necesarios de inicio y ejecución de los mismos.

G) Presupuesto estimativo de las medidas, trabajos y obras necesarias.

H) En el supuesto de emisión del segundo y sucesivos informes de Inspección Técnica de Edificaciones, indicación del grado de ejecución y efectividad de las medidas, trabajos y obras realizados para cumplimentar las recomendaciones señaladas en los informes de inspección técnica anteriores.

2. Sin perjuicio de la mención de las medidas, trabajos y obras a que se refiere el apartado anterior, el informe de Inspección Técnica de la Edificación deberá comprender las medidas inmediatas de

seguridad adoptadas, debiendo justificarse que no admitían demora por motivo de inminente peligro para los ocupantes de la construcción o edificación, colindantes o quienes transiten por sus inmediaciones.

A estos efectos, la propiedad de la edificación deberá adoptar, bajo dirección técnica competente, todas aquellas medidas precisas para la inspección y las necesarias para eliminar de forma precautoria y preventiva una situación de riesgo inminente, tales como apeos, apuntalamientos, desmonte de elementos sueltos, etc., comunicando de forma inmediata su comienzo a este Ayuntamiento mediante informe técnico justificativo suscrito por el profesional competente que las esté dirigiendo y en su caso a la Delegación Provincial de la consejería de Cultura.

De esta forma única y exclusivamente podrán realizarse, bajo dirección técnica competente, las medidas de seguridad provisionales que de forma precautoria y preventiva eliminen la situación de riesgo inminente, tales como apeos, apuntalamientos, desmontaje de elementos sueltos, etc., y deberán quedar debidamente justificadas técnica y documentalmente a su finalización en el informe de inspección técnica.

No podrán realizarse, el amparo de este procedimiento, en ningún caso, obras, medidas o trabajos que supongan demolición total o parcial de la edificación o construcción, alteración de elementos protegidos ni que afecten al régimen de ocupación del edificio o construcción.

3. El Informe de Inspección Técnica de la Edificación se presentará conforme al modelo oficial recogido en el Anexo de la presente Ordenanza, en soporte papel y en soporte informático.

Artículo 4. Ficha Técnica de la Edificación.

Se establece la obligación de realizar una Ficha Técnica de la Edificación, relativa a la situación catastral, arquitectónica, urbanística y de propiedad de la misma, conforme al modelo recogido en el Anexo de la presente ordenanza, en soporte papel y en soporte informático.

Artículo 5. Forma y plazo de presentación de la documentación relativa a la Inspección Técnica de la Edificación.

1. El informe de Inspección Técnica, de la Edificación registrado por el Colegio Oficial correspondiente, junto con la Ficha Técnica de la Edificación, el Compromiso de Ejecución y Conclusión final conforme a los modelos recogidos en el Anexo de la presente Ordenanza, deberán presentarse electrónicamente o bien en el Registro de Entrada del Excmo. Ayuntamiento de Morón de la Frontera, en soporte informático y en soporte papel.

2. 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.

Para determinar la edad de la edificación se atenderá a la antigüedad según la información catastral o en caso de que ésto sea posible a través de ortofoto, si bien podrá acreditarse documentalmente que la edad es otra mediante los siguientes documentos: licencia de ocupación, certificado final 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 y características constructivas.

No obstante, en el caso de obtención de licencia de ocupación por la ejecución de obras de rehabilitación mediante reforma parcial o general, el plazo de presentación del primer 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.

El Ayuntamiento colaborará con los interesados facilitándoles los datos y antecedentes de los edificios que obren en sus archivos.

3. El primer Informe de Inspección Técnica de la Edificación deberá presentarse dentro del año siguiente a aquel en que el edificio cumpla 50 años de antigüedad, sin perjuicio de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Única.

Debiendo renovarse periódicamente dentro del año siguiente a aquel en que hayan transcurrido 10 años desde el vencimiento del plazo en que debió presentarse el anterior.

Sin perjuicio de los plazos generales establecidos en los apartados 2º y 3º de este artículo, el Alcalde podrá requerir de forma motivada la realización de la Inspección Técnica de la Edificación o construcción con el otorgamiento de un plazo específico para su entrega.

4. Agotado el plazo correspondiente para presentar el informe de Inspección Técnica de la Edificación por parte del propietario, podrá hacerlo cualquier otro titular legítimo de un derecho real sobre la edificación.

5. Si llegado el momento de presentación del Informe de Inspección Técnica de la Edificación éste no se hubiese presentado en tiempo y forma, el Alcalde deberá iniciar el correspondiente procedimiento sancionador. Si transcurrido el plazo de un mes desde que finalizó el plazo de presentación, continuara sin presentar la documentación relativa a la ITE, podrán dictarse órdenes de ejecución a fin de garantizar el cumplimiento del deber de conservación.

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

A los efectos previstos en esta Ordenanza se constituirá un Registro de Inspección Técnica de la Edificación en el Departamento de Obras y Urbanismo, que será público y en el que quedará constancia respecto de cada edificio, como mínimo los siguientes datos:

- Identificación de la edificación o construcción mediante referencia catastral, dirección y número de gobierno.
- Año de construcción.
- Protección asignada por el planeamiento.
- Número de expediente asignado.
- Para cada Informe de Inspección Técnica de la Edificación presentado constará: fecha de presentación y de inclusión en este Registro, conclusión de dicho Informe de Inspección Técnica de la Edificación y subsanación de los daños o deficiencias indicadas en el informe.

Las copias acreditativas de la presentación del primer y sucesivos informes de Inspección Técnica de la Edificación y sus correspondientes Fichas Técnicas 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 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 la Edificación y las posteriores disposiciones de desarrollo de la misma.

En consecuencia de su carácter público, los ciudadanos podrán acceder al mismo en la forma y con los requisitos establecidos en la Ley.

Artículo 7. Licencias de obra solicitadas posteriormente a la presentación del informe de Inspección Técnica de la Edificación, Ficha técnica de la Edificación y Compromiso de Ejecución y Conclusión Final.

En todos aquellos casos en que el informe de Inspección Técnica de la Edificación establezca la necesidad de realización de obras, no podrá otorgarse licencia de obras de ningún tipo que no recoja al menos todas las obras señaladas en el informe de Inspección Técnica de la Edificación que precisen para su ejecución de proyecto técnico según la Ordenanza de Licencias.

Artículo 8. Consecuencias del incumplimiento de la presentación en plazo del informe de Inspección Técnica de la Edificación, Ficha Técnica de la Edificación y Compromiso de Ejecución y Conclusión Final.

1. El incumplimiento por parte del propietario de su obligación de cumplimentar en tiempo y forma la Inspección Técnica de la Edificación, constituye infracción grave.

El incumplimiento por parte del propietario de su obligación de cumplimentar en tiempo y forma la Inspección Técnica de la Edificación cuando afecte a construcciones o edificaciones catalogadas constituye infracción muy grave.

Las cuantías mínimas de las sanciones a imponer serán:

- a. Infracciones graves: multa de 300 euros hasta 1.000 euros
- b. Infracciones muy graves: multa de 3.001 euros hasta 6.000 euros.

A los efectos de la necesaria graduación de la sanción a imponer, serán de aplicación las circunstancias agravantes, atenuantes y mixtas, establecidas legal y reglamentariamente.

El procedimiento y competencia para la imposición de las sanciones procedentes será el establecido en la legislación urbanística vigente y en las Normas de procedimiento administrativo común.

2. El Informe de Inspección Técnica de la Edificación, será documento preceptivo para acompañar a la solicitud de concesión de todo tipo de licencias de obras relativas a edificios cuyo plazo de presentación o renovación del Informe de Inspección Técnica haya expirado, salvo las de obras que se expresarán en los párrafos siguientes.

Las solicitudes de concesión de licencia de obras que no necesitan la presentación del Informe de Inspección Técnica de la Edificación, como documentación preceptiva, son aquellas que se refieren a obras que no efectúan variaciones en ninguno de los aspectos que definen las principales características arquitectónicas del edificio, como son el sistema estructural, la composición espacial y su organización general, tienen escasa entidad técnica y no afectan al patrimonio protegido.

Las solicitudes de concesión de licencia de demolición total y de rehabilitación integral, no necesitan la presentación del informe de Inspección Técnica de la Edificación como documento preceptivo para la concesión de dicha licencia.

Artículo 9. Conclusión Final y Compromiso de Ejecución.

1. En el informe de Inspección Técnica de la Edificación, que se acompañará en todo caso de la Ficha Técnica de la Edificación, se consignará, tal y como señala el artículo 3.1 de la presente Ordenanza, el resultado de la inspección realizada. Así, en la Conclusión Final del informe de Inspección Técnica, y conforme al modelo vigente, se deberá indicar, inequívocamente, el cumplimiento o no del deber de conservación conforme a la normativa urbanística vigente.

2. Sin perjuicio del régimen jurídico general del deber de conservación establecido en la legislación urbanística vigente y de las facultades de inspecciones urbanísticas de este Ayuntamiento, en aquellos supuestos en los que el informe de Inspección Técnica de la Edificación concluye que la edificación o construcción no reúne las condiciones de seguridad, salubridad y ornato público definidas en el planeamiento vigente, será necesario además la cumplimentación de los compromisos de ejecución correspondientes, conforme al modelo vigente que contenga al menos lo siguiente:

- a. Cuando el Informe de Inspección Técnica de la Edificación recoja en sus recomendaciones la necesidad de ejecutar obras de conservación o rehabilitación en la edificación o construcción de carácter no urgentes, se acompañará el compromiso de ejecución expreso del propietario de solicitar los permisos y licencias oportunas y a iniciar y ejecutar las obras indicadas en los plazos señalados, una vez obtenidos dichos permisos y/o licencias, conforme al orden de prioridades establecido en el informe de Inspección Técnica de la Edificación.
- b. En aquellos supuesto en los que el informe de Inspección Técnica de la Edificación señale desperfectos o deficiencias que hagan necesaria la adopción de obras de conservación o rehabilitación, acompañadas de circunstancias de urgencia, debidamente justificadas en el orden de prioridades, por existir algún riesgo para las personas o bienes, se acompañará el compromiso de ejecución expreso del propietario de iniciar y ejecutar los trabajos, medidas u obras necesarias según el informe de Inspección Técnica de la Edificación, una vez obtenida la previa licencia para las mismas y conforme al orden de prioridades establecido en el informe de Inspección Técnica de la Edificación.

A estos efectos, simultáneamente a la presentación del informe de Inspección Técnica de la Edificación se presentarán los documentos pertinentes al objeto de obtener la correspondiente licencia. En caso de presentación electrónica del informe de Inspección Técnica de la Edificación, los documentos al objeto de obtener la correspondiente licencia se presentarán en un plazo máximo de diez días desde dicha presentación electrónica.

Todo ello sin perjuicio de las facultades de Inspección urbanística de esta administración en materia de conservación que se ejercerá en caso de denegación de la licencia o de incumplimiento de los plazos asumidos.

En estos supuestos el informe técnico que sirva de fundamento a la orden de ejecución podrá emitirse en base sólo a lo recogido en el informe de inspección técnica de la edificación, salvo que incluya demolición total o parcial de edificaciones o construcciones, o alteración de elementos protegidos, o afecten al régimen de ocupación del edificio.

- c. Si a pesar de lo dispuesto en el artículo 3.2, el informe de Inspección Técnica de la Edificación justifica la existencia de un peligro inminente para las personas o bienes, sin haberse solventado conforme a lo establecido en dicho precepto, el propietario deberá acompañar compromiso de ejecución de medidas provisionales de seguridad ante el peligro inminente, bajo dirección técnica competente, recogidas en el informe de Inspección Técnica de la Edificación que de forma precautoria y preventiva eliminen la situación de riesgo inminente, tales como apeos, apuntalamientos, desmonte de elementos sueltos, etc., presentando, a su finalización, certificado técnico sobre la correcta ejecución de las mismas.

La firma del compromiso recogido en el párrafo anterior supone la completa asunción del propietario de las responsabilidades de todo orden que puedan derivar por la falta de mantenimiento en condiciones de seguridad del edificio, sin perjuicio de que, en cualquier momento el Alcalde pueda dictar orden de ejecución conforme a los señalado en el apartado b).

En cualquier caso el municipio ejercerá sus facultades urbanísticas en materia de conservación cuando se trate de obras, medidas o trabajos que incluyan demolición total o parcial de edificaciones o construcciones o alteración de elementos protegidos o afecten al régimen de ocupación del edificio, por lo que no se aplicará a este tipo de obras el procedimiento establecido en el artículo 3.2 de esta Ordenanza.

Las obligaciones recogidas en los apartados anteriores -obras de conservación o rehabilitación no urgentes; obras de conservación o rehabilitación acompañadas de circunstancias de urgencia; y medidas provisionales de seguridad por la existencia de peligro inminente (apartados a), b) y c) respectivamente del presente artículo) – incluyen la necesidad de aportar certificado final de las obras ejecutadas o, en su defecto, la necesidad de presentar un nuevo informe de Inspección Técnica de la Edificación realizado tras la conclusión de las obras ejecutadas. Si bien, en el caso de que las obras o trabajos señalados en los apartados a) y b) del presente artículo se hayan ejecutado al amparo de licencia de obra menor, se deberá presentar comunicación de la finalización de las mismas.

Artículo 10. Régimen general del deber de conservación.

El cumplimiento de la obligación regulada en esta Ordenanza se entiende sin perjuicio del restante régimen jurídico ordinario del deber de conservación establecido en la legislación urbanística vigente y de las facultades de inspección urbanística de esta administración en materia de conservación.

El incumplimiento de los compromisos asumidos en el Compromiso de Ejecución y Conclusión Final supone incumplimiento de la obligación de conservar y será objeto de sanción en los términos establecidos por la legislación urbanística vigente.

Sin perjuicio de lo anterior, el incumplimiento de realizar las obras especificadas en las órdenes de ejecución del Ayuntamiento, como consecuencia del resultado del informe de Inspección Técnica de la Edificación o de la inspección de los técnicos municipales, dará lugar a la adopción de cualquiera de las medidas recogidas en el artículo 158.2 de la Ley de ordenación Urbanística de Andalucía, y entre ellas a la imposición de hasta 10 multas coercitivas, con una periodicidad mínima de un mes, por importe cada una de ellas del diez por ciento del coste estimado de las obras, sin perjuicio de optar por la ejecución subsidiaria a costa del obligado, hasta el límite del contenido del deber normal de conservación fijado en el artículo 155.3 de la misma Ley.

Disposición adicional única.

Los modelos de Informe de Inspección Técnica de la Edificación y de Ficha Técnica contenidos en el Anexo 1 podrán ser completados y adaptados 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.

Igualmente los plazos máximos de presentación del primer informe de Inspección Técnica de la Edificación establecidos en la Disposición Transitoria Única podrán ser ampliados, mediante el correspondiente acuerdo del órgano competente para ello, sin necesidad de modificar la presente Ordenanza.

Disposición transitoria única

A todos los edificios que a la entrada en vigor de esta Ordenanza, deban ser objeto de la Inspección Técnica de la Edificación les resulta de aplicación lo dispuesto en esta Ordenanza y los plazos máximos generales para la presentación del primer informe de Inspección Técnica de la Edificación, quedan fijados del modo que sigue:

- a. Edificios protegidos por el Planeamiento o que a la entrada en vigor de esta Ordenanza tengan más de 100 años de antigüedad, deberán realizar la Inspección Técnica de la Edificación antes del 7 de julio de 2013.
- b. Edificios que a la entrada en vigor de esta Ordenanza tengan más de 75 años, deberán realizar la Inspección Técnica de la Edificación antes del 7 de julio de 2014 .
- c. Los edificios que a la entrada en vigor de esta ordenanza tengan más de 50 años de antigüedad, deberán realizar la Inspección Técnica de la Edificación antes del 7 de julio de 2015.

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

Este calendario se fija sin perjuicio del régimen general aplicable a la presentación de la documentación relativa a la Inspección Técnica de la Edificación establecida en el artículo 5 de estas Ordenanzas.

Disposición final única

Esta Ordenanza entrará en vigor a los quince días de su publicación.