Ordenanza sobre la Inspección Técnica de Edificios.

En el marco del deber urbanístico de conservación que corresponde a los titulares de los inmuebles, la normativa vigente establece la obligatoriedad de realizar una Inspección Técnica que acredite el estado de sus condiciones de estabilidad, seguridad constructiva, estanqueidad y consolidación estructural, en función del destino propio de la construcción o edificación.

La Inspección Técnica se configura como una medida de control del cumplimiento del deber de conservación que tiene como finalidad el conocimiento de las deficiencias existentes y de las medidas recomendadas para acometer las actuaciones necesarias para su subsanación.

Artículo 1. Objeto.

Con objeto de regular la obligación formal, que corresponde a los propietarios de edificios y construcciones, de acreditar la seguridad constructiva de los mismos; el Ayuntamiento de Alcobendas mediante la presente Ordenanza pretende desarrollar las determinaciones legalmente establecidas sobre la Inspección Técnica de edificios.

Artículo 2. De la Inspección Técnica de edificios.

La Inspección Técnica de edificios se configura como una medida de control que procura el efectivo cumplimiento del deber de conservación y rehabilitación de construcciones y edificios conforme a lo que se dispone en la Ley 6/1998 de Régimen del Suelo y Valoraciones y la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

En consecuencia, la Inspección Técnica de edificios pretende el reconocimiento de los edificios y construcciones para determinar las deficiencias y las medidas recomendadas para acometer las actuaciones necesarias para su subsanación; y la normativa urbanística obliga a la ejecución y efectividad de tales medidas con realización de cuantas obras y trabajos sean necesarios para la reparación y recuperación de las condiciones exigidas.

Artículo 3. Obligados.

Corresponde la obligación de efectuar la Inspección Técnica de los edificios y construcciones a los propietarios de los mismos, con independencia de su uso y destino.

Así mismo, son los propietarios de edificios y construcciones los que tienen la obligación de acreditar ante el Ayuntamiento de Alcobendas la realización de la Inspección Técnica, y en su caso la ejecución de las obras necesarias para mantenerlos en las condiciones requeridas para la habitabilidad o uso efectivo, conforme a lo establecido en la presente Ordenanza.

No obstante lo anterior, los arrendatarios de los inmuebles quedarán facultados ante el incumplimiento del propietario, a la presentación de la ITE ante el Ayuntamiento, así como a solicitar las ayudas que pudieran haberse previsto para soportar el deber forzoso de conservación, y todo ello sin perjuicio de la relación jurídico privada derivada del contrato de arrendamiento.

Artículo 4. Capacitación para la inspección.

La Inspección Técnica se llevará a cabo por técnicos competentes o por entidades de inspección técnica homologadas y registradas de acuerdo con lo dispuesto en la normativa autonómica y estatal aplicable.

Artículo 5. Edificios sujetos a inspección.

Con carácter general, los propietarios de edificios y construcciones obligados, deberán efectuar la primera Inspección Técnica de los mismos dentro del año siguiente a aquél en que cumplan treinta años desde la fecha de la terminación total de su construcción u obras de reestructuración total o dentro del plazo específico que se conceda al propietario del edificio cuando fuera requerido para ello de forma expresa por el Ayuntamiento.

El dictamen de Inspección Técnica deberá renovarse periódicamente dentro del año siguiente a aquél en el que hayan transcurrido diez años desde que se efectuó la anterior inspección, computando dicho plazo a partir de la fecha de su presentación en el Ayuntamiento, según dispone el artículo nueve.

A efectos de esta Ordenanza, se entiende como edad de la edificación el tiempo transcurrido desde la fecha de terminación total de las obras de construcción, que se acreditará mediante certificado final de obra, licencia de primera ocupación o cualquier otro medio de prueba admisible en derecho.

No obstante cuando se trate de obras de reestructuración y reforma general que afecten al inmueble completo, el plazo de presentación del dictamen de Inspección Técnica, así como el de las sucesivas renovaciones comenzará a contar a partir de la fecha de terminación de las referidas obras.

Artículo 6. Relación anual de edificios obligados a efectuar la Inspección Técnica.

El Ayuntamiento, a través del órgano municipal competente, aprobará anualmente la relación de edificios que, de acuerdo con la normativa en vigor y la presente Ordenanza, estén obligados a efectuar la inspección y establecerá el plazo para el cumplimiento efectivo de dicha obligación. Esta relación se expondrá al público en el Tablón de Edictos del Ayuntamiento y se anunciará en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, sin perjuicio de su difusión por otros medios que se estimen convenientes.

Con independencia de su publicación y exposición en el Ayuntamiento, la obligación de efectuar la Inspección Técnica se notificará de forma individual a los propietarios de los edificios. En caso de que la notificación individual no pueda practicarse, la publicación, conforme dispone el art. 59 la Ley 30/1992 de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y el Procedimiento Administrativo Común, sustituirá a la notificación y tendrá sus mismos efectos.

Artículo 7. Registro de Edificios.

1. Para facilitar el cumplimiento de la inspección exigida, el Ayuntamiento de Alcobendas elaborará un Registro de Edificios obligados a realizar la Inspección Técnica, que será renovado anualmente con la inclusión de los nuevos edificios que por su antigüedad queden sujetos a esta obligación.

En el Registro de Edificios se anotarán todas las actuaciones que se realicen en los edificios y construcciones ya sean de carácter formal o material, es decir, tanto el contenido de los dictámenes que se emitan, como la realización de las obras ordenadas.
2. El registro informatizado de edificios sometidos a Inspección Técnica, recogerá de forma centralizada los datos referentes a los edificios y construcciones, cuyo contenido estará en relación con el informe emitido en la Inspección Técnica realizada, con indicación de, al menos, los siguientes datos:

a) Emplazamiento y características.
b) Fecha de construcción o, en su defecto, año aproximado.

c) Inspecciones técnicas realizadas, especificando su resultado y en caso de que hubiese sido desfavorable, si se realizaron las obras o tomaron las medidas señaladas, el grado de efectividad de las mismas, así como cuantos otros datos complementarios se consideren necesarios.
d) Descripción de la orden de ejecución dictada, o licencia solicitada, a raíz de un dictamen de inspección desfavorable.

Este Registro es de carácter interno y su finalidad es el control municipal del cumplimiento de las obligaciones establecidas en cuanto al deber de conservación y rehabilitación exigidos legalmente, debiéndose cumplir en cuanto al modo de acceso al mismo lo estipulado en el art. 37 Ley 30/1992 Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y el Procedimiento Administrativo Común.

Artículo 8. Condiciones de seguridad constructiva.

A efectos de la Inspección Técnica, las condiciones mínimas de seguridad constructiva que todo edificio o construcción debe reunir y mantener para determinar que el mismo cumple los requisitos de habitabilidad y uso exigibles 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 y que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad del edificio.

2. Seguridad y estabilidad de 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 la fachada, 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. Estanqueidad y buen funcionamiento de las redes generales de fontanería y saneamiento, de forma que no se produzcan fugas que afecten a la habitabilidad o uso del edificio o puedan ser causa de falta de seguridad descrita en los dos primeros apartados.

El incumplimiento de cualquiera de las condiciones anteriores determinará el resultado desfavorable de la Inspección Técnica por suponer que el edificio o construcción no reúne los requisitos de habitabilidad y uso exigibles a efectos de la misma.

Artículo 9. Contenido de las inspecciones.

De acuerdo con lo dispuesto en la actual legislación urbanística, la Inspección Técnica deberá, en función del destino propio de la construcción o edificación, contener toda la información relativa a las condiciones de seguridad constructiva descritas en el artículo precedente.

1. Objeto. La Inspección Técnica de edificios abarcará los siguientes aspectos:

    a) Estado de la estructura y cimentación.
    b) Estado de fachadas interiores, exteriores, medianeras y otros paramentos, en especial de los elementos que pudieran suponer un peligro para la vía pública. Ej.: petos de terrazas, placas, etc..
    c) Estado de conservación de cubiertas y azoteas.
    d) Estado de las redes generales de fontanería y saneamiento del edificio.

2. Cuestionarios. El dictamen de la inspección se cumplimentará en el modelo oficial de Acta de Inspección aprobado por el órgano municipal competente, al que se acompañará plano parcelario ubicando la finca de referencia y acta de presencia debidamente firmada por la propiedad y por el técnico que realice la inspección.

Con independencia de su resultado, es obligatorio presentar ante el Ayuntamiento, el Acta de Inspección debidamente suscrita por técnico facultativo competente o por la entidad de inspección técnica homologada y visada por el Colegio Oficial correspondiente.

Se deberán aportar todos y cuantos documentos sean necesarios para justificar el resultado del dictamen. En cualquier caso y en función del resultado de la inspección, según lo señalado en el apartado anterior, deberá tener el siguiente contenido.

    a) Descripción y localización del edificio, adjuntando plano parcelario.
    b) Descripción y localización de las deficiencias que afecten: a la estructura y cimentación; a las fachadas interiores, exteriores, medianeras y otros paramentos y a los elementos que pudieran suponer un peligro para la vía pública; a las cubiertas y azoteas; a las redes generales de fontanería y saneamiento del edificio.

c) Descripción de sus posibles causas.
d) Descripción de las medidas inmediatas de seguridad adoptadas, en caso de ser necesarias, para garantizar la seguridad de los ocupantes del edificio, vecinos colindantes y transeúntes.
e) Descripción de las obras y trabajos que, de forma priorizada, se consideran necesarias para subsanar las deficiencias descritas en el apartado b) y el plazo estimado de ejecución.
f) Grado de ejecución y efectividad de las medidas adoptadas y de los trabajos y obras realizados para el cumplimiento de las medidas contenidas en las anteriores inspecciones técnicas del edificio.
g) Informe técnico fotográfico, en el que se reflejará el estado actual del edificio, así como cuantas deficiencias se detecten, ya sean del interior o del exterior del inmueble.

Artículo 10. Forma de presentación de la ITE.

La eficacia, a efectos administrativos, de la Inspección Técnica efectuada requerirá la presentación en cualquiera de los registros municipales o mediante las formas permitidas por la legislación aplicable en materia de procedimiento administrativo, de dos copias de las actas debidamente visadas por el Colegio Oficial correspondiente, que se complementará con la presentación de otra copia del modelo oficial en soporte informático.

Artículo 11. Resultado de las inspecciones.

El resultado de las inspecciones será favorable únicamente cuando el edificio o construcción reúna los requisitos de habitabilidad y uso exigibles por cumplir todas y cada una de las condiciones relativas a la seguridad constructiva enumeradas en el artículo ocho, en caso de incumplimiento de alguna de las condiciones el resultado será desfavorable.

El Acta de Inspección expresará de forma inequívoca si el resultado final de la inspección es favorable o desfavorable.

Una vez presentada la inspección, según lo expuesto en el artículo siete, se procederá por parte del órgano municipal competente a su anotación en el Registro de Edificios. La propiedad unirá una copia del cuestionario presentado al libro del edificio o, en su defecto, a la documentación técnica existente, siendo la responsable de la custodia de tales documentos debidamente actualizados.

En caso de que se considere necesario, se realizarán cuantos requeridos se estimen convenientes para completar, explicar y/o justificar el contenido de los documentos presentados.

El Ayuntamiento, tras la anotación en el Registro de Edificios, comunicará a la propiedad el resultado final de la inspección, pudiéndose dar los siguientes casos:

a) Inspección favorable. Se trasladará la obligación de realizar la próxima inspección dentro de 10 años.

b) Inspección desfavorable. Si el resultado de la Inspección Técnica es desfavorable por no alcanzarse las mínimas condiciones de seguridad constructiva exigidas, éste deberá señalar las obras necesarias a realizar. Comprenderá así mismo las medidas inmediatas de seguridad en el caso de que procedieran, justificando que no admiten demora por motivo de inminente peligro para los ocupantes del edificio o de sus inmediaciones.

   En este caso, a la vista del dictamen desfavorable, el Ayuntamiento requerirá a la propiedad para que en el plazo de dos meses proceda a solicitar la licencia municipal, en su caso acompañada del correspondiente Proyecto Técnico, para realizar las obras propuestas en el dictamen de la Inspección Técnica realizada, con la advertencia de que en el caso de incumplimiento, se adoptarán las medidas sancionadoras y sustitutorias previstas en la normativa de aplicación.

   La falta de ejecución, total o parcial, de las obras y trabajos ordenados para la subsanación de los desperfectos y deficiencias detectados en los edificios dará lugar a que el órgano municipal competente ordene su ejecución subsidiaria sobre la base de los informes técnicos resultantes de la Inspección Técnica y, en su caso, de las visitas de inspección que se consideren necesarias.

   En el supuesto de Edificios en situación urbanística de fuera de ordenación, se aplicará el régimen de autorización de obras previsto en la Ordenanza específica de aplicación.

Artículo 12. Del cumplimiento de la obligación de efectuar la inspección.

1. Cumplimiento de la Inspección Técnica de Edificios.

Las inspecciones técnicas deberán cumplirse dentro de los plazos establecidos en la presente Ordenanza.

En el caso de que se establezcan ayudas municipales, los propietarios de edificios que hayan cumplido en plazo la obligación de realizar la Inspección Técnica podrán solicitar dichas subvenciones.

Así mismo, los propietarios podrán solicitar una copia de la anotación en el Registro de Edificios a los efectos de acreditar su estado de conservación.

2. Incumplimiento de la Inspección Técnica de edificios.

Finalizado el plazo establecido para realizar la Inspección Técnica, sin haberse acreditado con la presentación del informe resultante de la primera o sucesivas inspecciones, así como la presentación del mismo sin cumplir cualquiera de los requisitos establecidos en la presente Ordenanza, se considerará como incumplimiento del deber de realizar la Inspección Técnica.

La falta de presentación del dictamen de Inspección Técnica, o en su caso la falta de respuesta a los posibles requeridos municipales, dará lugar a que el órgano competente ordene su práctica inmediata, otorgando un plazo de tres meses para su realización, con apercibimiento al obligado de la posible aplicación del régimen sancionador y de la realización de la inspección de forma subsidiaria a su costa.

En el supuesto de que los informes se presenten sin cumplir cualquiera de los requisitos de contenido establecidos, se requerirá la subsanación de los defectos observados en la documentación, de conformidad con lo establecido en el artículo 71 de la Ley 30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, no considerando cumplida la obligación de realizar la Inspección Técnica hasta que no sean subsanadas dichas deficiencias.

No se concederán licencias de ningún tipo respecto de los edificios que no hayan aportado la ITE en el plazo correspondiente, excepto para realizar obras de reparación de carácter urgente que el propietario deberá poner en conocimiento del Ayuntamiento mediante la presentación del oportuno informe técnico debidamente visado. En el caso de que dicha necesidad sea apreciada por los Servicios Técnicos Municipales, se dictará la oportuna orden de ejecución de obras y de adopción de las medidas de seguridad que sean necesarias.

Incumplida la obligación de presentar la Inspección Técnica en los plazos previstos en esta Ordenanza, los propietarios de edificios no podrán solicitar las ayudas o subvenciones municipales que se puedan establecer para la realización de las obras necesarias para el cumplimiento del deber de conservación.

Artículo 13. Régimen sancionador.

El incumplimiento por el propietario de su obligación de presentar el Acta de Inspección Técnica la primera o sucesivas veces en el tiempo y en la forma establecidas en esta Ordenanza, podrá ser sancionado conforme a lo dispuesto en el artículo 59 del Texto Refundido de las Disposiciones Vigentes en Materia de Régimen Local aprobado por el Real Decreto Legislativo 781/1986 conforme quedó redactado por la Disposición Adicional Única de la Ley 11/1999, de 21 de abril, de modificación de la Ley 7/1985 Reguladora de las Bases del Régimen Local.

El procedimiento sancionador se ajustará a lo establecido en la legislación reguladora del procedimiento administrativo común y en concreto en el Decreto 1398/1993, de 4 de agosto, que aprueba el Reglamento del procedimiento para el ejercicio de la potestad sancionadora.

Artículo 14. De la ejecución subsidiaria de la Inspección Técnica.

Ante el incumplimiento del obligado, el Ayuntamiento ordenará su realización de forma subsidiaria, a costa del propietario, valorándose inicialmente según los baremos de referencia de los Colegios Oficiales Profesionales correspondientes, debiendo encomendarse a técnico competente o a entidades de inspección técnica homologadas y registradas de acuerdo con lo dispuesto en la normativa autonómica y estatal aplicable.

DISPOSICIÓN ADICIONAL UNICA.

Calendario.

Realización de las inspecciones técnicas para los 3 primeros años, en función de la ubicación y fecha de construcción de los edificios.

Año 1:

- Edificios situados en el casco urbano del término municipal construidos antes de 1.966

Año 2:

- Edificios situados en el casco urbano del término municipal construidos entre 1.967 y 1.970

Año 3:

- Edificios situados en el casco urbano del término municipal construidos entre 1.971 y 1.974
- Edificios situados fuera del casco urbano construidos con anterioridad a 1.974

No obstante el calendario anterior, cuando los Servicios Técnicos Municipales detecten deficiencias en el estado general de un edificio, el Ayuntamiento podrá requerir a su propietario de forma anticipada, que realice la ITE.

Alcobendas, 28 de abril de 2004