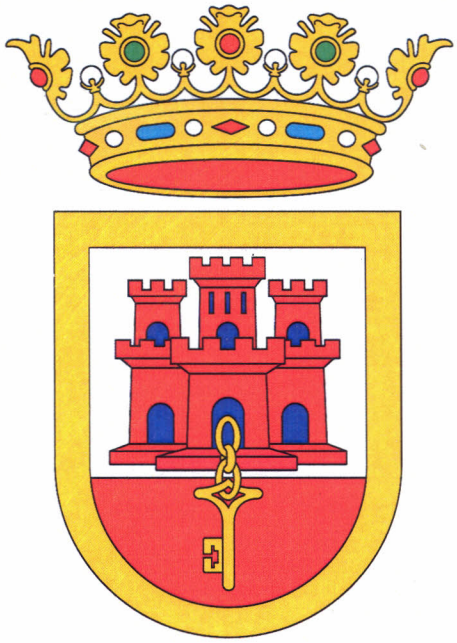

Ayuntamiento de San Roque (Cádiz)

Ordenanza Municipal de Inspección Técnica de Edificios

B.O.P Cádiz, nº 217 del 13 de Noviembre de 2.012

ADMINISTRACION LOCAL

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE

EL ALCALDE DE ESTA CIUDAD HACE SABER: El Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada con fecha veintiocho de junio de dos mil doce, acordó dar parobación incial a la Ordenanza Municipal de Inspección Técnica de Edificios en el municipio de San Roque, provincia de Cádiz. Publicado Edicto respecto de dicha aprobación inicial en el BOP nº 152, de fecha 9 de agosto del presente, no se han registrado alegaciones y/o sugerencias contra la referida ordenanza en el plazo de información pública de 30 días establecidos a tal fin. Por todo ello, se entiende definitivamente aprobada dicha Ordenanza, de conformidad con lo previsto en el art. 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, y al objeto de la entrada en vigor de la citada Ordenanza se procede a su publicación integra en el BOP.

En San Roque, a 16 de octubre de 2012.- EL ALCALDE. Fdo.: Juan Carlos Ruiz Boix.

ORDENANZA MUNICIPAL DE INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS _ SAN ROQUE

Artículo 1. Objeto de la Ordenanza.

De acuerdo con lo establecido en la ley 38/1.999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, en el artículo 156.1 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de ordenación Urbanística de Andalucía, en el título 11 del Decreto 60/2.010, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina urbanística de las Comunidad Autónoma de Andalucía, así como en el Capítulo V del Real Decreto-ley 8/2.011 de 1 de julio (Medidas para el fomento de las actuaciones de rehabilitación), esta Ordenanza tiene por objeto la regulación en el municipio de San Roque de la forma, condiciones y plazos en la que los propietarios de las edificaciones y construcciones sujetas a su ámbito de aplicación deben realizar una inspección de las mismas dirigida a determinar su estado de conservación.

Art. 156.1 Ley 7/2.002 LOUA:

"El instrumento de planeamiento, y en su defecto el municipio mediante la correspondiente ordenanza, podrá delimitar áreas en las que los propietarios de las construcciones y edificaciones comprendidas en ellas deberán realizar, con la periodicidad que se establezca, una inspección dirigida a determinar el estado de conservación de las mismas. Igualmente, estas áreas podrán establecerse para la realización de dicha inspección sólo en las construcciones y edificios del ámbito delimitado que estén catalogadas o protegidas o tengan una antigüedad superior a cincuenta años".

Artículo 2. Ámbito territorial y edificios sujetos a inspección.

El ámbito territorial de esta Ordenanza se extiende a la totalidad del término municipal de San Roque y dentro del mismo, quedarán sujetos a la realización de la inspección los edificios y construcciones que tengan una antigüedad superior a 40 años.

Artículo 3. Sometimiento a inspección de todos los edificios y construcciones, con independencia de su titularidad.

Todos los edificios y construcciones, en el ámbito del Art. 2, cualquiera que sea su titularidad, pública o privada, y sea cual sea el destino o uso de los mismos, se encuentren sujetos al deber de inspección en la forma que se establece en esta Ordenanza.

Sin perjuicio de lo señalado en el párrafo anterior, en los edificios y construcciones cuya titularidad pertenezca a la Administración General del Estado, las Comunidades Autónomas y Entidades Locales o a las entidades de Derecho Público con personalidad jurídica propia vinculadas o dependientes de aquellas el cumplimiento del deber de inspección podrá articularse en la forma de convenio de colaboración.

Artículo 4.- Organización de la inspección.

La vigilancia y control del cumplimiento del deber de inspección periódica de las construcciones y edificios corresponde al Ayuntamiento de San Roque, a través del Servicio Municipal de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Medio Ambiente.

Artículo 5.- Forma de realización de la inspección técnica de edificios.

1.- La inspección de los edificios y construcciones sujetas al ámbito de aplicación de esta Ordenanza se verificará mediante la obtención por el propietario de que se trate de informe expedido por técnico o técnicos competentes en el que se consigne el resultado de la inspección realizada.

2.- En todo caso y con la finalidad de garantizar el cumplimiento de la legislación vigente, dichos informes deberán estar visados por el colegio profesional o colegios profesionales que correspondan.

3.- Serán de cuenta del propietario los honorarios profesionales que se deriven de la obtención del informe técnico, sin perjuicio del sistema de ayudas que esté establecido o pueda llegar a establecerse.

Artículo 6.- Contenido del informe de la inspección técnica.

1.- El informe técnico que se emite a resultas de la inspección deberá consignar el resultado de la misma con descripción de los desperfectos y las deficiencias apreciadas, sus posibles causas y las medidas recomendadas, fijando, en su caso, un orden de prioridad, todo ello con la finalidad de asegurar la estabilidad, la seguridad, la estanqueidad y consolidación estructurales, así como para mantener o recuperar las condiciones de habitabilidad o de uso efectivo según el destino propio de la construcción o edificación de que se trate.

En su caso, deberán determinar también el grado de ejecución 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 las inspecciones anteriores.

2.- Con la finalidad de garantizar lo previsto en el número anterior, los informes técnicos consignarán, cuando menos, los siguientes extremos:

- Estado general de la estructura y cimentación.
- Estado general de las fachadas exteriores o interiores, medianerías y, en especial, los elementos que pudieran suponer un peligro para la vía pública, tales como petos, terrazas, placas, marquesinas, balcones y demás elementos análogos.
- Estado general de conservación de cubiertas y terrazas.
- Estado general de las instalaciones básicas de fontanería, electricidad y saneamiento del edificio.

3.- Asimismo, el informe de inspección técnica habrá de consignar el resultado de la inspección indicando.

a) Si esta es favorable por cumplir el edificio o construcción las condiciones de estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales, así como, en su caso, las condiciones de habitabilidad, uso efectivo y ornato público, según el destino propio de la construcción o edificación de que se trate.

b) Si el resultado es desfavorable por no cumplirse las indicadas condiciones.

4.- En caso de resultado desfavorable, el informe deberá señalar las obras necesarias a realizar, con indicación, en su caso, del presupuesto estimativo y del plazo recomendado de inicio (nunca superior a dos meses) y de ejecución de las mismas. Incluirá así mismo las medidas inmediatas de seguridad en el caso en que procedieran, debiendo justificarse que no admiten demora por motivo de inminente peligro para los ocupantes de la edificación o quienes ocupen sus inmediaciones.

5.- Se establece la obligación de realizar una Ficha Técnica de Edificios que se entregará de forma conjunta al informe de Inspección Técnica de Edificios según lo establecido en el Artículo 11, punto 3 de esta Ordenanza.

6.- Es responsabilidad del técnico o técnicos que realicen la inspección el que los informes se emitan de forma objetiva, real y adecuada al estado de conservación del inmueble.

Artículo 7. Plazos para la realización de los informes de inspección.

1.- El informe de inspección técnica se realizará dentro del año siguiente a aquel en que el edificio supere la antigüedad de 40 años.

2.- El informe antes señalado deberá renovarse periódicamente cada 10 años, contados desde el día siguiente al del vencimiento del plazo en que debió presentarse el anterior.

3.- Para el cómputo de la antigüedad del edificio y a los efectos previstos en esta ordenanza,

se entiende que la misma es el tiempo transcurrido desde la fecha de terminación total de la construcción o edificación en obra nueva, o, en su caso, desde la terminación de las obras de rehabilitación integral de la construcción o edificación, que se acreditará con las correspondientes licencias de obras y licencia de primera ocupación siempre que la rehabilitación afecte a la generalidad de los elementos estructurales. A falta de ambas podrá aportarse Certificado Final de Obras.

4.- La fecha de terminación del edificio podrá acreditarse también mediante cualquiera de los documentos de prueba que se relacionan en el artículo 20.4.a) del Texto Refundido de la Ley de Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo:

- Certificación expedida por el Ayuntamiento o por técnico competente.
- Acta notarial descriptiva de la finca en la que conste la terminación de la obra en fecha determinada.
- Certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca en la que conste la terminación de la obra en fecha determinada.

5.- Lo dispuesto en los apartados precedentes no impedirá que los propietarios de edificios y construcciones puedan realizar y, en su caso, presentar en el registro a que alude el Art. 11, el informe de inspección técnica antes del vencimiento de los plazos reglamentariamente previstos.

6.- Sin perjuicio de lo anterior, el Ayuntamiento podrá colaborar con los interesados facilitándoles los datos y antecedentes de los edificios que obren en sus archivos y registros.

Artículo 8. Comprobación del cumplimiento de la realización de los informes periódicos de inspección técnica de los edificios.

Cumplidos los plazos establecidos en el artículo 7 de esta ordenanza, el Ayuntamiento podrá requerir de los propietarios la presentación de los informes técnicos resultantes de la inspección periódica, concediéndoles para ello un plazo de tres meses, con la advertencia de proceder, en otro caso, por ejecución subsidiaria.

Artículo 9.- Efectos de la presentación del informe de inspección técnica.

1.- En el supuesto de que el informe de inspección técnica exprese la necesidad de acometer obras para alcanzar las condiciones exigibles de estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales, así como para mantener o recuperar las condiciones de habitabilidad o de uso efectivo según el destino propio de la construcción o edificación de que se trate, el Ayuntamiento, previa comprobación y valoración del orden de prioridades contenido en el informe presentado podrá, alternativamente, realizar alguna de las siguientes actuaciones:

a) Requerirá al interesado para que en el plazo máximo de dos meses solicite licencia municipal para la ejecución de las obras correspondientes, acompañada del proyecto de ejecución, en su caso, y demás documentación preceptiva.

b) Dictará la pertinente orden de ejecución de obras para el mantenimiento o recuperación de las condiciones exigibles, en los términos previstos en el Texto Refundido de la Ley de Suelo, Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y Reglamento de Disciplina Urbanística.

2.- Sin perjuicio de la responsabilidad que incumbe al propietario, si del informe de inspección técnica de edificios resultara la necesidad de acometer medidas inmediatas de seguridad por peligro inminente para personas o cosas, se dictará, en el más breve plazo posible, la pertinente orden de ejecución de medidas de seguridad, fijando un plazo para su ejecución.

3.- En todos aquellos casos en que el informe de Inspección Técnica de Edificios establezca la necesidad de realización de obras, no podrá otorgarse licencia de obras de ningún tipo que no recoja al menos las obras necesarias para solventar todos los desperfectos y deficiencias graves señalados en el informe de Inspección Técnica de Edificios.

Artículo 10.- Consecuencias del incumplimiento de la realización del informe de inspección técnica.

1.- Transcurrido el plazo a que se refiere el artículo 8 sin que se haya acreditado la realización de la inspección periódica del edificio o construcción, el Ayuntamiento ordenará la práctica de la misma, por el procedimiento de ejecución subsidiaria.

2.- Con carácter general, la ejecución subsidiaria de la inspección será realizada por técnico o técnicos competentes, quien dará cumplimiento al contenido del informe de inspección técnica previsto en el artículo 6 y ordenará su traslado para que se proceda a la inscripción en el registro de inspección técnica de edificios. Estas circunstancias se pondrán en conocimiento del propietario de la edificación, dándole traslado de las actuaciones desarrolladas.

3.- Además de lo previsto en el artículo anterior y en los supuestos de insuficiencia de medios, inadecuación de los existentes o inoportunidad de aumento de plantilla, la práctica de la inspección podrá desarrollarse por técnicos específicamente contratados para ello con sujeción a lo establecido en el TRLCAP y RCAP.

4.- Con la finalidad de realizar la actividad de ejecución subsidiaria prevista en el número anterior, el Ayuntamiento podrá formalizar con los Colegios Profesionales los convenios de colaboración pertinentes al objeto de que los colegiados habilitados puedan realizar bajo su personal responsabilidad la inspección.

5.- Tanto en el supuesto previsto en el número 3, como en el número 4 de este artículo, se notificarán al propietario el importe de los gastos, daños y perjuicios ocasionados por la ejecución subsidiaria de la inspección y podrán liquidarse y exigirse aquellos antes de la ejecución a reserva de la liquidación definitiva.

Artículo 11.- El Registro de Inspección Técnica de Edificios.

1.-A los efectos previstos en esta Ordenanza se constituirá un Registro informatizado de inspección periódica de edificios en el que quedará constancia de la fecha de presentación y del contenido de cada uno de los informes de inspección técnica que se hayan emitido.

2.- El Registro de Inspección Técnica contendrá, cuando menos, los siguientes datos:

a) Datos relativos a la situación de la finca, propietarios, arrendatarios, en su caso, y otros titulares de derechos o intereses legítimos.

b) Nivel de protección o catalogación de la finca (en su caso).

c) Fecha de construcción.

d) Actuaciones de rehabilitación y reformas realizadas con posterioridad a la fecha de terminación de la construcción, con indicación del alcance de la obra, fecha, técnicos intervinientes y empresa o empresas constructoras.

e) Inspecciones técnicas realizadas y fecha de las mismas.

f) Trabajos y obras realizadas para cumplimentar las recomendaciones contenidas en el o los informes técnicos de las inspecciones anteriores.

3.- Con objeto de facilitar el acceso al Registro del informe de inspección técnica, éste se acompañará de una ficha técnica de edificios, de un plano de situación y fotografías del estado exterior e interior del edificio.

La ficha técnica de edificios detallará datos urbanísticos y arquitectónicos, régimen de propiedad, ocupación y los que resulten necesarios para la adecuada cumplimentación de la inspección y responderá al modelo aprobado (ver Anexo 1).

4.- 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 conservados por los propietarios y transmitidas, en caso de enajenación por cualquier título, a sus nuevos titulares, de conformidad con lo previsto en la Ley 38/1.999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación y las posteriores disposiciones de desarrollo de la misma.

5.- El acceso al Registro que se regula en este artículo se verificará conforme a lo dispuesto en el artículo 37 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, reguladora del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Artículo 12.- Régimen sancionador.

1.- El incumplimiento por el propietario o propietarios del deber de realizar en plazo la inspección o inspecciones periódicas del edificio o construcción, tendrá la consideración de infracción grave en los términos previstos por el artículo 207.3.b de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y, en su caso, será sancionada con multa de 3.000 euros.

2.- Asimismo, el incumplimiento por el propietario de las órdenes de ejecución de obras resultantes de los informes de inspección técnica de edificios podrá determinar, sin perjuicio del régimen de infracciones y sanciones previsto en la legislación vigente, la aplicación de las medidas previstas en el artículo 158.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, que literalmente dice:

"2.- El incumplimiento injustificado de las órdenes de ejecución habilitará a la Administración actuante para adoptar cualquiera de estas medidas:

a) Ejecución subsidiaria a costa del obligado, hasta el límite del deber normal de conservación, al que se refiere el artículo 155.3 de esta Ley.

b) Imposición de hasta diez multas coercitivas con periodicidad mínima mensual, por valor máximo, cada una de ellas, del diez por ciento del coste estimado de las obras ordenadas. El importe de las multas coercitivas impuestas quedará afectado a la cobertura de los gastos que genere efectivamente la ejecución subsidiaria de la orden incumplida, a los que habrá que sumar los intereses y gastos de gestión de las obras.

c) La expropiación del inmueble, previa declaración del incumplimiento del deber de conservación, o la colocación del inmueble en situación de ejecución por sustitución, mediante el correspondiente concurso regulado en los artículos 151 y 152, que será instado, en su caso, antes de la declaración de ruina".

Igualmente, en relación con el incumplimiento por el propietario de las órdenes de ejecución de obras resultantes de los informes de inspección técnica, se estará a los dispuesto en el Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía.

3.- La potestad sancionadora prevista en esta ordenanza se ejercerá observando el procedimiento establecido al efecto por la Legislación del Procedimiento Administrativo Común.

4.- La recaudación obtenida por los ingresos derivados de las multas impuestas por incumplimiento de los deberes contenidos en esta ordenanza se destinará al cumplimiento de las finalidades previstas en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, así como en el art. 67 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Artículo 13.- Régimen general del deber de conservación.

El cumplimiento de los deberes establecidos en esta ordenanza y de las órdenes de ejecución derivadas de la misma, se entiende sin perjuicio de la aplicación del régimen jurídico general del deber de conservación establecido en el artículo 155 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, que señala que "los propietarios de terrenos, construcciones y edificios tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, realizando los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo", y sin perjuicio de las facultades de inspección urbanística que resulten procedentes, en especial el cumplimiento de las medidas mínimas de seguridad contempladas en el Plan General de Ordenación Urbana vigente.

Disposición Transitoria Única.

Plazos máximos para la presentación del Primer Informe.

Para los edificios que a la entrada en vigor de esta ordenanza tengan más de 100 años de antigüedad, tendrán de plazo máximo para la presentación del primer informe de Inspección Técnica de la Edificación hasta el 30 de diciembre de 2.012.

Edificios que a la entrada en vigor de esta ordenanza tengan entre 75 y 100 años de antigüedad, tendrán de plazo máximo para la presentación del primer informe de Inspección Técnica de la Edificación hasta el 30 de junio de 2.013.

Edificios que a la entrada en vigor de esta ordenanza tengan entre 4
0 y 75 años de antigüedad, tendrán de plazo máximo para la presentación del primer informe de Inspección Técnica de la Edificación hasta el 30 de diciembre de 2.013.

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

Disposición Final Única.

Esta Ordenanza entrará en vigor a los treinta días hábiles de su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Cádiz.

ITE_INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS.- ORDENANZA ITE. ANEXO I: FICHA TÉCNICA DEL EDIFICIO

1. EDIFICIO

Dirección edificio:_____nº_____CP_____Núcleo/Bda_____

Año Construcción/Rehabilitación:_____

Registro de la propiedad de_____Tomo:_____Libro:_____Folio:_____Nº

Refª Catastral_____Situación del edificio en relación a la ITE

1ª ITE en plazo_____Requerimiento ITE_____Ejecución Subsidiaria_____
Anterior ITE Desfav:_____Anterior ITE Fav_____
2. TITULARES
DNI o CIF_____Nombre y apellidos o razón social_____Teléf_____
DIRECCIÓN A EFECTOS DE COMUNICACIONES
Dirección:_____nº..Esc_____piso_____puerta_____C.P._____
Municipio_____Prov_____E-mail_____
3. TÉCNICOS
DNI o CIF_____Nombre y apellidos o razón social_____Teléf_____
Titulación_____Colegio Profesional_____nº de colegiado_____
DIRECCIÓN A EFECTOS DE COMUNICACIONES
Dirección_____nº..Esc_____piso_____puerta_____C.P._____
Municipio_____Prov_____E-mail_____
4. OCUPACIÓN (datos informativos opcionales) oc=ocupadas/ pr=en propiedad/al=en alquiler/va=vacías
Uso Ppal_____nº viviendas._____oc_____pr._____al_____va_____.
nº oficinas_____oc_____pr._____al._____.va_____nº locales_____
oc._____pr_____al._____va_____

Sup. construida por usos	Viviendas			Oficinas			Locales		
	nº	Sup. m2	Subtot. m2	nº	Sup. m2	Subtot. m2	nº	Sup. m2	Subtot. m2
Totales:									

Sup. construida total. m2	SUPERFICIE CONSTRUIDA SOBRE RASANTE m2	SUPERFICIE CONSTRUIDA BAJO RASANTE.m2

5. SITUACIÓN URBANÍSTICA (datos opcionales, a consignar por la administración)
Planeamiento general vigente:_____
Planeamiento de desarrollo:_____
Clasificación del suelo según LOUA_____
Calificación del suelo:_____
Fuera de ordenación (indicar sí o no):_____
Existe expediente de declaración de ruina o disciplina urbanística: (indicar sí o no):_____nº expediente DUR_____
Incluido en el Catálogo General de Patrimonio Histórico Andaluz (indicar sí o no):_____Régimen de protección (BIC)._____
Incluido en el Catálogo de la Edificación del PGOU (indicar sí o no):.....
Ref_____
Incluido en el Catálogo de Bienes Protegidos del Plan Especial del Conjunto Histórico Artístico de San Roque_____Ref_____
Licencia de obras
Promotor._____Exp. LOB_____Fecha_____
Licencia de primera ocupación
Promotor._____Exp. LOC_____Fecha_____
Licencia de apertura o actividad
Promotor_____Exp. LAP_____Fecha_____
6. SITUACIÓN ARQUITECTÓNICA DEL EDIFICIO

Superficie parcela	Tipología edificatoria según Título 2º de las Normas Urbanísticas del PGOU de San Roque	Nº de plantas sobre rasante	Nº de plantas bajo rasante	Nº plazas de aparcamiento	Nº ascensores

Descripción de la cimentación:_____
Descripción de la estructura:_____
Descripción de la envolvente (fachada/cerramiento):_____
Descripción de la cubierta:_____
Descripción de las instalaciones exteriores (antenas, pararrayos, cableados, luminarias, bajantes, toldos, cajas, chimeneas, rótulos, toldos, etc..):_____
En_____Fecha_____
El/los técnicos inspectores
Fdo:_____

Nº 68.660