



ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTOS

SORIA

MODIFICACIÓN ORDENANZA DE INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS

Justificación de la modificación:

El Decreto 10/2013 de 7 de marzo (B.O.C. y L. núm. 50 correspondiente al 13 de marzo) modificó el articulado del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León relativo a la Inspección Técnica de Construcciones.

Con el fin de adaptarse al renovado marco legal, se procede a la modificación de la vigente ordenanza municipal en materia de inspección técnica de edificios, aprobada por el ayuntamiento pleno en sesión de 13 de septiembre de 2012 (*Boletín Oficial de la Provincia Soria* núm. 116 correspondiente al 10 de octubre de 2012)

Objetivo de la modificación:

Actualizar la ordenanza adaptándola a la normativa vigente en materia de Inspección Técnica de Edificios.

Título I. De la Inspección Técnica de Edificios

Artículo 1.- Objeto de la Ordenanza.

Artículo 2.- Definiciones.

Artículo 3.- Ámbito de aplicación.

Artículo 4.- Sujetos obligados.

Artículo 5.- Plazos y edificios sujetos a inspección técnica.

Artículo 6.- Inspección Técnica de Edificios.

Artículo 7.- Contenido de las inspecciones técnicas de edificios.

Artículo 8.- Medidas urgentes a adoptar.

Artículo 9.- Presentación del Certificado de la Inspección Técnica de Edificios.

Artículo 10.- Registro de Inspección Técnica de Edificios.

Artículo 11.- Otros datos a consignar en el Registro.

Artículo 12.- Inspección subsidiaria.

Artículo 13.- Resultado de la inspección técnica.

Artículo 14.- Efecto de la inspección técnica.

Título II. Régimen sancionador

Artículo 15.- Infracciones y sanciones.

Artículo 16.- Clasificación de las infracciones.

Artículo 17.- Límites de las sanciones económicas.

Disposición adicional primera

Disposición adicional segunda

Disposición adicional tercera

Disposición final única

TÍTULO I DE LA INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS

Artículo 1.- Objeto de la Ordenanza.

1. La Inspección Técnica de Edificios (en adelante ITE) es la verificación con carácter general del estado de conservación, accesibilidad y eficiencia energética y del cumplimiento de los deberes de uso, dotación de servicios y conservación de los edificios.



2. Se regula en esta Ordenanza, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley de Urbanismo de Castilla y León y del Reglamento que la desarrolla, la obligación de los propietarios de edificios incluidos en el ámbito del término municipal de Soria, de efectuar una inspección periódica de los edificios (ITE) dirigida a determinar el estado de conservación de los mismos y el cumplimiento del deber de conservación impuesto por la normativa urbanística vigente, así como determinar las obras y trabajos de conservación precisos para cumplirlos.

3. Toda clase de edificios, con independencia de su uso o destino, estarán afectados por la obligación regulada en esta Ordenanza.

4. El Ayuntamiento de Soria podrá requerir a los propietarios de edificios la presentación de la Inspección Técnica de Edificios ante la constatación del deficiente estado de conservación del edificio, independientemente del plazo establecido con carácter general en la presente Ordenanza.

Artículo 2.- Definiciones.

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

Deber de conservación de los edificios: Obligación de los propietarios de bienes inmuebles de conservarlos en condiciones adecuadas de seguridad, salubridad, ornato público, accesibilidad y habitabilidad según su destino, ejecutando para ello:

Los trabajos y obras necesarios para mantener en todo momento dichas condiciones, o para reponerlas si se hubieran perdido o deteriorado.

Las obras adicionales de conservación que se impongan por motivos de interés general, mediante el procedimiento de orden de ejecución regulado en los artículos 319 a 322 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Condiciones de seguridad: Conjunto de las características constructivas que aseguran:

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 que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad del edificio.

2. Seguridad y estabilidad en 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 en la vía pública.

3. Estanqueidad frente al agua, evitando filtraciones a través de las fachadas, cubierta o del terreno que puedan ser causa de falta de seguridad descrita en los dos primeros apartados, pudiendo afectar a la habitabilidad o uso del edificio.

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, se concretan en la estanqueidad y el buen funcionamiento de las redes generales de abastecimiento de agua y saneamiento, de forma que no se produzcan fugas.

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. En edificios catalogados, se entiende que las condiciones relativas al ornato son el conjunto de características estéticas derivadas de su grado de protección. A tal efecto, la ITE, tanto en edifi-



cios catalogados como no catalogados, considerará las condiciones de imagen exterior del edificio, revocos y acabados, elementos decorativos, cartelería y tendido de instalaciones vistas por fachadas, debiéndose proponer soluciones que mejoren la calidad estética del edificio y, en su caso, recuperen las condiciones estéticas alteradas en anteriores operaciones.

Condiciones de accesibilidad: Conjunto de las características de diseño y calidad de los inmuebles y los espacios urbanos que permiten su utilización por todas las personas, independientemente de sus capacidades técnicas, cognitivas o físicas.

Condiciones de habitabilidad: Conjunto de las características de diseño y calidad de las viviendas y de los lugares de trabajo y estancia, de los inmuebles donde se sitúan y de su entorno, que satisfacen las exigencias de calidad de vida de sus usuarios y de la sociedad.

Edificio: 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 reseña postal.

Edificio calificado como fuera de ordenación: Edificio que, siendo anterior a la aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento urbanístico, resulta disconforme con las determinaciones de los mismos, y es declarado fuera de ordenación de forma expresa por el instrumento de planeamiento urbanístico que establece la ordenación detallada.

Edificio calificado como disconforme con el planeamiento: Edificio que, siendo anterior a la aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento urbanístico, resulta disconforme con las determinaciones de los mismos, y no es declarado fuera de ordenación de forma expresa.

Rehabilitación integral o total: 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 y que permiten su equiparación a uno de nueva planta.

Artículo 3.- Ámbito de aplicación.

1. La ITE es obligatoria para toda clase de edificios cuyo uso principal esté comprendido dentro del ámbito de aplicación de la L.O.E.

2. 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 ITE, sin que su realización altere la situación jurídica y urbanística del edificio inspeccionado.

Artículo 4.- Sujetos obligados.

1. Todos los propietarios de bienes inmuebles deben mantenerlos en condiciones adecuadas de seguridad, salubridad, ornato público, accesibilidad y habitabilidad según su destino, de acuerdo con las definiciones contenidas en los artículos 19, y 319 a 322 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, a cuyo efecto realizarán los trabajos precisos para conservar o reparar dichas condiciones.

2. La inspección técnica de edificios se configura como una medida de control del cumplimiento del deber de conservación teniendo como finalidad el conocimiento de las deficiencias existentes y de las actuaciones que sean necesarias para mantener o reponer las condiciones de seguridad y salubridad, pudiendo contener recomendaciones para la mejora de las condiciones de ornato público, accesibilidad y habitabilidad.



3. 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 normativa urbanística vigente y de las facultades de inspección urbanística del Ayuntamiento de Soria.

4. La obligación de someter los edificios a inspección técnica corresponde a sus propietarios. En los inmuebles en régimen de propiedad horizontal o complejo inmobiliario, la obligación se cumple a través de la comunidad o agrupación de comunidades de propietarios. En tal caso, las inspecciones realizadas por encargo de la comunidad o agrupación de comunidades de propietarios que se refieran a la totalidad del inmueble o inmuebles a los que correspondan, extenderán su eficacia a todos y cada uno de los recintos existentes en dichos inmuebles.

5. Los propietarios y ocupantes deben facilitar el acceso a los diferentes recintos del inmueble en el momento de la inspección, en el marco de la reserva de dominio que conste en la escritura de división horizontal, en su caso, para el mantenimiento de los elementos comunes.

6. Cuando de la inspección realizada resulten deficiencias que impliquen el incumplimiento de los deberes citados en el apartado 1, la eficacia del certificado de la inspección, a efectos de justificar el cumplimiento de dichos deberes, quedará condicionada a que se certifique la realización efectiva de las obras y los trabajos de conservación requeridos para mantener el inmueble en el estado exigible legalmente, y en el plazo señalado al efecto.

Artículo 5.- Plazos y edificios sujetos a inspección técnica

1. La primera Inspección Técnica de Edificios deberá realizarse dentro del año natural siguiente a aquél en que el edificio cumpla cuarenta años desde la fecha de la terminación total de su construcción u obras de rehabilitación integral que se hayan realizado en el edificio.

2. Una vez cumplida la primera inspección, los edificios se someterán a sucesivas inspecciones periódicas, dentro del año natural siguiente a aquél en que cumplan diez años desde la anterior inspección.

3. A efectos del cómputo como fecha de terminación del edificio, se considerará por orden de preferencia la siguiente:

1ª.- La que figure en el certificado final de obra.

2ª.- La que conste en el acta de recepción de la obra.

3ª.- La fecha de notificación de la licencia de primera ocupación o utilización.

4ª.- La fecha que figure en la ficha catastral del edificio.

5ª.- Cualquier otra fecha que indique la terminación de las obras.

4. Para facilitar el cumplimiento de este deber, de acuerdo con lo señalado en el artículo 10 de esta Ordenanza, se elaborará el Registro de Edificios sujetos a inspección, pudiendo el Ayuntamiento exponerlo en su página web municipal, y anunciar en uno de los diarios de mayor difusión dentro del municipio los plazos de inspección técnica establecidos en los párrafos anteriores.

5. El Ayuntamiento de Soria determinará el plazo para la realización de la Inspección Técnica de Edificios y la presentación del Certificado e informe anexo correspondiente, en función de la urgencia y gravedad del estado de la edificación. En el caso de no presentación de la inspección requerida, se estará a lo dispuesto en el artículo 12.

Artículo 6.- Inspección Técnica de Edificios.

1. Los propietarios, personas físicas o jurídicas titulares de edificios, deberán realizar la inspección de los mismos en cumplimiento de la normativa vigente. En el caso de viviendas o lo-

BOPSO-140-07122018



cales integrados en una Comunidad de Propietarios, el deber de inspección corresponde a la propia Comunidad.

2. La inspección se llevará a cabo, bajo su personal responsabilidad, por técnicos competentes, de acuerdo con sus competencias y especialidades según L.O.E. (Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (B.O.E 266/99, de 6 de noviembre)), y resto de normas que sean de aplicación, de acuerdo con sus respectivas especialidades y competencias específicas (dicha competencia se acreditará mediante declaración responsable del técnico redactor o certificado de habilitación del colegio profesional), y entendiendo como técnico competente aquellos que lo sean para proyectar o dirigir las obras de cada tipo de edificio objeto de la inspección, o para dirigir la ejecución de dichas obras, según se establece en la LOE, ajustándose a los principios de imparcialidad, objetividad e independencia, así como al de veracidad en las manifestaciones que en ellos se contengan respecto del estado real del inmueble.

3. El técnico competente emitirá un certificado de haber realizado la inspección, al que adjuntará como anexo inseparable un informe en el que evalúe el estado de conservación de la edificación y el grado de cumplimiento de los deberes urbanísticos establecidos en el artículo 8 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, y en los plazos que se establecen en esta Ordenanza, para su posterior presentación en el Ayuntamiento de Soria en las formas permitidas por la legislación aplicable.

4. A estos efectos se presentará un certificado de Inspección Técnica con su informe anexo por cada edificio y parcela catastral. No obstante, cuando existan varios edificios que comparten elementos comunes y constituyan un solo cuerpo constructivo en una sola parcela catastral se seguirán las siguientes reglas:

a) Edificio construido por fases, con fechas de finalización de obra en diferentes anualidades. Se tomará la fecha de final de obra de la última fase.

b) Varios edificios con garaje comunitario. Se tomará la fecha de final de obra del último edificio construido.

Entendiéndose por edificio el cuerpo constructivo único, con independencia de su distribución espacial, situación registral, catastral, o su reseña postal.

Se considera un solo cuerpo constructivo cuando existan:

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

Artículo 7.- Contenido de las inspecciones técnicas de edificios.

1. A resultados de la inspección realizada, el certificado deberá consignar de forma inequívoca si el resultado de la misma es favorable o desfavorable, indicando en el informe anexo las condiciones relativas a la seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad según su destino y accesibilidad universal y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los edificios, conforme al artículo 19 del RUCYL y a la normativa municipal vigente sobre accesibilidad.

2. El incumplimiento de cualquiera de las condiciones mínimas supondrá que el resultado de la inspección sea desfavorable.

3. La inspección técnica de edificios deberá contener, como mínimo, los siguientes aspectos:



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

b) Descripción detallada del edificio, localización del mismo mediante plano parcelario y nº de referencia catastral.

c) 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 1.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:

I. 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.

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

d) El cumplimiento, al menos documental, de las obligaciones exigidas por la normativa sectorial que regula las instalaciones de protección contra incendios, aparatos elevadores y redes de saneamiento y distribución de agua, gas y energía eléctrica en baja tensión.

e) Análisis y evaluación de las condiciones de salubridad, ornato público y habitabilidad, reguladas en los apartados 1.b), 1.c) y 1.e) del artículo del 19 RUCYL, indicando las deficiencias y desperfectos observados.

f) Análisis y evaluación de las condiciones básicas de accesibilidad universal y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de las edificaciones, de acuerdo con la normativa vigente y según el uso del edificio inspeccionado. A tal efecto, el técnico valorará:

I. Las deficiencias y desperfectos observados.

II. Si el edificio es susceptible o no de realizar ajustes razonables para satisfacer dichas condiciones básicas.

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

h) 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.

i) Resultado favorable o desfavorable de la inspección de cada uno de los aspectos citados anteriormente.

j) En el supuesto de emisión del segundo y sucesivos informes de inspección técnica de edificios, grado de ejecución y efectividad de las medidas adoptadas y de los trabajos y obras realizados para la subsanación de deficiencias señaladas en las anteriores inspecciones técnicas del edificio. Incluido en su caso el certificado de la realización efectiva de las obras y trabajos

BOPSO-140-07122018



de conservación que hubieran sido requeridos para mantener la construcción en el estado legalmente exigible, así como el resultado de las demás obras realizadas desde su emisión.

k) En el caso de que el resultado de la inspección sea desfavorable, el informe además deberá reflejar, como mínimo, el siguiente contenido:

I. Descripción y localización de desperfectos y deficiencias que afecten a los elementos del edificio especificados en el anterior apartado c) con indicación de sus posibles causas, aportando documentación gráfica y fotográfica, en su caso.

II. Descripción de las medidas inmediatas de seguridad a adoptar, en caso de ser necesarias y que no admitan demora, para garantizar la seguridad de los ocupantes del edificio, vecinos, colindantes y transeúntes.

III. Descripción de las obras y trabajos que, de forma priorizada, se consideran necesarias para subsanar las deficiencias descritas, la fecha del comienzo para realizar las obras y el plazo máximo de ejecución de las mismas. Las obras de carácter urgente, cuando procedan, se detallarán aparte con su justificación y su propio plazo.

IV. Presupuesto estimativo de todas las medidas, trabajos y obras necesarias.

4. Para la redacción del informe podrán realizarse todos los estudios previos que, a juicio del técnico redactor, sean necesarios para obtener un conocimiento suficiente de la edificación, describiendo, en su caso, los trabajos ejecutados para realizar la inspección (apertura de calas, catas, desmontaje de falsos techos, etc.), en el caso de que hayan sido necesarios para determinar los daños de la edificación y cuando procedan, propuesta de las pruebas más exhaustivas que sean necesarias para averiguar sus causas y determinar su alcance.

5. El informe se referirá a la normativa vigente en la fecha de la inspección, salvo en cuanto a aquellos aspectos respecto de los cuales no sea legalmente exigible la adaptación de las construcciones a la normativa en vigor. Para estos se tendrá en cuenta la normativa vigente en la fecha en que se otorgó la licencia o autorización administrativa equivalente para la edificación de que se trate, o en su caso para su rehabilitación integral; cuando no exista licencia o autorización administrativa equivalente, se tendrá en cuenta la normativa vigente en la fecha de terminación de las obras.

6. Debe efectuarse una inspección técnica para cada edificación. 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 deberá hacerse constar expresamente dicho carácter parcial.

7. Sin perjuicio de la potestad habilitada en el apartado 4 del artículo 7, la inspección tiene carácter visual, y el informe resultante podrá referirse tan solo a los elementos de la edificación a los que el técnico inspector haya tenido acceso. No es exigible al técnico detectar posibles vicios ocultos, ni prever cualesquiera circunstancias sobrevenidas.

8. La inspección debe realizarse sobre una parte de la construcción que sea representativa 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 detallará los recintos inspeccionados y justificará el cumplimiento de los porcentajes exigidos.

BOPSO-140-07122018



9. Los propietarios y ocupantes deben facilitar el acceso a los diferentes recintos del inmueble en el momento de la inspección, en el marco de la reserva de dominio que conste en la escritura de división horizontal, en su caso, para el mantenimiento de los elementos comunes.

Artículo 8.- Medidas urgentes a adoptar.

1. Sin perjuicio de la mención de las medidas, trabajos y obras a que se refieren en el artículo anterior, en el caso de urgente necesidad de adoptar medidas de seguridad por motivo de inminente peligro para los ocupantes de la edificación, colindantes o quienes transiten por sus inmediaciones, el propietario, bajo dirección técnica competente, realizará las obras estrictamente necesarias para eliminar de forma precautoria y preventiva la situación de riesgo o peligro detectado, tales como apeos, apuntalamientos, desmonte de elementos sueltos, etc.

2. A estos efectos, el propietario, así como el técnico inspector, están obligados a comunicar de forma inmediata al servicio municipal competente en materia de urbanismo, el estado del edificio, medidas a adoptar y el comienzo de las obras, justificando mediante informe técnico las obras a ejecutar, y que tales medidas no admiten demora, sin perjuicio de la presentación del correspondiente Certificado y el Informe anexo en el plazo máximo de un mes.

3. No podrá realizarse, al amparo de este procedimiento, otro tipo de obras o trabajos en el edificio o edificios objeto de la Inspección que, en todo caso, estarán sujetas a los procedimientos legalmente establecidos.

Artículo 9.- Presentación del Certificado de la Inspección Técnica de Edificios.

1. El procedimiento de tramitación de la inspección técnica de edificios al que se refiere esta Ordenanza, se iniciará mediante solicitud que se formulará de acuerdo con el modelo normalizado que facilitará el Ayuntamiento de Soria, pudiendo obtenerse de la web municipal, y se presentará en cualquiera de los Registros municipales habilitados, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 14 de la Ley 39/2015 de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, siguiendo los trámites previstos en el art. 318 y siguientes del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León y que son los que siguen:

Una vez realizada la inspección por el técnico competente y dentro del mes siguiente al vencimiento del plazo en el que deba realizarse, el propietario del inmueble inspeccionado deberá presentar, preferiblemente por vía electrónica, en el registro municipal, junto con la correspondiente solicitud de presentación, una copia del Certificado de la inspección técnica y del informe anexo en el que se expresará claramente el resultado de la inspección, sea favorable o desfavorable, incluyéndose en este caso las medidas que se dictan para subsanar las deficiencias.

2. El certificado de inspección técnica de edificios, suscrito por técnico competente en cada caso, deberá ajustarse al modelo oficial aprobado por el Ayuntamiento de Soria, completándose, además, en soporte informático, pudiendo usar para tal fin el software habilitado ad hoc por la Dirección General de Urbanismo y Vivienda de la Junta de Castilla y León (<http://www.rehitecyl.com>), elaborado por el Instituto de la Construcción de Castilla y León. A dicho certificado se adjuntará un informe anexo, con el contenido mínimo indicado en el artículo 7. En la solicitud se hará constar, cuando el resultado de la inspección resultase desfavorable, el compromiso de la realización de las obras necesarias para mantener o reponer las condiciones de seguridad y salubridad.

3. Dicha copia del Certificado de la Inspección Técnica y del informe anexo, en el caso de estar conformado con suficiencia de tiempo, y sin perjuicio de lo señalado en los artículos 7 y 8 en los supuestos de adopción de medidas urgentes, podrá ser presentada con anterioridad a la fecha máxima reglamentada.

BOPSO-140-07122018



4. Si transcurrido un mes desde el final del plazo concedido para presentar la Inspección Técnica, el propietario no hubiese presentado la documentación solicitada, el Ayuntamiento de Soria podrá requerirles para hacerlo dentro de un plazo máximo de tres meses, transcurrido el cual podrá realizar la inspección de acuerdo al artículo 12 de esta Ordenanza y al artículo 318.2 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Artículo 10.- Registro de Inspección Técnica de Edificios.

1. A los efectos previstos en esta Ordenanza, tal y como se prevé en el artículo 5.4, se constituirá un registro informatizado de edificios sujetos a inspección técnica de edificios en el servicio municipal competente en materia de urbanismo, 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. Las copias acreditativas de la presentación del primer y sucesivos informes de Inspección Técnica de Edificios 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 la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación y las posteriores disposiciones de desarrollo de la misma.

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

a) Emplazamiento, características, inclusión en el ámbito del conjunto histórico y nivel de protección en su caso.

b) Fecha de construcción o, en su defecto, año aproximado.

c) Inspecciones técnicas con resultado favorable.

4. Los datos del Registro serán públicos, con efectos estadísticos e informativos de conformidad con la normativa de protección de datos y del procedimiento administrativo común. Los ciudadanos podrán solicitar información sobre las inscripciones contenidas en dicho registro.

Artículo 11.- Otros datos a consignar en el Registro.

1. Si el resultado de las inspecciones técnicas fuese desfavorable y con la finalidad de control municipal del cumplimiento de las obligaciones establecidas en la normativa urbanística aplicable y en la presente Ordenanza, el registro consignará el resultado de dichas inspecciones técnicas con los siguientes datos:

a) Emplazamiento, características, inclusión en el ámbito del conjunto histórico y nivel de protección en su caso.

b) Fecha de construcción o, en su defecto, año aproximado.

c) Inspecciones técnicas realizadas con resultado desfavorable e indicación, en su caso, de la necesidad de adopción de medidas urgentes y fecha de realización prevista para las mismas, desperfectos y deficiencias de conservación apreciados en el edificio inspeccionado, así como las pruebas más exhaustivas que sean necesarias para averiguar sus causas, descripción y valoración de las obras necesarias para mantener o reponer las condiciones de seguridad y salubridad según la clasificación de elementos del edificio establecido en el apartado 3 del artículo 7, así cuantos otros datos complementarios se consideren necesarios.

2. Realizadas las obras oportunas, se consignará el Informe técnico, y el Certificado de Final de Obra visado por el Colegio Profesional, al que hace referencia el epígrafe j) del apartado 3 del artículo 7 o, en el caso de no precisar proyecto técnico de obras, un certificado de idoneidad



de la Inspección Técnica que se ajustará en su contenido a los parámetros que fije el impreso que a tal efecto apruebe el Ayuntamiento y estará firmado por el técnico competente responsable de su correcta ejecución y visado por el Colegio Profesional correspondiente. La presentación de dichos documentos es imprescindible para que el Servicio municipal competente en materia de urbanismo proceda a la anotación con resultado favorable de la inspección técnica del edificio en el Registro de Inspección Técnica de Edificios.

Artículo 12.- Inspección subsidiaria.

1. Finalizado el plazo establecido en la presente Ordenanza, la falta de presentación de la inspección técnica de la primera o sucesivas inspecciones determinará el incumplimiento por el propietario del deber de realizar la inspección técnica y dará lugar a que el Servicio municipal competente en materia de urbanismo, sin perjuicio de la imposición de multas coercitivas o sanciones que correspondan, pueda proceder a la práctica de inspección subsidiaria, para lo que se notificará a la propiedad la identidad del técnico designado para realizar la inspección técnica y el importe de los honorarios a percibir por éste.

2. Cuando los propietarios no acrediten la realización de la inspección en los plazos establecidos en el artículo 316, el Ayuntamiento podrá requerirles para que lo hagan dentro de un plazo máximo de tres meses, transcurrido el cual podrá realizar la inspección de oficio, a costa de los propietarios.

Asimismo, cuando los propietarios no presenten el certificado previsto en el epígrafe j) del apartado 3 del artículo 7, una vez transcurrido un mes desde la finalización del plazo que a tal efecto se señalara en el informe de inspección, el Ayuntamiento podrá requerirles para que lo hagan dentro de un plazo no superior al que señalara el informe de inspección, salvo que los propietarios acrediten la imposibilidad técnica de hacerlo en el plazo citado. Transcurrido dicho plazo, el Ayuntamiento podrá acodar la ejecución subsidiaria de las obras y trabajos requeridos.

3. El Ayuntamiento podrá dictar órdenes de ejecución para que se cumplan los deberes citados en el apartado 1 del artículo 315 del RUCyL.

4. Con la finalidad de controlar la aplicación y eficacia de la inspección, el Ayuntamiento podrá crear un registro de los edificios obligados a la misma, consultable en la página Web municipal, en el que se reflejen las actuaciones realizadas.

5. Para la realización de estas inspecciones subsidiarias, el Ayuntamiento podrá formalizar un turno con todos aquellos profesionales titulados colegiados que sean competentes, siendo la designación de los mismos por orden rotatorio riguroso de la lista confeccionada.

A tal fin, los Colegios Profesionales llevarán un registro público de los técnicos competentes para realizar las inspecciones subsidiarias, que voluntariamente se inscriban, en que, con finalidad exclusivamente informativa, contarán con los datos de titulación y colegiación. El Ayuntamiento tendrá acceso actualizado a este registro, que será de uso interno y exclusivo para la designación del técnico competente para la realización de la inspección subsidiaria.

El Ayuntamiento, si así lo estima más oportuno, podrá sustituir el turno por convenios con los diferentes Colegios Profesionales de Técnicos competentes en la materia.

Artículo 13.- Resultado de la inspección técnica.

1. La anotación en el Registro de Inspección Técnica de Edificios del resultado de la inspección técnica será objeto de comunicación por parte del Ayuntamiento al propietario, pudiéndose dar los siguientes casos:



a) Inspección favorable: Se trasladará al propietario el resultado definitivo favorable de la inspección técnica y la obligación de efectuar la próxima inspección dentro de 10 años.

b) Inspección desfavorable: En este supuesto, dado que no se alcanzan las condiciones mínimas de seguridad y salubridad, se comunicará al propietario requerimiento en los términos previstos en el artículo 14.1.

Artículo 14.- Efectos de la inspección técnica.

1. En todos aquellos casos en que el informe de Inspección Técnica de la edificación establezca la necesidad de realización de obras, el propietario está obligado a ejecutarlas para reponer las condiciones mínimas de seguridad y salubridad y se le comunicará requerimiento para que en el plazo máximo de tres meses desde la presentación de la inspección técnica proceda, bajo su responsabilidad, a solicitar la correspondiente licencia municipal, en su caso acompañada del correspondiente proyecto técnico, para realizar, al menos, las obras necesarias para solventar todos los desperfectos y deficiencias señalados en el informe anexo de la inspección técnica y a iniciarlas y ejecutarlas en los plazos señalados, con la advertencia de que en caso de incumplimiento, se adoptarán las medidas sancionadoras y sustitutoria previstas en la normativa urbanística de aplicación.

La solicitud de la licencia municipal de obras y la ejecución de las obras derivadas de las inspecciones técnicas cumplirán, en todo caso, los requisitos establecidos en el Plan General de Ordenación Urbana, las Ordenanzas Municipales y demás normativa urbanística y de construcción de aplicación.

En el supuesto de edificios en situación urbanística de fuera de ordenación, se aplicará el régimen de autorización de obras previsto en la normativa urbanística 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 servicio municipal competente inicie 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.

2. No se concederá ningún tipo de licencia municipal a cualquiera de los titulares de los edificios que estén obligados a realizar la correspondiente inspección técnica y carezcan de ella, o incumplan los plazos regulados en esta Ordenanza.

Se exceptúan de esta prohibición las obras menores, entendiendo por tales las de escasa entidad técnica e impacto urbanístico, que no afectan al patrimonio protegido ni tienen repercusión sobre la estructura del inmueble, ni sean objeto de la Inspección Técnica.

3. El Ayuntamiento podrá requerir en cualquier momento a los propietarios de edificios obligados a realizar la inspección, la presentación del libro del edificio, de ser preceptivo, y el último certificado de inspección, así como su informe anexo.

TÍTULO II RÉGIMEN SANCIONADOR

Artículo 15.- 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 Decreto 189/1994, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento del Procedimiento Sancionador de la Administración de la Comunidad Autónoma de Castilla y León.

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 los edificios, 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 16.- 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 edificios 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 edificios 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 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 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 edificación.

9. Cualquier otro incumplimiento derivado de las prescripciones establecidas en la presente Ordenanza cuando no esté tipificado en la misma.

Artículo 17.- Límites de las sanciones económicas.

BOPSO-140-07122018



1. Salvo previsión legal en contrario, las infracciones por incumplimiento del deber de realizar la inspección técnica de edificios 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

Según lo dispuesto en el artículo 9.2, 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. El acceso a dicha aplicación informática será facilitada desde la web www.rehitecyl.com, y deberán presentar Certificado ITE en PDF, un Informe ITE en PDF y un archivo digital que tiene una extensión “.ite” a través del Registro Municipal en formato digital o papel.

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

DISPOSICIÓN ADICIONAL SEGUNDA

Las relaciones administrativas derivadas de la tramitación de los procedimientos a los que se refiere la presente Ordenanza para la presentación de escritos e iniciativas por vía telemática, podrán hacerse efectivos en tanto en cuanto se encuentren completados los dispositivos tecnológicos necesarios para ello, con las garantías de seguridad y confidencialidad requeridas por la legislación vigente, así como la regulación normativa pertinente al respecto.

DISPOSICIÓN ADICIONAL TERCERA

El Ayuntamiento podrá poner en marcha distintos mecanismos de gestión y fomento de las ITEs entre las que se podrá encontrar:

Arbitrar 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 ITE.

Ayudas, exenciones o subvenciones que se convoquen para realizar las obligaciones comprendidas en la ITE.

Bonificaciones en la ordenanza Fiscal Reguladora del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras y la ordenanza Fiscal Reguladora de la Tasa por Licencias Urbanísticas

DISPOSICIÓN FINAL ÚNICA

Esta Ordenanza entrará en vigor el día siguiente de su publicación en el *Boletín Oficial de la Provincia*.

Soria, 30 de noviembre de 2018.– El Alcalde, Carlos Martínez Mínguez.

2304

BOPSO-140-07122018