

ITE AYUNTAMIENTO DE SAN ANDRES DEL RABANAEDO

Año 2016



INSPECCION TECNICA DE EDIFICIOS PADRON DE EDIFICIOS AÑO **2017**



ITE AYUNTAMIENTO DE SAN ANDRES DEL RABANAEDO
INDICE DE DOCUMENTOS

INDICE

DOCUMENTO Nº1 ORDENANZA
DOCUMENTO Nº2 CALENDARIO
DOCUMENTO Nº3 CENSO
DOCUMENTO Nº4 PLANOS
 4.1.- PLANO GENERAL
 4.2.- PLANO GUIA
 4.3.- PLANOS DE ITE 2017, EDIFICIOS SOMETIDOS A INSPECCION EN 2017
 ESCALA 1/2000
 4.4.- PLANOS DE CONTROL DE ITE 2017, EDIFICIOS SOMETIDOS A
 INSPECCION EN 2017 ESCALA 1/1000



DOCUMENTO Nº1 ORDENANZA



ORDENANZA

INDICE	
EXPOSICIÓN DE MOTIVOS.....	2
TÍTULO I- DISPOSICIONES GENERALES	2
Artículo 1. Objeto de la Ordenanza	2
Artículo 2. Definiciones.....	2
Artículo 3. Ámbito de aplicación	4
Artículo 4. Sujetos obligados	5
Artículo 5. Plazos	5
Artículo 6. Censo Municipal de los edificios sujetos a inspección.....	5
Artículo 7. Capacitación para la inspección.....	5
Artículo 8. Acreditación de la competencia	6
TÍTULO II –DE LA INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS.	6
Artículo 9. Objeto de la Inspección.	6
Artículo 10. Alcance de la Inspección	6
Artículo 11. Condiciones mínimas a evaluar	6
Artículo 12. Certificado e Informe de la Inspección	7
Artículo 13. Formato de la inspección.....	8
Artículo 14. Riesgo de peligro inminente	8
TÍTULO III –DE LA GESTIÓN MUNICIPAL.	9
Artículo 15. Presentación de la inspección.....	9
Artículo 16. Inspección subsidiaria	9
Artículo 17. Efectos de la inspección.....	9
Artículo 18. Obras derivadas de la inspección con resultado desfavorable.....	9
Artículo 19. Ejecución subsidiaria y ejecución forzosa de las obras derivadas de la ITE desfavorable.....	10
Artículo 20. El Registro de Informes de Inspección técnica de Edificios.....	11
TÍTULO IV –RÉGIMEN SANCIONADOR.	11
Artículo 21. Infracciones y sanciones.....	11
Artículo 22.- Clasificación de las infracciones	11
Artículo 23.- Límite de las sanciones económicas.....	12
DISPOSICIÓN FINAL.....	13
DISPOSICION ADICIONAL PRIMERA.....	13
DISPOSICIÓN ADICIONAL SEGUNDA	13
DISPOSICION TRANSITORIA.....	13



ORDENANZA

ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LA INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Inspección Técnica de Edificios (ITE) se incardina dentro del deber de conservación que corresponde a los propietarios de las edificaciones y construcciones en condiciones de seguridad, de salubridad, ornato público y habitabilidad según el destino del edificio inspeccionado, así como el análisis del cumplimiento de los deberes de uso y dotación de servicios exigibles, según su situación, uso y demás características. Mediante la ITE se posibilita la acción preventiva de mantenimiento mediante la detección a tiempo de posibles deficiencias en la edificación.

En la elaboración de la presente Ordenanza se ha tenido en cuenta la información urbanística y el conocimiento real de la situación de la edificación en nuestro municipio, mediante el estudio de los datos existentes, siempre de acuerdo a los medios con los que se cuenta para realizar esta tarea.

Con esta modalidad legal de intervención administrativa de carácter preventivo, mediante la obligación de presentar el Informe de Inspección Técnica de los Edificios, se persigue transmitir a los ciudadanos, con la colaboración de los técnicos competentes, una cultura 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 su reparación y el riesgo derivado del deterioro para los usuarios de los edificios.

TÍTULO I- DISPOSICIONES GENERALES

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, expresados en el art 48 de las normas del PGOU.

2. El objeto de la presente Ordenanza es regular para el municipio de San Andrés del Rabanedo, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley de Urbanismo de Castilla y León y el Reglamento que la desarrolla, la aplicación práctica de la obligación legal de los propietarios de edificios de realizar la ITE.

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 uso: Obligación de los propietarios de edificios de destinarlos a usos que no estén prohibidos en la normativa urbanística ni en las demás normas aplicables, art.44 del PGOU. A tal efecto se entienden como usos prohibidos los así previsto en el Título IV del PGOU Normas Generales de Usos art. 83 y siguientes de las normas del Plan General de Ordenación Urbana, así como aquellas situaciones señaladas por el planeamiento expresamente fuera de ordenación.
- Cambio de uso o cambio de uso característico del edificio: Aquel permitido por la normativa urbanística que puede llevarse a cabo en un edificio o en parte de él, sin necesidad de realizar



ORDENANZA

obras de modificación, reforma o rehabilitación que alteren su configuración arquitectónica; entendiéndose por tales las que tengan carácter de intervención total o las parciales que produzcan una variación esencial de su composición general exterior, su volumetría o el conjunto de su sistema estructural.

- Deber de dotación de servicios: Obligación de los propietarios de los edificios de dotarlos de los servicios necesarios o exigibles según las condiciones señaladas en la normativa urbanística, expresados en el art 45 de las normas del PGOU, y en las demás normas aplicables. La dotación de servicios debe realizarse de forma adecuada a las características de cada inmueble, su situación y a su uso característico.
- 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 la estabilidad y la consolidación estructural de los inmuebles y la seguridad de sus usuarios y de la población.
- Condiciones de salubridad: Conjunto de las características higiénicas y sanitarias de los inmuebles y de su entorno que aseguran la salud de sus usuarios y de la población.
- Condiciones de ornato público: Conjunto de las características estéticas de los inmuebles y de su entorno que satisfacen las exigencias de dignidad de sus usuarios y de la sociedad. 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

edificios 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. A estos efectos se tendrá en cuenta lo previsto en el Plan General de Ordenación Urbana, en los art. 46 en cuanto a deber de adaptación al entorno.

- 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, todo ello de acuerdo con lo previsto en las normas urbanística municipales, normativa autonómica y estatal de aplicación
- 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.
- Límite del deber de conservación de un inmueble: El límite del deber de conservación de un inmueble se fija en la mitad de su coste de reposición. Exceden del límite del deber de conservación los trabajos y obras que no sean autorizables conforme a la normativa urbanística en vigor, sin perjuicio de la obligación de ejecutar los que sean necesarios para satisfacer los requisitos básicos de seguridad y habitabilidad del inmueble en el caso de que el Ayuntamiento no opte por su demolición. El incumplimiento de las órdenes de ejecución derivadas de una ITE con resultado desfavorable, faculta al Ayuntamiento para elevar el límite máximo del deber de conservación hasta el 75 por ciento del coste de reposición de la construcción correspondiente, previa tramitación de procedimiento con audiencia al interesado y de acuerdo con lo previsto en los artículos 321 y 322 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.
- Coste de reposición: Valor actual de construcción de un inmueble de nueva planta equivalente al original, calculado conforme a las siguientes reglas:
 - 1ª Se considerará la misma superficie construida.



ORDENANZA

2ª Se considerarán características constructivas análogas a las del inmueble original, con nivel de calidad equivalente, y de forma que sea posible su autorización conforme a la normativa vigente.

3ª Se incluirán el coste de ejecución, los gastos financieros, el beneficio empresarial, los honorarios profesionales y los tributos que graven la construcción.

4ª Se excluirá el valor del suelo.

5ª No se realizarán depreciaciones de ningún tipo.

- Fecha de terminación: Se entiende como fecha de terminación del edificio o de las intervenciones de rehabilitación integral o total la que conste en el certificado final de obra. En defecto del mismo debe atenderse, por este orden de preferencia: a la fecha que conste en el acta de recepción de la obra; a la fecha de notificación de la licencia de primera ocupación; o a la fecha que resulte de cualquier dato que, salvo prueba en contrario, permita al Ayuntamiento determinar la fecha de terminación.
- Dependencia a inspeccionar: Cualquier local accesible del edificio independientemente de su ubicación y uso.
- Técnico competente: Aquel con atribuciones legales para proyectar o dirigir las obras de cada tipo de edificio, o para dirigir la ejecución de dichas obras, según se establece en la Ley de Ordenación de la Edificación.
- 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, de acuerdo a lo previsto en el art. 53 de las normas del Plan General de Ordenación Urbana.

- 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, de acuerdo a lo previsto en el art. 53 de las normas del Plan General de Ordenación Urbana.
- ITE Favorable (con resultado de inspección favorable): Es aquella en la que el informe emitido por el técnico inspector expresa que las condiciones de seguridad, salubridad, ornato público, accesibilidad y habitabilidad del edificio cumplen con lo dispuesto en esta Ordenanza y en la legislación aplicable. También tendrá esta consideración la ITE desfavorable que posteriormente presente un certificado de realización de las obras y trabajos de subsanación de las deficiencias señaladas en el informe de la inspección realizado con anterioridad, y que motivaron su consideración de desfavorable.
- ITE Desfavorable (con resultado de inspección desfavorable): Es aquella en la que el informe emitido por el técnico inspector expresa que existen deficiencias en alguna, en parte o en todas las condiciones de seguridad, salubridad, ornato público, accesibilidad y habitabilidad del edificio y que requiere la realización de obras y trabajos para subsanar las deficiencias detectadas.
- 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 este 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



ORDENANZA

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

Artículo 4. Sujetos obligados

1. La obligación de someter los edificios a inspección técnica corresponde a sus propietarios.
2. En los edificios sometidos a régimen de propiedad horizontal o de complejo inmobiliario privado, la obligación establecida en el apartado anterior puede cumplirse a través de la comunidad de propietarios o de la agrupación de comunidades de propietarios, siempre que estas encarguen la realización de la ITE para la totalidad del edificio o edificios que formen su ámbito de actuación. En tal caso:
 - a) Los propietarios estarán obligados a facilitar el acceso a las dependencias a inspeccionar conforme a lo dispuesto en la legislación sobre propiedad horizontal.
 - b) Las inspecciones así realizadas extenderán su eficacia a todos y cada uno de los elementos de los citados edificios.

No obstante lo anterior, los arrendatarios de los inmuebles u otras personas que tengan derechos sobre los mismos, quedarán facultados, ante el incumplimiento del propietario, para solicitar de la administración la realización de la inspección técnica del inmueble, así como para solicitar las oportunas ayudas que pudiesen haberse previsto, siempre y cuando las mismas vayan dirigidas a soportar el deber forzoso de conservación y todo ello sin perjuicio de la relación jurídico-privada que derivada del contrato de arrendamiento pudiera existir entre arrendador y arrendatario u otro tipo de contrato o derecho.

Artículo 5. Plazos

1. Los edificios deben someterse a una primera inspección técnica dentro del año natural siguiente a aquél en que se cumplan cuarenta años desde su fecha de terminación o de la finalización de las obras de rehabilitación integral que se hayan realizado en el edificio, no obstante a tal efecto el Ayuntamiento expondrá cada año un padrón de edificios sometidos a inspección obligatoria cada año.

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

Artículo 6. Censo Municipal de los edificios sujetos a inspección

1. Para facilitar el cumplimiento de esta ordenanza, el Ayuntamiento de San Andrés del Rabanedo elaborará anualmente un censo de edificios sujetos a la ITE.
2. Este censo se expondrá al público durante un plazo de 30 días, dentro del año anterior al inicio del plazo establecido en esta ordenanza.
3. Se publicitará la existencia del periodo de exposición mediante anuncios en el Boletín Oficial de la Provincia, en el tablón de edictos del Ayuntamiento y en la página web municipal, sin perjuicio de que se pueda realizar una notificación personal a los afectados.
4. La exposición al público del censo de edificios sujetos a ITE mediante los anuncios así realizados tiene la consideración de notificación para los interesados, obligándoles a realizar la correspondiente ITE en los plazos señalados.

Artículo 7. Capacitación para la inspección

1. La inspección técnica de edificios debe ser realizada por técnicos que sean competentes para proyectar o dirigir las obras de cada tipo de edificio, o para dirigir la ejecución de dichas obras, conforme a la legislación sobre ordenación de la edificación. No obstante, la certificación energética y la evaluación de las condiciones de accesibilidad podrán ser realizadas por un técnico diferente del que suscriba el informe de inspección.
2. La ITE se llevará a cabo bajo su personal responsabilidad, de acuerdo con sus competencias y especialidades, 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.



ORDENANZA

Artículo 8. Acreditación de la competencia

1. Mediante declaración responsable, el técnico acreditará su competencia para realizar la ITE, así como el hecho de no encontrarse inhabilitado para el ejercicio de su profesión en el momento de la declaración.

TÍTULO II –DE LA INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS.

Artículo 9. Objeto de la Inspección.

La inspección técnica de edificios tiene por objeto:

1. Evaluar periódicamente el estado de conservación de los edificios, las condiciones básicas de accesibilidad universal y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización del edificio y obtener la certificación de la eficiencia energética del edificio de acuerdo con la normativa vigente.
2. Determinar las obras y trabajos de mantenimiento precisos para cumplir los deberes y condiciones citados en el apartado anterior, y el plazo señalado al efecto.
3. Cumplir las condiciones para poder surtir los efectos previstos para el informe de evaluación de edificios (IEE) definido en el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
4. Establecer las condiciones para la cumplimentación de la ITE y posterior inscripción en el Registro correspondiente.
5. Proporcionar a los propietarios y técnicos redactores los instrumentos necesarios para dar cumplimiento a la obligación de realizar la ITE

Artículo 10. Alcance de la Inspección

1. Debe efectuarse una inspección técnica para cada edificio; no obstante, cuando en un mismo edificio coexistan varias comunidades de propietarios o agrupaciones de las mismas, se admitirá como objeto de la inspección la parte correspondiente a cada comunidad o agrupación, si bien deberá hacerse constar expresamente en el informe dicho carácter parcial.
2. La inspección técnica debe verificarse sobre una parte del edificio que sea representativa según el criterio del técnico inspector, y de forma que la superficie de los recintos inspeccionados sume 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 indicará los recintos inspeccionados y justificará el cumplimiento de los porcentajes exigidos en este apartado, o bien la imposibilidad de cumplirlos.
3. La inspección técnica tiene carácter visual y no será exigible al técnico inspector detectar vicios ocultos ni prever circunstancias sobrevenidas; no obstante, el técnico podrá proponer pruebas más exhaustivas para averiguar las causas de los desperfectos y deficiencias observados y determinar con precisión su alcance y gravedad. Cuando el técnico inspector entienda que dichas pruebas resultan imprescindibles para garantizar la seguridad del edificio, su realización será preceptiva para entender cumplido el deber de conservación.

Artículo 11. Condiciones mínimas a evaluar

Para la realización de la ITE se tendrá en cuenta la normativa vigente en la fecha de la inspección, salvo para aquellos aspectos respecto de los cuales no sea legalmente exigible la adaptación de los edificios a esa normativa. En este caso se tendrá en cuenta la normativa vigente en la fecha de su terminación.

En la ITE se evaluarán al menos los siguientes aspectos:

1. 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



ORDENANZA

inspector, las condiciones de seguridad reguladas en el apartado 2.a) del artículo 19 del RUCYL, con especial atención a los elementos vinculados directamente a la estabilidad, consolidación estructural, estanqueidad y en general a la seguridad del edificio y de las personas, tales como la estructura, la cimentación y las fachadas exteriores, interiores y medianeras, así como las cubiertas, azoteas, voladizos, antenas, marquesinas y demás elementos susceptibles de desprendimiento.

2. A tal efecto, el técnico valorará:

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

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

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

3. Análisis y evaluación de las condiciones de salubridad, ornato público y habitabilidad, reguladas en los apartados 2.b), 2.c) y 2.e) del artículo del 19 RUYCYL, indicando las deficiencias y desperfectos observados.

4. 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:

a) Las deficiencias y desperfectos observados.

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

5. En el caso de edificios con tipología residencial vivienda, la certificación de eficiencia energética del edificio, realizada con el contenido y mediante el procedimiento establecido en la normativa vigente.

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

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

Artículo 12. Certificado e Informe de la Inspección

1.- Como resultado de la inspección, el técnico competente emitirá un certificado de haberla realizado, al que adjuntará como anexo inseparable un informe de inspección.

2.- El Certificado consignará de forma inequívoca si el resultado de la inspección es favorable o desfavorable, detallando en el informe anexo el estado del edificio que justifica la valoración por parte del técnico.

3.- El informe de la ITE contendrá al menos:

a.- La titulación y formación complementarias del técnico que realiza la inspección, así como su colegiación o no, y otros datos que estime relevantes. Fecha de la visita o visitas de inspección realizadas, planos de situación y fotografías del exterior e interior del edificio, expresivas del contenido del informe.

b.- Descripción detallada del edificio y número de referencia catastral.

c.- Valoración del estado de conservación del edificio, indicando en su caso las obras, trabajos de conservación y demás medidas que sean precisas para mantener o reponer las condiciones exigibles e incluyendo un calendario de plazos para su ejecución, así como una valoración detallada con partidas de presupuesto al menos a nivel de proyecto básico. Las obras de carácter



ORDENANZA

urgente, cuando procedan, se detallarán aparte con su justificación y su propio plazo de ejecución. Para realizar esta valoración, el técnico inspector deberá tener en cuenta:

1º.- Análisis de las condiciones de seguridad de la cimentación, estructura, fachadas interiores, exteriores, medianeras y otros paramentos, en especial de los elementos que pudieran suponer un peligro para la vía pública, tales como petos de terrazas, placas de cubiertas y azoteas, antenas y demás elementos susceptibles de desprenderse, de las redes de saneamiento, fontanería, gas, electricidad del edificio y protección contra incendios.

2º.- Análisis de las condiciones de seguridad de utilización del edificio.

d.- Valoración del estado de las condiciones de salubridad, ornato público y habitabilidad del edificio.

e.- Valoración acerca del cumplimiento de accesibilidad en el edificio, en su caso.

f.- Certificación de eficiencia energética del edificio, en su caso.

4.- El técnico podrá, en su caso, especificar las medidas de uso y mantenimiento necesarias para garantizar la correcta conservación del inmueble.

5.- Para la redacción del informe podrán realizarse todos los estudios previos que, a juicio del técnico competente, sean necesarios para obtener un conocimiento suficiente del edificio, describiendo, en el caso de que hayan sido necesarios para determinar los daños del edificio, los trabajos ejecutados (apertura de calas, catas, desmontaje de falsos techos, etc.).

Artículo 13. Formato de la inspección

Por defecto, adoptan los modelos de certificado e informe para la Inspección Técnica de Edificación generados por la aplicación informática, denominada "ITE|IEE Castilla y León", editada por el Instituto de la Construcción de Castilla y León –ICCL-, cuya elaboración ha sido promovida por la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León. El acceso a la aplicación se realizará desde el portal de la inspección técnica y rehabilitación de edificios de Castilla y León.

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

A la presentación del informe y certificado en formato papel y PDF, se añadirá el archivo digital de la inspección con extensión “.ite” obtenido desde la citada aplicación o aquella otra que la sustituyera.

Si hubiera datos complementarios que no pudieran incorporarse haciendo uso del programa se adjuntarán en un archivo aparte en formato digital PDF.

No obstante lo anterior, en caso de estimarlo conveniente el Ayuntamiento podrá aprobar en el futuro, otros modelos diferentes, que serán en todo caso publicados con los mismos requisitos que la presente ordenanza, y en ese caso de obligada utilización.

Artículo 14. Riesgo de peligro inminente

1. Cuando el técnico inspector detecte la existencia de deficiencias que comporten riesgo grave o inminente para las personas, deberá comunicarlo de forma inmediata a los propietarios y al Ayuntamiento, aportando un documento al respecto con indicaciones sobre las medidas de seguridad necesarias. Dicha documentación no exime de la obligación de presentar en el Ayuntamiento del Informe y Certificado de la inspección técnica correspondiente.

2. En estos casos 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., presentando, a su finalización, certificado técnico sobre la correcta ejecución de las mismas.

3. La licencia de estas obras se tramitará por vía de urgencia.

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



ORDENANZA

TÍTULO III –DE LA GESTIÓN MUNICIPAL.

Artículo 15. Presentación de la inspección.

1.- Los propietarios deben presentar en el Ayuntamiento el certificado de inspección técnica y su informe anexo, dentro del mes siguiente a su emisión.

2.- Si los documentos presentados no reunieran los requisitos exigidos por la legislación aplicable o por la presente Ordenanza, se requerirá al solicitante para que, en un plazo máximo de 10 días, subsane la falta o acompañe los documentos preceptivos, con indicación de que, si así no lo hiciera, se procederá al archivo de las actuaciones, entendiéndose por no presentada la inspección.

3.- Transcurrido un mes desde el final del plazo concedido para presentar la inspección técnica, si el propietario no la hubiese presentado, el Ayuntamiento le requerirá para que lo haga en un plazo máximo de 3 meses, transcurrido el cual podrá realizar la inspección de forma subsidiaria, a costa de los propietarios en aplicación de cualquiera de los medios previstos en los artículos 102 y 103 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

4.- Para su presentación se tendrá en cuenta lo establecido en el artículo 14 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, o norma que la modifique o sustituya.

Artículo 16. Inspección subsidiaria

1. Superado el plazo establecido en el apartado 3 del Artículo 15, la falta de presentación de la ITE de la primera o sucesivas inspecciones a requerimiento del Ayuntamiento dará lugar a que el Servicio Municipal competente en materia de urbanismo pueda proceder a la práctica de la inspección subsidiaria, para lo que se notificara a la propiedad la identidad del técnico designado

para realizar la ITE, la fecha en la que acudirá el mismo y el importe de la ejecución subsidiaria por el Ayuntamiento. Todo ello sin perjuicio de la imposición de multas coercitivas o de las sanciones que pudieran corresponder.

Artículo 17. Efectos de la inspección

1. La inspección técnica de edificios realizada conforme al título II de la presente ordenanza, surtirá los efectos previstos para el informe de evaluación de edificios en el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, conforme a su artículo 29.2.

2. Cuando la inspección resultase favorable, se inscribirá en el Registro Municipal de ITE, y se considerará superado el trámite de la inspección.

3. Cuando la inspección resultase desfavorable, se procederá a requerir la realización de las obras necesarias, debiendo la propiedad solicitar la licencia de las mismas (licencia de obras o declaración responsable, en su caso) en un plazo máximo de 3 meses a contar desde la presentación del Certificado y del Informe en el Registro del Ayuntamiento.

4. El certificado y el informe de la inspección técnica se incluirán en el «Libro del Edificio». Cuando este no exista, cada uno de los propietarios o copropietarios en su caso, conservará una copia de los citados documentos, y en caso de enajenación deberán entregarla a los nuevos titulares.

Artículo 18. Obras derivadas de la inspección con resultado desfavorable.

1.- Cuando de la inspección resulte desfavorable, la eficacia del certificado de inspección, a efectos de justificar el cumplimiento de los deberes exigibles, quedará condicionada a la certificación de la realización efectiva de las obras y los trabajos de conservación requeridos para mantener el inmueble en el estado legalmente exigible, y en el plazo señalado al efecto.

2.- La certificación regulada en este artículo deberá ser emitida, a solicitud de los propietarios, por un técnico competente conforme a lo señalado en el apartado 1 del artículo 7 de esta ordenanza.

3. El coste de los trabajos y obras citados en el apartado anterior, corresponde a los propietarios sólo hasta el límite del deber de conservación. Cuando el coste exceda de dicho límite y no proceda



ORDENANZA

la demolición del inmueble, el Ayuntamiento resolverá la forma de costear, sin cargo para el propietario, la parte correspondiente al exceso salvo:

- a) Cuando de la legislación sectorial resulte que deba ser sufragado de forma total o parcial por la administración pública o por entidades prestadoras de servicios.
- b) Cuando se supere el límite del deber de conservación, conforme a lo dispuesto en el artículo 19 del RUYCYL.

4.- La solicitud de la licencia municipal de obras (o la declaración responsable, en su caso) y la ejecución de las obras derivadas de las inspecciones técnicas cumplirán, en todo caso, los requisitos establecidos en el planeamiento municipal, a lo previsto en el título IV, Capítulo I, regulación de la licencia urbanística de las normas del Plan General de Ordenación Urbana, y demás normativa de pertinente aplicación.

4.- No se concederá licencia municipal de obras en los edificios que estén obligados a realizar la correspondiente ITE y carezcan de ella o incumplan los plazos regulados en esta Ordenanza, excepto para las obras exigidas en el informe técnico correspondiente. También, se exceptúan de esta prohibición las obras menores, entendiéndose por tales las de escasa entidad técnica e impacto urbanístico, que no afecten al patrimonio protegido ni tengan repercusión sobre la estructura del inmueble."

5.- Los propietarios deben presentar en el Ayuntamiento la certificación de la realización efectiva de las obras y los trabajos de conservación dentro del mes siguiente a su emisión. Si no lo hicieran, y una vez transcurrido un mes desde el final del plazo señalado en el informe de inspección para realizar las obras y los trabajos de conservación requeridos, el Ayuntamiento podrá requerirles para que lo hagan dentro de un plazo no superior al señalado en el informe de inspección. No obstante, si se acredita la imposibilidad de presentar la certificación en ese plazo, el Ayuntamiento podrá otorgar el plazo que resulte más conveniente para asegurar el cumplimiento de los deberes exigibles.

6.- Una vez transcurrido el plazo otorgado conforme al apartado anterior, el Ayuntamiento podrá dictar órdenes de ejecución para que se cumplan los deberes exigibles, y en caso de incumplimiento de las mismas podrá acordar la ejecución subsidiaria de las obras y trabajos requeridos.

7.- Cuando el resultado de la inspección sea desfavorable, se aportará el compromiso de la realización de las obras necesarias para mantener o reponer las condiciones de seguridad, salubridad, ornato público, habitabilidad y accesibilidad incluyendo un calendario de plazos para su ejecución. Las obras de carácter urgente, cuando procedan, se detallarán aparte con su justificación y su propio plazo.

Artículo 19. Ejecución subsidiaria y ejecución forzosa de las obras derivadas de la ITE desfavorable

De acuerdo con lo previsto en los artículos 319, 320 y 321 del RUCYL, el Ayuntamiento puede dictar las órdenes de ejecución precisas para obligar a los propietarios de bienes inmuebles a realizar las obras derivadas de la ITE que resulten necesarias.

Estas órdenes deben detallar con la mayor precisión posible las obras y demás actuaciones necesarias para mantener, reponer o subsanar las deficiencias advertidas en los certificados de ITE o en sus informes anexos, así como su presupuesto estimado y el plazo para cumplirlas, pudiendo meramente remitirse a lo dispuesto en los mismos. Los informes serán realizados por técnicos competentes independientes, de acuerdo a lo previsto en los art.7 y 8 de la presente ordenanza.

La orden de ejecución comporta la afcción real directa e inmediata del inmueble al cumplimiento de la obligación del deber de conservación, que se hará constar en el registro de la propiedad conforme a la legislación del Estado.

El incumplimiento de las órdenes de ejecución faculta al Ayuntamiento para acordar su ejecución subsidiaria o la imposición de multas coercitivas, en ambos casos hasta el límite del deber legal de conservación y previo apercibimiento al interesado. Si existe riesgo inmediato para la seguridad de personas o bienes, o de deterioro del medio ambiente o del patrimonio natural y cultural, el Ayuntamiento debe optar por la ejecución subsidiaria.

2.- Las multas coercitivas pueden imponerse hasta lograr la total ejecución de lo dispuesto en las órdenes de ejecución, con un máximo de diez multas sucesivas impuestas con periodicidad mínima mensual, por un importe máximo equivalente, para cada multa, al 10 por ciento del valor de las



ORDENANZA

obras ordenadas. El importe acumulado de las multas no debe rebasar el límite del deber de conservación definido en el artículo 19.2 del RUCYL.

Las multas coercitivas son independientes de las sanciones que se impongan por las infracciones urbanísticas derivadas del incumplimiento de las órdenes de ejecución, y compatibles con las mismas.

Los costes de la ejecución subsidiaria de las órdenes de ejecución y el importe de las multas coercitivas que se impongan, en su caso, pueden exigirse mediante el procedimiento administrativo de apremio.

Asimismo, el incumplimiento de las órdenes de ejecución faculta al Ayuntamiento para elevar el límite máximo del deber de conservación hasta el 75 por ciento del coste de reposición de la construcción correspondiente, previa tramitación de procedimiento con audiencia al interesado y de acuerdo con lo previsto en los artículos 321 y 322 del RUCYL.

El Ayuntamiento podrá acordar la aplicación de los regímenes de venta forzosa o sustitución forzosa a terrenos u otros bienes inmuebles, en los siguientes casos:

- Cuando se declare el incumplimiento del deber de edificar o rehabilitar en los plazos establecidos.
- En caso de inejecución de las obras ordenadas para rehabilitar un inmueble, dentro del plazo conferido al efecto, previo apercibimiento de dichas consecuencias, sin perjuicio de la aplicación de las demás medidas citadas en el artículo 322 del RUCYL.
- Cuando se incumplan los plazos señalados en la declaración de ruina para llevar a cabo las obras de conservación o rehabilitación del inmueble, sin perjuicio de la aplicación de las demás medidas señaladas en el artículo 327 del RUCYL.

Artículo 20. El Registro de Informes de Inspección técnica de Edificios

1. Con el fin de controlar la aplicación y eficacia de la inspección, el Ayuntamiento podrá crear un registro de los edificios obligados a la misma, en el que se reflejen las actuaciones realizadas.

2. Los datos del Registro serán públicos, con efectos meramente 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.

TÍTULO IV –RÉGIMEN SANCIONADOR.

Artículo 21. Infracciones y sanciones

Las infracciones y sanciones se clasifican de acuerdo con la normativa urbanística de aplicación de la Comunidad Autónoma de Castilla y León, sin perjuicio de la adopción de las medidas necesarias para forzar su cumplimiento.

El Ayuntamiento incoará el correspondiente procedimiento sancionador por infracción urbanística de acuerdo con lo establecido en el Capítulo 111 del Título IV de la Ley 5/1999, de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León y en el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, así como por infracción de la Ley 9/2010, de 30 de agosto del Derecho a la Vivienda de Castilla y León; a cuya tipificación y sanciones se remite esta ordenanza. El expediente seguirá la tramitación dispuesta en el Decreto 189/1994, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Procedimiento Sancionador de la Administración de la Comunidad Autónoma de Castilla y León, de conformidad con los principios y disposiciones de la legislación sobre procedimiento administrativo común.

Artículo 22.- 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 ITE o por no adoptar las medidas u obras necesarias para reponer las condiciones exigibles, 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:



ORDENANZA

1. El incumplimiento del propietario de su obligación de presentar el primer y sucesivos certificados de ITE 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 del edificio, 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 ITE.
5. El incumplimiento de ejecutar las medidas de seguridad urgentes por motivo de inminente peligro para los ocupantes del edificio, 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 ITE.
9. Cualquier otro incumplimiento derivado de las prescripciones establecidas en la presente Ordenanza aun cuando no esté tipificado en la misma.

Artículo 23.- Límite de las sanciones económicas

En ningún caso las infracciones por incumplimiento del deber de realizar la ITE, por no adoptar las medidas de seguridad urgentes o por no realizar las obras necesarias para reponer las condiciones mínimas exigidas, pueden suponer un beneficio económico para sus responsables.

Así, cuando la suma de los costes de la inspección y de la realización de las obras y medidas complementarias a ejecutar por la propiedad resulte superior al importe máximo de la sanción de la multa prevista, ésta se incrementará hasta alcanzar dicha cuantía.



ORDENANZA

DISPOSICIÓN FINAL.

Entrada en vigor y facultades de desarrollo

Esta Ordenanza entrará en vigor al mes siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia. Se faculta al Alcalde, o Concejal en quien delegue, para dictar cuantas órdenes e instrucciones resulten necesarias para la adecuada interpretación y aplicación de esta Ordenanza.

DISPOSICION ADICIONAL PRIMERA

El Ayuntamiento de San Andrés del Rabanedo podrá formalizar Convenios con los Colegios Profesionales correspondientes, al objeto de que los colegiados que, en aplicación de los requisitos señalados en la presente ordenanza, cumplan las condiciones que se hayan convenido, realicen las inspecciones técnicas que se ordenen en sustitución de los propietarios obligados. Los Convenios también podrán regular la estructura y funcionamiento de los Registros Colegiales de técnicos competentes en materia de ITE.

Al amparo de estos convenios, y en el caso de ejecuciones sustitutorias, la designación del colegiado la efectuará el Colegio según su normativa interna y a lo que prevea el convenio, que determinará los honorarios a percibir por el designado que serán exaccionados por la Administración municipal a los propietarios; pudiendo recurrir, en su caso, a la vía de apremio. El Ayuntamiento determinará el procedimiento rotatorio entre los distintos Colegios profesionales por el cual sean llamados los técnicos de los respectivos colegios, respetando los principios de competencia profesional y de proporcionalidad de número de colegiados, siempre de acuerdo a lo previsto en los art.7 y 8 de la presente ordenanza, y normativa de aplicación.

En caso de no formalizarse tales Convenios, y en relación con las ejecuciones sustitutorias, el Órgano competente para la gestión de la Inspección Técnica de Edificios, organizará un turno al que podrán acceder todos aquellos titulados colegiados que reúnan los requisitos mínimos de 3 años

de ejercicio profesional y aporten la necesaria capacitación técnica. La designación de los mismos se hará de forma rotatoria por orden de antigüedad en la lista.

DISPOSICIÓN ADICIONAL SEGUNDA

En relación con el régimen jurídico aplicable al deber de conservación, a las órdenes de ejecución, a la declaración de ruina y a la venta forzosa de los terrenos y demás bienes inmuebles, les serán de aplicación los correspondientes preceptos establecidos en la Ley 5/1999 de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León y Decreto 22/2004 de 29 de enero por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, así como resto de normativa estatal de aplicación.

DISPOSICION TRANSITORIA

Sin perjuicio de lo dispuesto en la presente ordenanza, los edificios que hayan sido terminados o rehabilitados íntegramente antes del 1 de Enero de 1977, y que hayan cumplido más de 40 años de antigüedad en dicha fecha, deben someterse a la primera inspección, técnica, según el calendario anexo, y todo ello para evitar una acumulación no deseada de expedientes para tramitar en las primeras anualidades de puesta en marcha de esta nueva ordenanza.



ORDENANZA

INDICE

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS.....	2	Artículo 20. El Registro de Informes de Inspección técnica de Edificios.....	11
TÍTULO I- DISPOSICIONES GENERALES	2	TÍTULO IV –RÉGIMEN SANCIONADOR.	11
Artículo 1. Objeto de la Ordenanza.....	2	Artículo 21. Infracciones y sanciones.....	11
Artículo 2. Definiciones.....	2	Artículo 22.- Clasificación de las infracciones	11
Artículo 3. Ámbito de aplicación	4	Artículo 23.- Límite de las sanciones económicas.....	12
Artículo 4. Sujetos obligados	5	DISPOSICIÓN FINAL.....	13
Artículo 5. Plazos	5	DISPOSICION ADICIONAL PRIMERA.....	13
Artículo 6. Censo Municipal de los edificios sujetos a inspección.....	5	DISPOSICIÓN ADICIONAL SEGUNDA	13
Artículo 7. Capacitación para la inspección.....	5	DISPOSICION TRANSITORIA.....	13
Artículo 8. Acreditación de la competencia	6		
TÍTULO II –DE LA INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS.	6		
Artículo 9. Objeto de la Inspección.	6		
Artículo 10. Alcance de la Inspección	6		
Artículo 11. Condiciones mínimas a evaluar	6		
Artículo 12. Certificado e Informe de la Inspección	7		
Artículo 13. Formato de la inspección.....	8		
Artículo 14. Riesgo de peligro inminente	8		
TÍTULO III –DE LA GESTIÓN MUNICIPAL.	9		
Artículo 15. Presentación de la inspección.....	9		
Artículo 16. Inspección subsidiaria.....	9		
Artículo 17. Efectos de la inspección.....	9		
Artículo 18. Obras derivadas de la inspección con resultado desfavorable.....	9		
Artículo 19. Ejecución subsidiaria y ejecución forzosa de las obras derivadas de la ITE desfavorable.....	10		



ORDENANZA

ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LA INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Inspección Técnica de Edificios (ITE) se incardina dentro del deber de conservación que corresponde a los propietarios de las edificaciones y construcciones en condiciones de seguridad, de salubridad, ornato público y habitabilidad según el destino del edificio inspeccionado, así como el análisis del cumplimiento de los deberes de uso y dotación de servicios exigibles, según su situación, uso y demás características. Mediante la ITE se posibilita la acción preventiva de mantenimiento mediante la detección a tiempo de posibles deficiencias en la edificación.

En la elaboración de la presente Ordenanza se ha tenido en cuenta la información urbanística y el conocimiento real de la situación de la edificación en nuestro municipio, mediante el estudio de los datos existentes, siempre de acuerdo a los medios con los que se cuenta para realizar esta tarea.

Con esta modalidad legal de intervención administrativa de carácter preventivo, mediante la obligación de presentar el Informe de Inspección Técnica de los Edificios, se persigue transmitir a los ciudadanos, con la colaboración de los técnicos competentes, una cultura 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 su reparación y el riesgo derivado del deterioro para los usuarios de los edificios.

TÍTULO I- DISPOSICIONES GENERALES

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, expresados en el art 48 de las normas del PGOU.

2. El objeto de la presente Ordenanza es regular para el municipio de San Andrés del Rabanedo, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley de Urbanismo de Castilla y León y el Reglamento que la desarrolla, la aplicación práctica de la obligación legal de los propietarios de edificios de realizar la ITE.

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 uso: Obligación de los propietarios de edificios de destinarlos a usos que no estén prohibidos en la normativa urbanística ni en las demás normas aplicables, art.44 del PGOU. A tal efecto se entienden como usos prohibidos los así previsto en el Título IV del PGOU Normas Generales de Usos art. 83 y siguientes de las normas del Plan General de Ordenación Urbana, así como aquellas situaciones señaladas por el planeamiento expresamente fuera de ordenación.
- Cambio de uso o cambio de uso característico del edificio: Aquel permitido por la normativa urbanística que puede llevarse a cabo en un edificio o en parte de él, sin necesidad de realizar



ORDENANZA

obras de modificación, reforma o rehabilitación que alteren su configuración arquitectónica; entendiéndose por tales las que tengan carácter de intervención total o las parciales que produzcan una variación esencial de su composición general exterior, su volumetría o el conjunto de su sistema estructural.

- Deber de dotación de servicios: Obligación de los propietarios de los edificios de dotarlos de los servicios necesarios o exigibles según las condiciones señaladas en la normativa urbanística, expresados en el art 45 de las normas del PGOU, y en las demás normas aplicables. La dotación de servicios debe realizarse de forma adecuada a las características de cada inmueble, su situación y a su uso característico.
- 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 la estabilidad y la consolidación estructural de los inmuebles y la seguridad de sus usuarios y de la población.
- Condiciones de salubridad: Conjunto de las características higiénicas y sanitarias de los inmuebles y de su entorno que aseguran la salud de sus usuarios y de la población.
- Condiciones de ornato público: Conjunto de las características estéticas de los inmuebles y de su entorno que satisfacen las exigencias de dignidad de sus usuarios y de la sociedad. 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

edificios 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. A estos efectos se tendrá en cuenta lo previsto en el Plan General de Ordenación Urbana, en los art. 46 en cuanto a deber de adaptación al entorno.

- 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, todo ello de acuerdo con lo previsto en las normas urbanística municipales, normativa autonómica y estatal de aplicación
- 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.
- Límite del deber de conservación de un inmueble: El límite del deber de conservación de un inmueble se fija en la mitad de su coste de reposición. Exceden del límite del deber de conservación los trabajos y obras que no sean autorizables conforme a la normativa urbanística en vigor, sin perjuicio de la obligación de ejecutar los que sean necesarios para satisfacer los requisitos básicos de seguridad y habitabilidad del inmueble en el caso de que el Ayuntamiento no opte por su demolición. El incumplimiento de las órdenes de ejecución derivadas de una ITE con resultado desfavorable, faculta al Ayuntamiento para elevar el límite máximo del deber de conservación hasta el 75 por ciento del coste de reposición de la construcción correspondiente, previa tramitación de procedimiento con audiencia al interesado y de acuerdo con lo previsto en los artículos 321 y 322 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.
- Coste de reposición: Valor actual de construcción de un inmueble de nueva planta equivalente al original, calculado conforme a las siguientes reglas:
 - 1ª Se considerará la misma superficie construida.



ORDENANZA

2ª Se considerarán características constructivas análogas a las del inmueble original, con nivel de calidad equivalente, y de forma que sea posible su autorización conforme a la normativa vigente.

3ª Se incluirán el coste de ejecución, los gastos financieros, el beneficio empresarial, los honorarios profesionales y los tributos que graven la construcción.

4ª Se excluirá el valor del suelo.

5ª No se realizarán depreciaciones de ningún tipo.

- Fecha de terminación: Se entiende como fecha de terminación del edificio o de las intervenciones de rehabilitación integral o total la que conste en el certificado final de obra. En defecto del mismo debe atenderse, por este orden de preferencia: a la fecha que conste en el acta de recepción de la obra; a la fecha de notificación de la licencia de primera ocupación; o a la fecha que resulte de cualquier dato que, salvo prueba en contrario, permita al Ayuntamiento determinar la fecha de terminación.
- Dependencia a inspeccionar: Cualquier local accesible del edificio independientemente de su ubicación y uso.
- Técnico competente: Aquel con atribuciones legales para proyectar o dirigir las obras de cada tipo de edificio, o para dirigir la ejecución de dichas obras, según se establece en la Ley de Ordenación de la Edificación.
- 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, de acuerdo a lo previsto en el art. 53 de las normas del Plan General de Ordenación Urbana.

- 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, de acuerdo a lo previsto en el art. 53 de las normas del Plan General de Ordenación Urbana.
- ITE Favorable (con resultado de inspección favorable): Es aquella en la que el informe emitido por el técnico inspector expresa que las condiciones de seguridad, salubridad, ornato público, accesibilidad y habitabilidad del edificio cumplen con lo dispuesto en esta Ordenanza y en la legislación aplicable. También tendrá esta consideración la ITE desfavorable que posteriormente presente un certificado de realización de las obras y trabajos de subsanación de las deficiencias señaladas en el informe de la inspección realizado con anterioridad, y que motivaron su consideración de desfavorable.
- ITE Desfavorable (con resultado de inspección desfavorable): Es aquella en la que el informe emitido por el técnico inspector expresa que existen deficiencias en alguna, en parte o en todas las condiciones de seguridad, salubridad, ornato público, accesibilidad y habitabilidad del edificio y que requiere la realización de obras y trabajos para subsanar las deficiencias detectadas.
- 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 este 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



ORDENANZA

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

Artículo 4. Sujetos obligados

1. La obligación de someter los edificios a inspección técnica corresponde a sus propietarios.
2. En los edificios sometidos a régimen de propiedad horizontal o de complejo inmobiliario privado, la obligación establecida en el apartado anterior puede cumplirse a través de la comunidad de propietarios o de la agrupación de comunidades de propietarios, siempre que estas encarguen la realización de la ITE para la totalidad del edificio o edificios que formen su ámbito de actuación. En tal caso:
 - a) Los propietarios estarán obligados a facilitar el acceso a las dependencias a inspeccionar conforme a lo dispuesto en la legislación sobre propiedad horizontal.
 - b) Las inspecciones así realizadas extenderán su eficacia a todos y cada uno de los elementos de los citados edificios.

No obstante lo anterior, los arrendatarios de los inmuebles u otras personas que tengan derechos sobre los mismos, quedarán facultados, ante el incumplimiento del propietario, para solicitar de la administración la realización de la inspección técnica del inmueble, así como para solicitar las oportunas ayudas que pudiesen haberse previsto, siempre y cuando las mismas vayan dirigidas a soportar el deber forzoso de conservación y todo ello sin perjuicio de la relación jurídico-privada que derivada del contrato de arrendamiento pudiera existir entre arrendador y arrendatario u otro tipo de contrato o derecho.

Artículo 5. Plazos

1. Los edificios deben someterse a una primera inspección técnica dentro del año natural siguiente a aquél en que se cumplan cuarenta años desde su fecha de terminación o de la finalización de las obras de rehabilitación integral que se hayan realizado en el edificio, no obstante a tal efecto el Ayuntamiento expondrá cada año un padrón de edificios sometidos a inspección obligatoria cada año.

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

Artículo 6. Censo Municipal de los edificios sujetos a inspección

1. Para facilitar el cumplimiento de esta ordenanza, el Ayuntamiento de San Andrés del Rabanedo elaborará anualmente un censo de edificios sujetos a la ITE.
2. Este censo se expondrá al público durante un plazo de 30 días, dentro del año anterior al inicio del plazo establecido en esta ordenanza.
3. Se publicitará la existencia del periodo de exposición mediante anuncios en el Boletín Oficial de la Provincia, en el tablón de edictos del Ayuntamiento y en la página web municipal, sin perjuicio de que se pueda realizar una notificación personal a los afectados.
4. La exposición al público del censo de edificios sujetos a ITE mediante los anuncios así realizados tiene la consideración de notificación para los interesados, obligándoles a realizar la correspondiente ITE en los plazos señalados.

Artículo 7. Capacitación para la inspección

1. La inspección técnica de edificios debe ser realizada por técnicos que sean competentes para proyectar o dirigir las obras de cada tipo de edificio, o para dirigir la ejecución de dichas obras, conforme a la legislación sobre ordenación de la edificación. No obstante, la certificación energética y la evaluación de las condiciones de accesibilidad podrán ser realizadas por un técnico diferente del que suscriba el informe de inspección.
2. La ITE se llevará a cabo bajo su personal responsabilidad, de acuerdo con sus competencias y especialidades, 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.



ORDENANZA

Artículo 8. Acreditación de la competencia

1. Mediante declaración responsable, el técnico acreditará su competencia para realizar la ITE, así como el hecho de no encontrarse inhabilitado para el ejercicio de su profesión en el momento de la declaración.

TÍTULO II –DE LA INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS.

Artículo 9. Objeto de la Inspección.

La inspección técnica de edificios tiene por objeto:

1. Evaluar periódicamente el estado de conservación de los edificios, las condiciones básicas de accesibilidad universal y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización del edificio y obtener la certificación de la eficiencia energética del edificio de acuerdo con la normativa vigente.
2. Determinar las obras y trabajos de mantenimiento precisos para cumplir los deberes y condiciones citados en el apartado anterior, y el plazo señalado al efecto.
3. Cumplir las condiciones para poder surtir los efectos previstos para el informe de evaluación de edificios (IEE) definido en el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
4. Establecer las condiciones para la cumplimentación de la ITE y posterior inscripción en el Registro correspondiente.
5. Proporcionar a los propietarios y técnicos redactores los instrumentos necesarios para dar cumplimiento a la obligación de realizar la ITE

Artículo 10. Alcance de la Inspección

1. Debe efectuarse una inspección técnica para cada edificio; no obstante, cuando en un mismo edificio coexistan varias comunidades de propietarios o agrupaciones de las mismas, se admitirá como objeto de la inspección la parte correspondiente a cada comunidad o agrupación, si bien deberá hacerse constar expresamente en el informe dicho carácter parcial.
2. La inspección técnica debe verificarse sobre una parte del edificio que sea representativa según el criterio del técnico inspector, y de forma que la superficie de los recintos inspeccionados sume 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 indicará los recintos inspeccionados y justificará el cumplimiento de los porcentajes exigidos en este apartado, o bien la imposibilidad de cumplirlos.
3. La inspección técnica tiene carácter visual y no será exigible al técnico inspector detectar vicios ocultos ni prever circunstancias sobrevenidas; no obstante, el técnico podrá proponer pruebas más exhaustivas para averiguar las causas de los desperfectos y deficiencias observados y determinar con precisión su alcance y gravedad. Cuando el técnico inspector entienda que dichas pruebas resultan imprescindibles para garantizar la seguridad del edificio, su realización será preceptiva para entender cumplido el deber de conservación.

Artículo 11. Condiciones mínimas a evaluar

Para la realización de la ITE se tendrá en cuenta la normativa vigente en la fecha de la inspección, salvo para aquellos aspectos respecto de los cuales no sea legalmente exigible la adaptación de los edificios a esa normativa. En este caso se tendrá en cuenta la normativa vigente en la fecha de su terminación.

En la ITE se evaluarán al menos los siguientes aspectos:

1. 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



ORDENANZA

inspector, las condiciones de seguridad reguladas en el apartado 2.a) del artículo 19 del RUCYL, con especial atención a los elementos vinculados directamente a la estabilidad, consolidación estructural, estanqueidad y en general a la seguridad del edificio y de las personas, tales como la estructura, la cimentación y las fachadas exteriores, interiores y medianeras, así como las cubiertas, azoteas, voladizos, antenas, marquesinas y demás elementos susceptibles de desprendimiento.

2. A tal efecto, el técnico valorará:

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

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

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

3. Análisis y evaluación de las condiciones de salubridad, ornato público y habitabilidad, reguladas en los apartados 2.b), 2.c) y 2.e) del artículo del 19 RUYCYL, indicando las deficiencias y desperfectos observados.

4. 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:

a) Las deficiencias y desperfectos observados.

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

5. En el caso de edificios con tipología residencial vivienda, la certificación de eficiencia energética del edificio, realizada con el contenido y mediante el procedimiento establecido en la normativa vigente.

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

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

Artículo 12. Certificado e Informe de la Inspección

1.- Como resultado de la inspección, el técnico competente emitirá un certificado de haberla realizado, al que adjuntará como anexo inseparable un informe de inspección.

2.- El Certificado consignará de forma inequívoca si el resultado de la inspección es favorable o desfavorable, detallando en el informe anexo el estado del edificio que justifica la valoración por parte del técnico.

3.- El informe de la ITE contendrá al menos:

a.- La titulación y formación complementarias del técnico que realiza la inspección, así como su colegiación o no, y otros datos que estime relevantes. Fecha de la visita o visitas de inspección realizadas, planos de situación y fotografías del exterior e interior del edificio, expresivas del contenido del informe.

b.- Descripción detallada del edificio y número de referencia catastral.

c.- Valoración del estado de conservación del edificio, indicando en su caso las obras, trabajos de conservación y demás medidas que sean precisas para mantener o reponer las condiciones exigibles e incluyendo un calendario de plazos para su ejecución, así como una valoración detallada con partidas de presupuesto al menos a nivel de proyecto básico. Las obras de carácter



ORDENANZA

urgente, cuando procedan, se detallarán aparte con su justificación y su propio plazo de ejecución. Para realizar esta valoración, el técnico inspector deberá tener en cuenta:

1º.- Análisis de las condiciones de seguridad de la cimentación, estructura, fachadas interiores, exteriores, medianeras y otros paramentos, en especial de los elementos que pudieran suponer un peligro para la vía pública, tales como petos de terrazas, placas de cubiertas y azoteas, antenas y demás elementos susceptibles de desprenderse, de las redes de saneamiento, fontanería, gas, electricidad del edificio y protección contra incendios.

2º.- Análisis de las condiciones de seguridad de utilización del edificio.

d.- Valoración del estado de las condiciones de salubridad, ornato público y habitabilidad del edificio.

e.- Valoración acerca del cumplimiento de accesibilidad en el edificio, en su caso.

f.- Certificación de eficiencia energética del edificio, en su caso.

4.- El técnico podrá, en su caso, especificar las medidas de uso y mantenimiento necesarias para garantizar la correcta conservación del inmueble.

5.- Para la redacción del informe podrán realizarse todos los estudios previos que, a juicio del técnico competente, sean necesarios para obtener un conocimiento suficiente del edificio, describiendo, en el caso de que hayan sido necesarios para determinar los daños del edificio, los trabajos ejecutados (apertura de calas, catas, desmontaje de falsos techos, etc.).

Artículo 13. Formato de la inspección

Por defecto, adoptan los modelos de certificado e informe para la Inspección Técnica de Edificación generados por la aplicación informática, denominada "ITE|IEE Castilla y León", editada por el Instituto de la Construcción de Castilla y León –ICCL-, cuya elaboración ha sido promovida por la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León. El acceso a la aplicación se realizará desde el portal de la inspección técnica y rehabilitación de edificios de Castilla y León.

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

A la presentación del informe y certificado en formato papel y PDF, se añadirá el archivo digital de la inspección con extensión “.ite” obtenido desde la citada aplicación o aquella otra que la sustituyera.

Si hubiera datos complementarios que no pudieran incorporarse haciendo uso del programa se adjuntarán en un archivo aparte en formato digital PDF.

No obstante lo anterior, en caso de estimarlo conveniente el Ayuntamiento podrá aprobar en el futuro, otros modelos diferentes, que serán en todo caso publicados con los mismos requisitos que la presente ordenanza, y en ese caso de obligada utilización.

Artículo 14. Riesgo de peligro inminente

1. Cuando el técnico inspector detecte la existencia de deficiencias que comporten riesgo grave o inminente para las personas, deberá comunicarlo de forma inmediata a los propietarios y al Ayuntamiento, aportando un documento al respecto con indicaciones sobre las medidas de seguridad necesarias. Dicha documentación no exime de la obligación de presentar en el Ayuntamiento del Informe y Certificado de la inspección técnica correspondiente.

2. En estos casos 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., presentando, a su finalización, certificado técnico sobre la correcta ejecución de las mismas.

3. La licencia de estas obras se tramitará por vía de urgencia.

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



ORDENANZA

TÍTULO III –DE LA GESTIÓN MUNICIPAL.

Artículo 15. Presentación de la inspección.

1.- Los propietarios deben presentar en el Ayuntamiento el certificado de inspección técnica y su informe anexo, dentro del mes siguiente a su emisión.

2.- Si los documentos presentados no reunieran los requisitos exigidos por la legislación aplicable o por la presente Ordenanza, se requerirá al solicitante para que, en un plazo máximo de 10 días, subsane la falta o acompañe los documentos preceptivos, con indicación de que, si así no lo hiciera, se procederá al archivo de las actuaciones, entendiéndose por no presentada la inspección.

3.- Transcurrido un mes desde el final del plazo concedido para presentar la inspección técnica, si el propietario no la hubiese presentado, el Ayuntamiento le requerirá para que lo haga en un plazo máximo de 3 meses, transcurrido el cual podrá realizar la inspección de forma subsidiaria, a costa de los propietarios en aplicación de cualquiera de los medios previstos en los artículos 102 y 103 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

4.- Para su presentación se tendrá en cuenta lo establecido en el artículo 14 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, o norma que la modifique o sustituya.

Artículo 16. Inspección subsidiaria

1. Superado el plazo establecido en el apartado 3 del Artículo 15, la falta de presentación de la ITE de la primera o sucesivas inspecciones a requerimiento del Ayuntamiento dará lugar a que el Servicio Municipal competente en materia de urbanismo pueda proceder a la práctica de la inspección subsidiaria, para lo que se notificara a la propiedad la identidad del técnico designado

para realizar la ITE, la fecha en la que acudirá el mismo y el importe de la ejecución subsidiaria por el Ayuntamiento. Todo ello sin perjuicio de la imposición de multas coercitivas o de las sanciones que pudieran corresponder.

Artículo 17. Efectos de la inspección

1. La inspección técnica de edificios realizada conforme al título II de la presente ordenanza, surtirá los efectos previstos para el informe de evaluación de edificios en el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, conforme a su artículo 29.2.
2. Cuando la inspección resultase favorable, se inscribirá en el Registro Municipal de ITE, y se considerará superado el trámite de la inspección.
3. Cuando la inspección resultase desfavorable, se procederá a requerir la realización de las obras necesarias, debiendo la propiedad solicitar la licencia de las mismas (licencia de obras o declaración responsable, en su caso) en un plazo máximo de 3 meses a contar desde la presentación del Certificado y del Informe en el Registro del Ayuntamiento.
4. El certificado y el informe de la inspección técnica se incluirán en el «Libro del Edificio». Cuando este no exista, cada uno de los propietarios o copropietarios en su caso, conservará una copia de los citados documentos, y en caso de enajenación deberán entregarla a los nuevos titulares.

Artículo 18. Obras derivadas de la inspección con resultado desfavorable.

1.- Cuando de la inspección resulte desfavorable, la eficacia del certificado de inspección, a efectos de justificar el cumplimiento de los deberes exigibles, quedará condicionada a la certificación de la realización efectiva de las obras y los trabajos de conservación requeridos para mantener el inmueble en el estado legalmente exigible, y en el plazo señalado al efecto.

2.- La certificación regulada en este artículo deberá ser emitida, a solicitud de los propietarios, por un técnico competente conforme a lo señalado en el apartado 1 del artículo 7 de esta ordenanza.

3. El coste de los trabajos y obras citados en el apartado anterior, corresponde a los propietarios sólo hasta el límite del deber de conservación. Cuando el coste exceda de dicho límite y no proceda



ORDENANZA

la demolición del inmueble, el Ayuntamiento resolverá la forma de costear, sin cargo para el propietario, la parte correspondiente al exceso salvo:

- a) Cuando de la legislación sectorial resulte que deba ser sufragado de forma total o parcial por la administración pública o por entidades prestadoras de servicios.
- b) Cuando se supere el límite del deber de conservación, conforme a lo dispuesto en el artículo 19 del RUYCYL.

4.- La solicitud de la licencia municipal de obras (o la declaración responsable, en su caso) y la ejecución de las obras derivadas de las inspecciones técnicas cumplirán, en todo caso, los requisitos establecidos en el planeamiento municipal, a lo previsto en el título IV, Capítulo I, regulación de la licencia urbanística de las normas del Plan General de Ordenación Urbana, y demás normativa de pertinente aplicación.

4.- No se concederá licencia municipal de obras en los edificios que estén obligados a realizar la correspondiente ITE y carezcan de ella o incumplan los plazos regulados en esta Ordenanza, excepto para las obras exigidas en el informe técnico correspondiente. También, se exceptúan de esta prohibición las obras menores, entendiendo por tales las de escasa entidad técnica e impacto urbanístico, que no afecten al patrimonio protegido ni tengan repercusión sobre la estructura del inmueble."

5.- Los propietarios deben presentar en el Ayuntamiento la certificación de la realización efectiva de las obras y los trabajos de conservación dentro del mes siguiente a su emisión. Si no lo hicieran, y una vez transcurrido un mes desde el final del plazo señalado en el informe de inspección para realizar las obras y los trabajos de conservación requeridos, el Ayuntamiento podrá requerirles para que lo hagan dentro de un plazo no superior al señalado en el informe de inspección. No obstante, si se acredita la imposibilidad de presentar la certificación en ese plazo, el Ayuntamiento podrá otorgar el plazo que resulte más conveniente para asegurar el cumplimiento de los deberes exigibles.

6.- Una vez transcurrido el plazo otorgado conforme al apartado anterior, el Ayuntamiento podrá dictar órdenes de ejecución para que se cumplan los deberes exigibles, y en caso de incumplimiento de las mismas podrá acordar la ejecución subsidiaria de las obras y trabajos requeridos.

7.- Cuando el resultado de la inspección sea desfavorable, se aportará el compromiso de la realización de las obras necesarias para mantener o reponer las condiciones de seguridad, salubridad, ornato público, habitabilidad y accesibilidad incluyendo un calendario de plazos para su ejecución. Las obras de carácter urgente, cuando procedan, se detallarán aparte con su justificación y su propio plazo.

Artículo 19. Ejecución subsidiaria y ejecución forzosa de las obras derivadas de la ITE desfavorable

De acuerdo con lo previsto en los artículos 319, 320 y 321 del RUCYL, el Ayuntamiento puede dictar las órdenes de ejecución precisas para obligar a los propietarios de bienes inmuebles a realizar las obras derivadas de la ITE que resulten necesarias.

Estas órdenes deben detallar con la mayor precisión posible las obras y demás actuaciones necesarias para mantener, reponer o subsanar las deficiencias advertidas en los certificados de ITE o en sus informes anexos, así como su presupuesto estimado y el plazo para cumplirlas, pudiendo meramente remitirse a lo dispuesto en los mismos. Los informes serán realizados por técnicos competentes independientes, de acuerdo a lo previsto en los art.7 y 8 de la presente ordenanza.

La orden de ejecución comporta la afcción real directa e inmediata del inmueble al cumplimiento de la obligación del deber de conservación, que se hará constar en el registro de la propiedad conforme a la legislación del Estado.

El incumplimiento de las órdenes de ejecución faculta al Ayuntamiento para acordar su ejecución subsidiaria o la imposición de multas coercitivas, en ambos casos hasta el límite del deber legal de conservación y previo apercibimiento al interesado. Si existe riesgo inmediato para la seguridad de personas o bienes, o de deterioro del medio ambiente o del patrimonio natural y cultural, el Ayuntamiento debe optar por la ejecución subsidiaria.

2.- Las multas coercitivas pueden imponerse hasta lograr la total ejecución de lo dispuesto en las órdenes de ejecución, con un máximo de diez multas sucesivas impuestas con periodicidad mínima mensual, por un importe máximo equivalente, para cada multa, al 10 por ciento del valor de las



ORDENANZA

obras ordenadas. El importe acumulado de las multas no debe rebasar el límite del deber de conservación definido en el artículo 19.2 del RUCYL.

Las multas coercitivas son independientes de las sanciones que se impongan por las infracciones urbanísticas derivadas del incumplimiento de las órdenes de ejecución, y compatibles con las mismas.

Los costes de la ejecución subsidiaria de las órdenes de ejecución y el importe de las multas coercitivas que se impongan, en su caso, pueden exigirse mediante el procedimiento administrativo de apremio.

Asimismo, el incumplimiento de las órdenes de ejecución faculta al Ayuntamiento para elevar el límite máximo del deber de conservación hasta el 75 por ciento del coste de reposición de la construcción correspondiente, previa tramitación de procedimiento con audiencia al interesado y de acuerdo con lo previsto en los artículos 321 y 322 del RUCYL.

El Ayuntamiento podrá acordar la aplicación de los regímenes de venta forzosa o sustitución forzosa a terrenos u otros bienes inmuebles, en los siguientes casos:

- Cuando se declare el incumplimiento del deber de edificar o rehabilitar en los plazos establecidos.
- En caso de inejecución de las obras ordenadas para rehabilitar un inmueble, dentro del plazo conferido al efecto, previo apercibimiento de dichas consecuencias, sin perjuicio de la aplicación de las demás medidas citadas en el artículo 322 del RUCYL.
- Cuando se incumplan los plazos señalados en la declaración de ruina para llevar a cabo las obras de conservación o rehabilitación del inmueble, sin perjuicio de la aplicación de las demás medidas señaladas en el artículo 327 del RUCYL.

Artículo 20. El Registro de Informes de Inspección técnica de Edificios

1. Con el fin de controlar la aplicación y eficacia de la inspección, el Ayuntamiento podrá crear un registro de los edificios obligados a la misma, en el que se reflejen las actuaciones realizadas.

2. Los datos del Registro serán públicos, con efectos meramente 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.

TÍTULO IV –RÉGIMEN SANCIONADOR.

Artículo 21. Infracciones y sanciones

Las infracciones y sanciones se clasifican de acuerdo con la normativa urbanística de aplicación de la Comunidad Autónoma de Castilla y León, sin perjuicio de la adopción de las medidas necesarias para forzar su cumplimiento.

El Ayuntamiento incoará el correspondiente procedimiento sancionador por infracción urbanística de acuerdo con lo establecido en el Capítulo 111 del Título IV de la Ley 5/1999, de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León y en el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, así como por infracción de la Ley 9/2010, de 30 de agosto del Derecho a la Vivienda de Castilla y León; a cuya tipificación y sanciones se remite esta ordenanza. El expediente seguirá la tramitación dispuesta en el Decreto 189/1994, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Procedimiento Sancionador de la Administración de la Comunidad Autónoma de Castilla y León, de conformidad con los principios y disposiciones de la legislación sobre procedimiento administrativo común.

Artículo 22.- 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 ITE o por no adoptar las medidas u obras necesarias para reponer las condiciones exigibles, 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:



ORDENANZA

1. El incumplimiento del propietario de su obligación de presentar el primer y sucesivos certificados de ITE 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 del edificio, 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 ITE.
5. El incumplimiento de ejecutar las medidas de seguridad urgentes por motivo de inminente peligro para los ocupantes del edificio, 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 ITE.
9. Cualquier otro incumplimiento derivado de las prescripciones establecidas en la presente Ordenanza aun cuando no esté tipificado en la misma.

Artículo 23.- Límite de las sanciones económicas

En ningún caso las infracciones por incumplimiento del deber de realizar la ITE, por no adoptar las medidas de seguridad urgentes o por no realizar las obras necesarias para reponer las condiciones mínimas exigidas, pueden suponer un beneficio económico para sus responsables.

Así, cuando la suma de los costes de la inspección y de la realización de las obras y medidas complementarias a ejecutar por la propiedad resulte superior al importe máximo de la sanción de la multa prevista, ésta se incrementará hasta alcanzar dicha cuantía.



ORDENANZA

DISPOSICIÓN FINAL.

Entrada en vigor y facultades de desarrollo

Esta Ordenanza entrará en vigor al mes siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia. Se faculta al Alcalde, o Concejal en quien delegue, para dictar cuantas órdenes e instrucciones resulten necesarias para la adecuada interpretación y aplicación de esta Ordenanza.

DISPOSICION ADICIONAL PRIMERA

El Ayuntamiento de San Andrés del Rabanedo podrá formalizar Convenios con los Colegios Profesionales correspondientes, al objeto de que los colegiados que, en aplicación de los requisitos señalados en la presente ordenanza, cumplan las condiciones que se hayan convenido, realicen las inspecciones técnicas que se ordenen en sustitución de los propietarios obligados. Los Convenios también podrán regular la estructura y funcionamiento de los Registros Colegiales de técnicos competentes en materia de ITE.

Al amparo de estos convenios, y en el caso de ejecuciones sustitutorias, la designación del colegiado la efectuará el Colegio según su normativa interna y a lo que prevea el convenio, que determinará los honorarios a percibir por el designado que serán exaccionados por la Administración municipal a los propietarios; pudiendo recurrir, en su caso, a la vía de apremio. El Ayuntamiento determinará el procedimiento rotatorio entre los distintos Colegios profesionales por el cual sean llamados los técnicos de los respectivos colegios, respetando los principios de competencia profesional y de proporcionalidad de número de colegiados, siempre de acuerdo a lo previsto en los art.7 y 8 de la presente ordenanza, y normativa de aplicación.

En caso de no formalizarse tales Convenios, y en relación con las ejecuciones sustitutorias, el Órgano competente para la gestión de la Inspección Técnica de Edificios, organizará un turno al que podrán acceder todos aquellos titulados colegiados que reúnan los requisitos mínimos de 3 años

de ejercicio profesional y aporten la necesaria capacitación técnica. La designación de los mismos se hará de forma rotatoria por orden de antigüedad en la lista.

DISPOSICIÓN ADICIONAL SEGUNDA

En relación con el régimen jurídico aplicable al deber de conservación, a las órdenes de ejecución, a la declaración de ruina y a la venta forzosa de los terrenos y demás bienes inmuebles, les serán de aplicación los correspondientes preceptos establecidos en la Ley 5/1999 de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León y Decreto 22/2004 de 29 de enero por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, así como resto de normativa estatal de aplicación.

DISPOSICION TRANSITORIA

Sin perjuicio de lo dispuesto en la presente ordenanza, los edificios que hayan sido terminados o rehabilitados íntegramente antes del 1 de Enero de 1977, y que hayan cumplido más de 40 años de antigüedad en dicha fecha, deben someterse a la primera inspección, técnica, según el calendario anexo, y todo ello para evitar una acumulación no deseada de expedientes para tramitar en las primeras anualidades de puesta en marcha de esta nueva ordenanza.