



### III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

#### AYUNTAMIENTO DE BURGOS

##### GERENCIA MUNICIPAL DE FOMENTO

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 14 de diciembre de 2012, ha adoptado el siguiente acuerdo:

«Primero. – Resolver las alegaciones en el sentido reflejado en el informe emitido el día 28 de noviembre de 2012 por el Jefe del Servicio de Licencias, que se ha transcrito en la parte expositiva del presente acuerdo. Así, estimar parcialmente las alegaciones formuladas por D.<sup>a</sup> María Dolores del Olmo Pineda, por D. Francisco González García, en nombre propio y en representación de las Mercantiles Gonalpi, S.L. e Inmobiliaria Doble G, S.A.; desestimar las alegaciones formuladas por D. Francisco Javier Cobo Valeri y por D. Agapito Martínez Pérez, en calidad de Decanos de los Colegios Oficiales de Ingenieros Industriales de Burgos y Palencia y de Ingenieros Técnicos Industriales de Burgos, respectivamente; estimar las alegaciones formuladas por D. Félix Escribano Martínez, en calidad de Presidente de la Demarcación de Burgos del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla y León y estimar las alegaciones formuladas por D. Vicente Rebollo Mozos, en representación del Arzobispado de Burgos.

Aceptar el escrito presentado por la Demarcación de Burgos del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla y León Este, en el sentido recogido en el informe emitido por el Jefe del Servicio de Licencias el día 4 de diciembre de 2012, y en su consecuencia ampliar en tres meses el plazo inicialmente establecido para los edificios construidos antes de 1893, de tal manera que, en la Disposición Adicional Segunda de la ordenanza se establece, para los edificios construidos antes de 1892 incluido, que deberán presentar la primera inspección técnica como máximo antes del 31 de marzo de 2013.

Segundo. – Aprobar definitivamente la Ordenanza Municipal de Inspección Técnica de Construcciones en Burgos.

Tercero. – De conformidad con el artículo 70.2 de la Ley de Bases del Régimen Local, publicar en el «Boletín Oficial» de la provincia de Burgos el texto de la citada ordenanza municipal.

Cuarto. – A efectos de lo previsto en el artículo 65.2 de la Ley de Bases del Régimen Local, notificar el presente acuerdo a las Administraciones del Estado y de la Comunidad de Castilla y León.

Quinto. – Notificar el presente acuerdo a la Sección de Obras del Ayuntamiento de Burgos y a quienes han formulado alegaciones en el trámite de información pública.

Sexto. – Facultar al Excmo. Sr. Alcalde, o Teniente de Alcalde en quien delegue, para la firma de cuantos documentos sean precisos para llevar a efecto el presente acuerdo».



De conformidad con lo previsto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, se procede a la publicación íntegra de la referida

ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LA INSPECCIÓN TÉCNICA  
DE CONSTRUCCIONES EN BURGOS

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El fomento de la conservación de la edificación se ha convertido en una de las grandes preocupaciones de la sociedad actual. Así, siguiendo tanto el marco normativo de la Ley 5/1999 de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León, el Decreto 22/2004 de 29 de enero por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, como la doctrina jurisprudencial más reciente, se ha considerado la oportunidad de elaborar una ordenanza que regulará el deber de conservación por parte de los propietarios de los edificios y construcciones, de tal manera que éstos se mantengan en las mejores condiciones, según su destino.

Sin duda, el fomento de la conservación se intuye como uno de los factores que en mayor medida pueden ayudar a evitar la despoblación o deterioro de los barrios actualmente consolidados, impidiendo con ello el nacimiento en el ámbito del casco urbano de la ciudad de espacios degradados, tanto urbanística como socialmente.

En la elaboración de la presente ordenanza se ha tenido en cuenta el conocimiento real de la situación de la edificación, mediante el estudio de los problemas prácticos detectados diariamente por los servicios municipales, en el ejercicio de la función de exigir el deber de conservación.

La Inspección Técnica de Construcciones (ITC) se incardina dentro del deber de conservación en condiciones de seguridad que corresponde a los propietarios de las edificaciones y construcciones, con el fin de evitar daños materiales y riesgos para las personas. Consiste en una inspección periódica que han de pasar los edificios en función de su antigüedad, para comprobar su estado de seguridad constructiva y de conservación cualquiera que sea su destino. Mediante la ITC se posibilita la acción preventiva de mantenimiento mediante la detección a tiempo de posibles deficiencias en la edificación.

Con esta modalidad legal de intervención administrativa de carácter preventivo, mediante la obligación de presentar el Informe de Inspección Técnica de las Construcciones, 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 reparación, lo que redundará en una mejor conservación general de la edificación y, a la par, supondrá desde una perspectiva global, un mayor conocimiento y control del estado de conservación de la edificación en toda la ciudad.

Este mayor conocimiento tendrá como herramienta esencial el nuevo Registro público a crear de edificios sometidos a inspecciones técnicas, que va a contribuir decididamente a dotar de mayor seguridad jurídica y técnica a los usuarios del parque inmobiliario de viviendas



de cierta antigüedad o rehabilitadas, localizadas mayormente en el ámbito del Casco Histórico y áreas ya consolidadas de la ciudad, así como naves y construcciones de otro tipo, tratando así de poner remedio a la falta de atención existente hasta estos momentos hacia este tipo de bienes en la legislación protectora de consumidores y usuarios, excesivamente volcada hacia la vivienda de nueva planta, y de fomentar la calidad y mejor control de las edificaciones objeto del citado sector. Todo ello unido a las demás medidas de control que se establecen en la presente ordenanza y el reflejo de la vida del edificio en el denominado «Libro del Edificio».

Así, la inspección técnica se configura como un poderoso instrumento de fomento de conservación de la edificación a través de la detección precoz de cualquiera de las patologías que le afecten y que, de no subsanarse, podrían llegar a ser irreparables. Por tanto, es la mejor forma de asegurar el cumplimiento del deber de conservación al que hace referencia el artículo 9.1 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y los artículos 8 y 19 de la Ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León y del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, respectivamente, así como lo dispuesto en los artículos 21 y 22 del Real Decreto-Ley 8/2011, de 1 de julio.

Constituye pues el objeto de la presente ordenanza la regulación con carácter general para el municipio de Burgos del deber de conservación de los edificios, correspondiendo a sus propietarios mantenerlos en condiciones adecuadas según su destino, sin que en ningún caso el sometimiento al control derivado de la ITC suponga una exención o limitación al deber de conservación que todo propietario ostenta respecto de las edificaciones de su propiedad, en los términos contenidos en la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León, así como en su Reglamento de desarrollo.

La presente ordenanza tiene como objeto establecer las condiciones para la cumplimentación de la Inspección Técnica de Construcciones (ITC) y posterior inscripción en el Registro de Datos de ITC favorables.

Pretende, además, proporcionar a los propietarios y técnicos redactores los instrumentos necesarios para dar cumplimiento a la obligación de realizar la ITC en los términos que se señalan en la normativa urbanística.

#### Artículo 1. – *Fundamento y objeto de la ordenanza.*

1. De acuerdo al artículo 8 de la Ley de Urbanismo y del artículo 22 de la Ley del Derecho a la Vivienda de la Comunidad de Castilla y León, el deber de conservación se refiere a la obligación de los propietarios de edificios y construcciones de mantenerlos en las adecuadas condiciones de seguridad, salubridad, y –en caso de edificios incluidos en el catálogo del P.G.O.U.–, las de ornato en los términos establecidos en la normativa urbanística, así como de ejecutar las obras o trabajos necesarios para conservar o reponer dichas condiciones.

A tal efecto, los propietarios deberán realizar una inspección periódica de la edificación para la evaluación de su estado de conservación, según dispone el artículo 315 del RUCyL, así como las obras precisas para mantener las condiciones señaladas en el párrafo anterior de acuerdo con lo dispuesto en la legislación urbanística.



2. Es objeto de esta ordenanza, para facilitar el cumplimiento del deber de conservación a que hace referencia el apartado anterior, lo siguiente:

a) Regular para el Municipio de Burgos la aplicación práctica de la obligación que tienen los propietarios de mantener los edificios y construcciones en las debidas condiciones, según su destino, especialmente, pero no necesariamente de forma exclusiva, de seguridad y salubridad, de conformidad con lo previsto en la normativa autonómica aplicable, clarificando el contenido y requisitos de la inspección periódica, que ha de estar dirigida a evaluar el estado de conservación de las edificaciones y el cumplimiento de dicho deber en las condiciones de la normativa urbanística y de régimen del suelo.

b) Establecer las condiciones para la cumplimentación de la ITC y posterior inscripción en el Registro Municipal de Edificios con Inspección Técnica Favorable, que tendrá carácter público y al que se podrá acceder a través de la web municipal, dando así cumplimiento al mandato de la Ley 11/2007, de 22 de junio, de Acceso Electrónico de los Ciudadanos a los Servicios Públicos.

c) Proporcionar a los propietarios y técnicos redactores los instrumentos necesarios para dar cumplimiento a la obligación de realizar la ITC.

3. La presente ordenanza tiene por objeto, también, la habilitación para dictar las órdenes de ejecución derivadas de las ITC para la realización de obras de conservación de toda clase de edificios del término municipal, para la consecución de las necesarias condiciones de seguridad y salubridad.

*Artículo 2. – Control del deber de conservación.*

Corresponde a la Concejalía de Licencias y Vivienda la vigilancia y el control del cumplimiento de los deberes de conservación y rehabilitación a través de los servicios municipales.

*Artículo 3. – Participación ciudadana.*

Los órganos responsables de la tramitación de los expedientes a que se refiere esta ordenanza facilitarán la participación de aquellas otras personas físicas o jurídicas que ostenten la condición de interesados conforme a lo establecido en el art. 31 de la Ley 30/92 de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común.

*Artículo 4. – De la inspección técnica de construcciones. Concepto y finalidad.*

1. Para facilitar el cumplimiento del deber de conservación que corresponde a los propietarios de los edificios y construcciones, la normativa autonómica establece la obligatoriedad de realizar una inspección técnica (en adelante ITC) que determine su estado de conservación así como las obras que sean precisas para mantener o reponer las condiciones de seguridad y salubridad, en función del destino propio de la construcción o edificación, tal y como se definen dichas condiciones en la normativa autonómica y en la presente ordenanza municipal.



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

*Artículo 5. – Objeto de la inspección técnica de construcciones.*

1. A efectos de la citada inspección, se precisan y regulan las condiciones mínimas de seguridad y salubridad en las que han de mantenerse los edificios y construcciones en función de su destino. El incumplimiento de cualquiera de ellas supondrá que el resultado de la inspección sea desfavorable.

2. Las condiciones relativas a la seguridad constructiva son las siguientes:

a) Seguridad, estabilidad y consolidación estructural, de tal forma que no se produzcan en el edificio o partes del mismo daños que tengan su origen o afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales (losas, escaleras, etc.) que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad del edificio.

b) Seguridad y estabilidad de sus elementos constructivos cuyo deficiente estado suponga un riesgo para la seguridad de las personas y bienes, tales como chimeneas, cornisas, aleros, canalones, bajantes, antenas, barandillas, falsos techos, petos, marquesinas, aplacados, revocos y elementos ornamentales o de acabado y cartelería o instalaciones con incidencia en el paisaje urbano, en particular si pueden caer en la vía pública.

c) Estanquidad frente al agua, evitando filtraciones a través de las fachadas, cubierta o cimentación, en particular si éstas afectan a la seguridad.

3. Las condiciones relativas a la salubridad son la estanquidad y el buen funcionamiento de las redes de fontanería, saneamiento, calefacción, gas y electricidad, así como de las chimeneas y otros elementos de ventilación, de forma que no se produzcan fugas que afecten a las características higiénicas y sanitarias del edificio o puedan ser causa de la falta de seguridad descrita en los dos primeros apartados.

4. El cumplimiento de las condiciones establecidas en los apartados anteriores supondrá que el edificio reúne los requisitos exigibles a efectos de esta inspección.

5. En edificios catalogados, las condiciones relativas al ornato son el conjunto de características estéticas derivadas de su grado de protección. A tal efecto, la ITC 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.

*Artículo 6. – Sujetos obligados.*

Corresponde a los propietarios de los edificios la obligación de efectuar la inspección técnica de los mismos con independencia de su uso y destino. En el caso de edificios sometidos al régimen de Propiedad Horizontal, dicha obligación corresponde a la Comunidad de Propietarios.



*Artículo 7. – Edificios y construcciones sujetos a la inspección.*

1. Están afectados por la obligación de la inspección toda clase de edificaciones cuyo uso principal esté comprendido dentro del ámbito de aplicación de la L.O.E.

2. Se entiende por edificio el que está constituido por un cuerpo constructivo único, con independencia de su distribución espacial, situación registral, catastral o número de gobierno/reseña postal. Constituyen un solo cuerpo constructivo las unidades constructivas ligadas por elementos estructurales y constructivos y/o por elementos funcionales y/o por redes de instalaciones y/o por espacios funcionales indivisibles que condicionen su uso.

3. Debe efectuarse una inspección técnica para cada construcción. No obstante, cuando en una misma construcción coexistan varias comunidades de propietarios o en su caso agrupaciones de las mismas, se admitirá como objeto de la inspección la parte correspondiente a cada comunidad o agrupación de comunidades de propietarios; si bien para que pueda materializarse esta opción es preciso solicitarlo previamente y obtener el consentimiento del Ayuntamiento.

4. Tanto los edificios calificados como fuera de ordenación como los disconformes con el planeamiento, así como los edificios construidos sin licencia o que no se ajusten a la misma, están sujetos a la inspección técnica sin que la realización de esta altere la situación jurídica y urbanística del edificio inspeccionado.

*Artículo 8. – Plazos para la realización de la inspección y presentación de la documentación acreditativa.*

1. Los propietarios de los edificios y construcciones obligados deberán efectuar la primera inspección técnica dentro del año siguiente a aquel en que se cumplan cuarenta años desde su fecha de terminación.

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

3. Cuando se ejecuten obras de rehabilitación integral que afecten a todo el edificio, los plazos establecidos en los apartados anteriores comienzan a contar de nuevo desde la fecha de terminación de dichas obras. A tal efecto se entiende por rehabilitación integral de un edificio el conjunto de actuaciones y obras que se lleven a cabo en una construcción que logren adecuarlo a las condiciones exigibles por la normativa vigente, de modo que pueda equipararse a una de nueva planta.

4. Se entiende como fecha de terminación de la construcción o de las obras de rehabilitación integral la fecha que conste en el certificado final de la obra. En su defecto 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 utilización, a la fecha que figure en la ficha catastral del edificio y a la fecha que resulte de cualquier dato que indique la terminación de las obras a juicio del Ayuntamiento.



*Artículo 9. – Padrón municipal de edificios sujetos a inspección.*

1. Para facilitar el cumplimiento de la ordenanza, se elaborará por la administración municipal un padrón de los edificios sujetos a inspección. Este padrón se expondrá al público durante un plazo de 30 días dentro del año anterior al inicio del plazo establecido en el artículo anterior y se publicitará la existencia del periodo de exposición mediante anuncio en el «Boletín Oficial» de la provincia y en el tablón de edictos del Ayuntamiento, sin perjuicio de que se pueda realizar notificación personal y de constar esta información por tiempo indefinido en la web municipal [www.aytoburgos.es/ITC](http://www.aytoburgos.es/ITC)

2. La exposición al público del padrón de edificios sujetos a la inspección técnica, mediante los anuncios así realizados, tiene la consideración de notificación para los interesados, obligándoles a realizar la correspondiente inspección dentro de los plazos señalados.

3. No obstante, el Ayuntamiento notificará por escrito al propietario (en caso de ser único) o a la Comunidad de Propietarios, en su caso, la obligación que tienen de someter su edificio o nave a la Inspección Técnica de Construcciones.

4. El Ayuntamiento puede modular los plazos de presentación de las inspecciones, en función del considerable número de edificios con edad superior a cuarenta años. De la misma forma en los años siguientes se podrán actualizar dichos plazos de forma progresiva.

*Artículo 10. – Competencia.*

1. En cumplimiento de la Ley y el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León y de la Ley reguladora del Derecho a la Vivienda de la Comunidad de Castilla y León, la inspección técnica se realizará por técnico competente. Se entiende por tal, aquel que esté habilitado para redactar el proyecto, o llevar la dirección de obra o la dirección de la ejecución de obra de la construcción objeto de la inspección.

2. La inspección 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.

*Artículo 11. – Alcance de la inspección.*

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

a) El informe debe hacer referencia, al menos, a los siguientes extremos:

1.º Su adecuación a las condiciones de seguridad, salubridad y, en su caso, ornato, conforme al artículo 19 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

2.º El estado general de conservación de la construcción inspeccionada, con especial referencia a los elementos vinculados directamente a la seguridad de la construcción y de las personas, tales como la estructura, la cimentación, las fachadas exteriores, interiores



y medianeras, las cubiertas y azoteas, voladizos, marquesinas, antenas y demás elementos susceptibles de desprendimiento. Estas condiciones vendrán referidas a la normativa vigente en la fecha de construcción del edificio, o de su rehabilitación integral.

3.º Respecto a las instalaciones del edificio se revisará el estado de las redes generales de fontanería, saneamiento, calefacción, gas, instalación eléctrica y de protección contra incendios. Para las instalaciones de electricidad con potencia superior a 100 Kw, instalaciones de gas, protección contra incendios y aparatos elevadores, se constatará que se han superado las últimas revisiones periódicas establecidas en la legislación sectorial vigente, con las empresas mantenedoras o entidades de control autorizadas, acompañando copia de los documentos acreditativos. En el caso de uso residencial, esta revisión y documentos acreditativos se referirán a los elementos comunes.

4.º Los desperfectos y deficiencias de conservación apreciados y, cuando procedan, propuesta de las pruebas más exhaustivas que sean necesarias para averiguar sus causas y determinar su alcance.

5.º Las obras, trabajos de conservación y demás medidas que sean precisas para mantener o reponer las condiciones exigibles, incluyendo un calendario de plazos para su ejecución, en defecto del cual el plazo total será de 6 meses. Las obras de carácter urgente, cuando procedan, se detallarán aparte con su justificación y su propio plazo.

6.º En la segunda y sucesivas inspecciones, el grado de ejecución de las medidas citadas en el informe de la anterior inspección, incluido en su caso el certificado de la realización efectiva de las obras y trabajos de conservación que hubieran sido requeridos para mantener la construcción en el estado legalmente exigible, así como el resultado de las demás obras realizadas desde su emisión.

b) Sin perjuicio de la potestad habilitada en el epígrafe 4.º de la letra a), la inspección tiene carácter visual, y el informe resultante podrá referirse tan solo a los elementos de la construcción a los que el técnico inspector haya tenido acceso. No es exigible al técnico detectar posibles vicios ocultos, ni prever cualesquiera circunstancias sobrevenidas. Si tras una inspección de carácter visual se apreciaran indicios de daños o procesos de deterioro de entidad tal que pudieran significar un riesgo para personas o bienes, se llevarán a cabo las actuaciones (ensayos, prospecciones, catas, desmontaje de falsos techos, etc.) que a juicio del técnico redactor sean necesarias para determinar el alcance y gravedad de los mismos.

c) La inspección debe realizarse como mínimo sobre una muestra representativa de los recintos de la construcción, entendiéndose como tal la totalidad de las plantas: baja, bajo rasante y bajo cubierta, y al menos el 50 por ciento de las restantes plantas. El informe detallará los recintos inspeccionados y el porcentaje de la superficie construida total que se ha sometido a inspección.

Artículo 12. – *Contenido documental.*

1. El informe se ajustará a los modelos normalizados que se aprueben, tanto por el Ayuntamiento de Burgos, como por la Consejería de Fomento y Medio Ambiente, en su defecto. Del informe y del certificado se deberán presentar por la propiedad, como mínimo, 2 ejemplares, de los cuales uno de ellos deberá ser en formato digital y otro en papel.





La documentación digital se deberá aportar en CD o DVD y se dividirá en 2 partes:

A) La realizada con el programa que se pone a disposición de los técnicos y que podrá obtenerse a través de la dirección municipal [www.aytoburgos.es/ITC](http://www.aytoburgos.es/ITC) y cuyo tamaño máximo recomendado es de 50 mb (megas), sin perjuicio de admitirse un tamaño superior por causas motivadas.

B) Los datos restantes a proporcionar de acuerdo a la presente ordenanza y que no se pudieran incorporar haciendo uso del programa antes indicado deberán almacenarse en el CD o DVD, en una carpeta específica denominada «datos complementarios».

2. El certificado y/o informe deberá consignar de forma inequívoca si el resultado de la misma es favorable o desfavorable.

3. La acreditación de la competencia del técnico redactor deberá acompañar en todo caso a la ITC como documento adjunto, y podrá realizarse por cualquiera de los siguientes medios:

– A través de visado colegial en el certificado de la ITC, y en el informe adjunto a dicho certificado.

– Mediante certificado del Colegio Oficial correspondiente en que se haga constar la colegiación del técnico redactor y que acredite que el técnico redactor no está suspendido en sus funciones profesionales por cualquier causa.

– Mediante declaración responsable del técnico redactor del documento de ITC en que se hará constar el Colegio Oficial al que pertenece y el n.º de colegiado, para establecer las comprobaciones oportunas por parte del Ayuntamiento.

En cualquiera de los 3 supuestos, se acompañará declaración responsable del técnico redactor de la ITC de disponer de seguro de responsabilidad civil en vigor con cobertura suficiente para hacer frente a las responsabilidades derivadas de la realización de dicho documento, en los términos previstos en la normativa vigente, así como de no estar inhabilitado para el ejercicio de la profesión y de la coincidencia de la documentación aportada en formato digital y en papel. A tal efecto se facilitará un modelo, por si se quisiera hacer uso del mismo, en [www.aytoburgos.es/ITC](http://www.aytoburgos.es/ITC)

4. En el marco de convenios de colaboración entre los Colegios Profesionales y el Ayuntamiento y a efectos de facilitar la acreditación antedicha a los técnicos, los Colegios Profesionales llevarán un registro público de los técnicos competentes para realizar las ITC que voluntariamente se inscriban.

El Ayuntamiento de Burgos tendrá acceso actualizado a estos registros que tendrán formato electrónico, debiendo ser también accesibles al público en general.

5. En el informe o en sus anexos, si los hubiera, deberán contenerse, como mínimo, los siguientes datos o elementos:

a. – 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 o construcción, localización del mismo mediante plano parcelario y n.º de referencia catastral y plano de emplazamiento referido a la planimetría de ordenación del P.G.O.U.

c. – Declaración expresa de que el inmueble inspeccionado constituye un cuerpo constructivo único o expresión, en su caso, de la subunidad de que se trate y los elementos comunes que comparte con otras.

d. – Relación de viviendas y locales, u otros espacios o elementos del edificio inspeccionados con expresión del porcentaje de inspección satisfecho.

e. – Planimetrías o esquemas de planta del edificio a las que vendrán referidas las fotografías del interior del mismo definitorias de sus características y/o, en su caso, de las patologías que se completarán con las del exterior en análogos términos.

f. – Estado de los elementos siguientes del edificio: cimentación, estructura, fachadas exteriores, interiores y medianeras, cubiertas, azoteas, voladizos, marquesinas, antenas y demás elementos susceptibles de desprendimiento, así como las redes de saneamiento y distribución de agua, calefacción, gas y energía eléctrica en baja tensión.

g. – En su caso, relación de pruebas y actuaciones realizadas (ensayos, prospecciones, catas, etc.) con indicación de los resultados obtenidos.

h. – Copia de los documentos acreditativos de la superación de las últimas revisiones periódicas relacionadas en el artículo 11.a).3º.

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

– Descripción y localización esquemática o planimétrica de desperfectos y deficiencias que afecten: a la estructura y cimentación; a las fachadas interiores, exteriores, medianeras y otros paramentos y a los elementos que pudieran suponer un peligro para la vía pública; a las cubiertas y azoteas; a las redes generales de fontanería, saneamiento, gas y electricidad del edificio con indicación de sus posibles causas, aportando documentación gráfica y fotográfica, en su caso.

– Descripción de las medidas de urgente adopción, en caso de ser necesarias y que no admitan demora por inminente peligro, para garantizar la seguridad de los ocupantes del edificio, vecinos, colindantes y transeúntes. El comienzo de dichas obras deberá comunicarse de forma inmediata a los Servicios Técnicos Municipales.

– Descripción de las obras y trabajos que se consideren necesarios para subsanar las deficiencias descritas, la fecha del comienzo para realizar las obras y el plazo máximo de ejecución de las mismas teniendo en cuenta el orden de prioridad.

– Valoración aproximada (A 3.ª COACYLE) de todas las medidas, trabajos y obras necesarias.

7. En el caso de advertirse deficiencias relativas al ornato en edificaciones catalogadas, si bien estas no condicionan el resultado de la primera ITC, se propondrán las soluciones que mejoren la calidad estética del edificio, cuya ejecución deberá quedar acreditada en la siguiente ITC.



8. En el supuesto de que el Certificado o Informe se presentaran sin ajustarse a la presente ordenanza, se requerirá a la propiedad para que subsane los defectos observados, de conformidad con lo dispuesto en el art. 71 de la Ley 30/92 de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

9. En el supuesto de emisión del segundo y sucesivos informes de la ITC, deberá reflejarse el grado de ejecución y efectividad de las medidas adoptadas y de los trabajos y obras realizados para la subsanación de deficiencias señaladas en las anteriores inspecciones técnicas del edificio.

*Artículo 13. – Comunicación al Ayuntamiento de la realización de la ITC.*

1. Los propietarios deben presentar en el Ayuntamiento dos copias del certificado de la inspección técnica de construcciones y de su informe anexo, que deben haber sido elaborados dentro de los 2 meses anteriores a la fecha de presentación en el Ayuntamiento. En caso de incumplimiento de esta condición, podría exigirse la realización de una nueva ITC.

2. Asimismo deberán presentar, en su caso, copia del certificado de la realización efectiva de las obras y trabajos de conservación requeridos para mantener el inmueble en el estado legalmente exigible, dentro del mes siguiente a su emisión.

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

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

*Artículo 14. – Registro de edificios y censo de ITC.*

La inscripción en el Registro Municipal de Inspecciones Técnicas acreditará el cumplimiento del deber de los propietarios de realizar, consignar y presentar ante el Ayuntamiento la inspección técnica que determine el estado de conservación del edificio.

El Registro de Edificios recogerá de forma centralizada los siguientes datos referentes a los edificios y construcciones:

- a) Emplazamiento, características y nivel de protección en su caso.
- b) Fecha de construcción o, en su defecto, año aproximado.
- c) Inspecciones técnicas realizadas y su resultado.
- d) En las inspecciones con resultado desfavorable, indicación de las deficiencias y daños detectados, así como otros datos de interés.
- e) En su caso, la subsanación de deficiencias que, como consecuencia de las ITC, se hayan realizado.



Artículo 15. – *Resultado de la ITC.*

1. El certificado y/o informe de la inspección técnica efectuada expresará claramente el resultado de la inspección, sea favorable o desfavorable, incluyéndose en este caso las medidas que se dictan para subsanar las deficiencias.

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

a) Inspección favorable: Se comunicará al propietario la inscripción en el registro municipal correspondiente de la correcta superación del trámite de la inspección técnica, quien lo unirá al Libro del Edificio o, en su defecto, a la documentación técnica existente, siendo responsable de la custodia de tales documentos debidamente actualizados.

b) Inspección desfavorable: Si el resultado es desfavorable, se procederá a requerir la realización de las obras necesarias para el cumplimiento del deber de conservación, debiendo la propiedad solicitar la licencia de las mismas en un plazo máximo de 3 meses, así como iniciarlas y ejecutarlas en los plazos señalados por la normativa urbanística.

A la solicitud de licencia se acompañará la documentación necesaria según la envergadura de las obras (proyectos, estudios, valoración, etc.) en la que se contemplen las obras necesarias para solventar todos los desperfectos y deficiencias señalados en el informe anexo a la ITC. Con dicha documentación se han de cumplir los requisitos establecidos por el planeamiento, la legislación urbanística y la legislación sectorial que proceda para la obtención de la licencia.

En el caso de obras amparadas por proyecto y dirigidas por técnico competente, y una vez concluidas las mismas, se aportará certificado final de obra para la comprobación por parte de los Servicios Técnicos Municipales.

En caso de incumplimiento del plazo para la solicitud de licencia, el Órgano competente podrá dictar la correspondiente orden de ejecución, previo informe de los Servicios Técnicos Municipales, pudiendo utilizar como base el contenido del informe de la inspección técnica de construcciones.

En el caso de que no se ejecuten las obras que fueron requeridas, se estará a lo dispuesto en la Ley de Urbanismo de Castilla y León y su normativa de desarrollo en relación con las órdenes de ejecución, multas coercitivas, ejecución subsidiaria y venta forzosa.

El coste de los trabajos y obras necesarios para cumplir el deber de conservación corresponde a los propietarios sólo hasta el límite del citado deber, según lo dispuesto en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

3. No se concederá ningún tipo de licencia municipal relativa a edificios que estén obligados a realizar la ITC y que carezcan de ella, habiendo incumplido los plazos para su realización. Se exceptúan de esta prohibición las obras menores en interiores de viviendas y locales siempre que sean de escasa entidad técnica e impacto urbanístico, que no afecten a elementos comunes ni a la estructura del inmueble. Se podrá admitir la presentación simultánea del certificado e informe de la ITC junto con la documentación propia de la solicitud de licencia de obras.



4. En el supuesto de edificios y construcciones en situación urbanística de fuera de ordenación o disconformidad con el planeamiento se ha de aplicar el régimen de autorización de obras dispuesto en la normativa urbanística de aplicación.

*Artículo 16. – Incumplimiento de la obligación de presentar la ITC.*

Finalizado el plazo establecido en el artículo 8 de la presente ordenanza, la falta de presentación del Certificado e Informes resultantes de la primera o sucesivas inspecciones se considerará como incumplimiento del deber de realizar la inspección técnica, tipificado como infracción urbanística.

Esta situación dará lugar a que el Órgano competente, previa comunicación del Servicio Municipal responsable de la ITC, pueda ordenar a los propietarios su práctica inmediata, otorgando un plazo de tres meses para su realización, con apercibimiento de ejecución subsidiaria, en los términos que establece la Ley de Urbanismo de Castilla y León y su normativa de desarrollo.

*Artículo 17. – Inspección subsidiaria.*

Superado el plazo establecido en el apartado 3 del artículo 13, la falta de presentación de la ITC de la primera y sucesivas inspecciones a requerimiento del Ayuntamiento dará lugar a que se pueda ordenar la práctica de la inspección de forma subsidiaria, para lo que se notificará a la propiedad la identidad del técnico designado para realizar la ITC, 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 sanciones que se estimen procedentes de acuerdo con la normativa aplicable.

*Artículo 18. – Infracciones y sanciones.*

1. Para la determinación de las infracciones y sanciones se estará a las disposiciones que al respecto se establecen en el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, así como en la Ley 9/2010, de 30 de agosto, del Derecho a la Vivienda de la Comunidad de Castilla y León o en las normas que las sustituyan.

2. A los presentes efectos, tendrá la consideración de acto de naturaleza independiente sancionable cada actuación separada en el tiempo o en el espacio que resulte contraria a lo dispuesto en esta ordenanza o a lo establecido en los preceptos de las 2 normas citadas en el párrafo anterior que se refieran a las ITC.

3. En ningún caso las infracciones, por incumplimiento del deber de realizar la inspección técnica o no adoptar las medidas u obras necesarias para reponer las condiciones mínimas de seguridad y salubridad, pueden suponer un beneficio económico para sus responsables. Cuando la suma de los costes de realización de la ITC y de realización de las obras y medidas complementarias a ejecutar por la propiedad resulte superior al importe máximo de la sanción de multa prevista, ésta se incrementará hasta alcanzar dicha cuantía.



*Disposición adicional primera. –*

Para la realización de las ITC de forma subsidiaria, el Ayuntamiento podrá formalizar convenios con los diferentes Colegios Profesionales competentes en la materia. Dichos convenios regularán la estructura y funcionamiento de los Registros Colegiales de técnicos competentes en materia de ITC.

El Ayuntamiento, si así lo estima oportuno, podrá sustituir los convenios indicados anteriormente, estableciendo un turno con todos aquellos profesionales titulados colegiados que sean competentes, siendo la designación de los mismos por orden rotatorio riguroso de la lista confeccionada. Estas listas serán elaboradas y actualizadas por los respectivos colegios, serán públicas y podrán ser consultadas en el Servicio de Licencias.

*Disposición adicional segunda. –*

Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 8, los edificios que hayan sido terminados o rehabilitados íntegramente antes del 1 de enero de 1972 deben presentar la primera inspección técnica como máximo antes de la finalización de los siguientes plazos:

Edificios construidos hasta 1892, incluido: Hasta el 31 de marzo de 2013.

Edificios construidos desde 1893 hasta 1937, incluido: Durante el año 2013.

Edificios construidos desde 1938 hasta 1951, incluido: Durante el año 2014.

Edificios construidos desde 1952 hasta 1963, incluido: Durante el año 2015

Edificios construidos desde 1964 hasta 1969, incluido: Durante el año 2016.

Edificios construidos desde 1970 hasta 1977, incluido, así como edificios declarados B.I.C. y catalogados con protección integral: Durante el año 2017.

La presente ordenanza entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el «Boletín Oficial» de la provincia de Burgos y transcurrido el plazo establecido en el artículo 65.2 de la Ley de Bases del Régimen Local, para el control de la legalidad de las ordenanzas municipales.

Contra la presente resolución, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente al de la presente publicación, recurso contencioso-administrativo, en aplicación del art. 10.b) de la Ley 29/98, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, según redacción dada por la Ley Orgánica 19/2003, de 23 de diciembre, de modificación de la Ley Orgánica del Poder Judicial, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León con sede en Burgos, de conformidad con el art. 46 de la citada Ley 29/1998, o potestativamente y con carácter previo podrá interponerse ante el mismo Órgano que dictó esta resolución, en el plazo de un mes contado desde el día siguiente al de su notificación, recurso de reposición, según disponen los artículos 116 y 117 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, conforme redacción dada por la Ley 4/1999, de 13 de enero, de modificación de la anterior. Todo ello sin perjuicio de cualesquiera otras acciones que estime procedentes.

Burgos, a 17 de diciembre de 2012.

La Gerente Municipal de Fomento,  
María del Rosario Martín Burgos