



III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE ARANDA DE DUERO

SECRETARÍA GENERAL

Propuesta de acuerdo al Ilmo. Ayuntamiento Pleno.

Visto que con fecha 27 de octubre de 2016 el Ayuntamiento Pleno acordó la aprobación inicial de la ordenanza de inspección técnica de edificios según el proyecto dictaminado por la Comisión Informativa con fecha 24 de mayo de 2016, y someter dicha ordenanza a información pública, así como solicitar los informes técnicos y jurídicos precisos para proceder a la resolución de las reclamaciones y sugerencias presentadas en plazo, en orden a la aprobación definitiva por el Pleno.

Visto que con fecha 22 de diciembre de 2016 (número 242) se ha procedido a insertar el correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de Burgos y en el tablón de edictos del Ayuntamiento de Aranda de Duero relativo a la información pública, no habiéndose presentado alegaciones.

Visto el informe de fecha 16 de enero de 2017 emitido por la Letrada de Obras y el Arquitecto Municipal, en el que constatan que existe un error en el calendario aprobado, incluido en la disposición adicional tercera. Los edificios tienen la obligación de presentar la primera inspección técnica al año siguiente de cumplir los 40 años, es decir, en el año 41; y el calendario para la realización de las inspecciones técnicas estaba calculado para que se presentase en el año 40.

Visto que con fecha 3 de abril de 2017 se dictamina favorablemente por la Comisión Informativa de Obras y Urbanismo, Vivienda, Medio Ambiente, Parques y Jardines, Barrios y Servicios, de conformidad, con lo establecido en el artículo 109.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, rectificar el error de la disposición adicional tercera de la ordenanza municipal reguladora de la inspección técnica de edificios (I.T.E.) de Aranda de Duero.

Visto el informe de Secretaría General de fecha 3 de abril de 2017 en el que se concluye que es preciso rectificar el texto de la ordenanza para adecuarse a lo previsto en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas en lo que respecta a la aplicación de la regulación sobre el procedimiento sancionador, en concreto se propone la modificación del apartado 2.º del artículo 13 en los siguientes términos:

El expediente seguirá la tramitación dispuesta en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, o normativa básica estatal que la sustituya o modifique. Será de aplicación supletoria 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, en aquello que no se oponga a lo establecido en la legislación básica estatal.



Por todo lo anterior, la Alcaldesa-Presidenta tiene el honor de proponer la adopción del siguiente:

ACUERDO

Primero. – Rectificar, de conformidad a lo previsto en el artículo 109 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, la ordenanza municipal reguladora de la inspección técnica de edificios de Aranda de Duero, aprobada por el Ilustre Ayuntamiento de Aranda de Duero con fecha 27 de octubre de 2016 en los siguientes términos:

Donde el artículo 13 dispone:

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.

Debe quedar redactado en los siguientes términos:

El expediente seguirá la tramitación dispuesta en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, o normativa básica estatal que la sustituya o modifique. Será de aplicación supletoria 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, en aquello que no se oponga a lo establecido en la legislación básica estatal.

Donde la disposición adicional tercera dispone:

- Edificios construidos hasta 1925, incluido; y en 1977: Durante el año 2017.
- Edificios construidos desde 1926 hasta 1930, incluido; y en 1978 y 1979 incluidos: Durante los años 2018 a 2019.
- Edificios construidos desde 1931 hasta 1942, incluido; y en 1980: Durante el año 2020.
- Edificios construidos desde 1943 hasta 1950, incluido; y en 1981: Durante el año 2021.
- Edificios construidos desde 1951 hasta 1959, incluido; y en 1982: Durante el año 2022.
- Edificios construidos desde 1960 hasta 1965, incluido; y en 1983: Durante el año 2023.
- Edificios construidos desde 1966 hasta 1969, incluido; y en 1984: Durante el año 2024.
- Edificios construidos desde 1970 hasta 1972, incluido; y en 1985: Durante el año 2025.
- Edificios construidos desde 1973 hasta 1976, incluido; y en 1986: Durante el año 2026.



Debe decir:

- Edificios construidos hasta 1925, incluido; y en 1977: Durante el año 2018.
- Edificios construidos desde 1926 hasta 1930, incluido; y en 1978 y 1979 incluidos: Durante los años 2019 a 2020.
- Edificios construidos desde 1931 hasta 1942, incluido; y en 1980: Durante el año 2021.
- Edificios construidos desde 1943 hasta 1950, incluido; y en 1981: Durante el año 2022.
- Edificios construidos desde 1951 hasta 1959, incluido; y en 1982: Durante el año 2023.
- Edificios construidos desde 1960 hasta 1965, incluido; y en 1983: Durante el año 2024.
- Edificios construidos desde 1966 hasta 1969, incluido; y en 1984: Durante el año 2025.
- Edificios construidos desde 1970 hasta 1972, incluido; y en 1985: Durante el año 2026.
- Edificios construidos desde 1973 hasta 1976, incluido; y en 1986: Durante el año 2027.

Segundo. – Incorporar al texto definitivo de la ordenanza municipal reguladora de la inspección técnica de edificios de Aranda de Duero, aprobada por el Ilustre Ayuntamiento de Aranda de Duero con fecha 27 de octubre de 2016, las anteriores rectificaciones quedando el texto definitivo redactado en los siguientes términos:

ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LA INSPECCIÓN TÉCNICA
DE EDIFICIOS DE ARANDA DE DUERO

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, en su artículo 8, y el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, en sus artículos 15, 16 y 19, regulan el deber de conservación, entendido como el deber de los propietarios de terrenos, construcciones y edificios de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público, accesibilidad y habitabilidad, realizando los trabajos precisos para conservar o reponer dichas condiciones.

La inspección técnica de edificios se regula en el artículo 110 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y en los artículos 315 y siguientes del Reglamento de Urbanismo, con objeto de fomentar la conservación, el mantenimiento y la rehabilitación de las construcciones. Así, se pretende que el propio ciudadano sea consciente de la necesidad de realizar la inspección técnica de edificios y acometer aquellas obras, derivadas del informe anexo a la certificación, para mantener las condiciones que constituyen el deber de conservación.



La aprobación de la Ley 8/2013 de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas, hoy derogada casi en su totalidad por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, vino a sumarse a las anteriores iniciativas legislativas al proponer entre sus objetivos el ofrecer un marco normativo idóneo para permitir la reconversión y reactivación del sector de la construcción, en el marco de la rehabilitación edificatoria. Así, con el fin de asegurar la calidad y sostenibilidad del parque edificado, y obtener información para orientar el ejercicio de nuevas políticas, el legislador estatal se dota de un instrumento, el informe de evaluación de los edificios. Este informe otorga la necesaria uniformidad a los contenidos que se entienden necesarios para asegurar el cumplimiento de dichos objetivos, todo ello sin prejuzgar las concretas medidas de intervención administrativa que deban poner en marcha las Administraciones competentes, para ir adaptando –de manera gradual en el tiempo– el parque edificado español, a unos criterios mínimos de calidad y sostenibilidad. Su exigencia se limita a aquellos edificios que tienen trascendencia en relación a dichos objetivos, así como con una determinada política económica y de vivienda a escala estatal, que son los de tipología colectiva y siempre que su uso sea residencial o asimilado. (Exposición de motivos Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas).

Asimismo, la normativa de urbanismo de Castilla y León también ha sido objeto de modificaciones para adaptarse a la normativa estatal. Así, la Ley 5/1999 ha sido modificada recientemente mediante Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo. Por su parte, el Decreto 6/2016, de 3 de marzo, por el que se modifica el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León para su adaptación a la Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo, entrará en vigor el 4 de abril de 2016.

Con la presente ordenanza se pretende reforzar el papel que juega el deber de conservación de los inmuebles. Así, para continuar involucrando a los ciudadanos, con la colaboración de los técnicos competentes, en una cultura de conservación de los edificios, que favorezca la realización de controles técnicos periódicos al objeto de conocer las patologías de los mismos, y siempre desde el convencimiento de que se derivarán actuaciones inmediatas cuya demora incrementaría los costes de reparación. Así, la inspección técnica se configura como un 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. Todo ello redundará en una mejor conservación general de la edificación, y a la par, supone desde una perspectiva global un mayor conocimiento y control del estado de la edificación de toda la ciudad.

Este mayor conocimiento plasmado en un Registro de carácter público, el Registro de Inspección Técnica de la Edificación, va a contribuir decididamente a dotar de mayor seguridad jurídica y técnica a los usuarios del mercado inmobiliario de viviendas de cierta antigüedad o rehabilitadas, localizadas en su mayor parte en el ámbito del conjunto



histórico, tratando así de remediar en la medidas de sus posibilidades la falta de atención precisa a este sector del mercado inmobiliario en la legislación protectora de consumidores y usuarios, excesivamente volcada hacia la vivienda de nueva planta, y a fomentar la calidad y mejorar en el control de las edificaciones.

TÍTULO I. – DE LA INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS

Artículo 1. – Objeto de la ordenanza.

El objeto de la presente ordenanza es regular para el municipio de Aranda de Duero, 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 una Inspección Técnica de la Edificación, con un triple objetivo:

a) Evaluar periódicamente el estado de conservación de los edificios y el cumplimiento de los deberes de uso, de dotación de servicios y de conservación señalados en el artículo 2 de esta ordenanza, así como de las condiciones que señale, en su caso, la normativa aplicable a cada tipo de edificio.

b) Determinar las obras y trabajos de mantenimiento precisos para cumplir los deberes y condiciones citados en la letra a) anterior, y el plazo señalado al efecto.

c) Cumplir las condiciones para poder surtir los efectos previstos para el informe de evaluación de edificios en el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Artículo 2. – Conceptos.

A los efectos de lo dispuesto en esta ordenanza, y siempre que de la legislación específicamente aplicable no resulte otra definición más pormenorizada, los conceptos incluidos en este artículo serán interpretados y aplicados con el significado y el alcance siguientes:

Deber de uso: Los propietarios de bienes inmuebles deben destinarlos a usos que no estén prohibidos en la normativa urbanística ni en las demás normas aplicables. A tal efecto se entienden como usos prohibidos tanto los expresamente excluidos como aquellos que por cualquier motivo resulten incompatibles con las normas citadas.

Deber de dotación de servicios: Los propietarios de bienes inmuebles deben dotarlos de los servicios necesarios o exigibles en cada caso, según las condiciones señaladas en la normativa urbanística y en las demás normas aplicables. La dotación de servicios debe realizarse de forma adecuada a la situación, uso y demás características de cada inmueble.

Deber de conservación:

1. – Los propietarios de bienes inmuebles deben conservarlos en condiciones adecuadas de seguridad, salubridad, ornato público, accesibilidad y habitabilidad según su destino, ejecutando:

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



b) 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.

2. – 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 la demolición del inmueble, el Ayuntamiento resolverá la forma de costear, sin cargo para el propietario, la parte correspondiente al exceso.

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, las condiciones relativas al ornato son el conjunto de características estéticas derivadas de su grado de protección. A tal efecto, la I.T.E., 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.

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

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

Límite del deber de conservación de un inmueble: Se fija en la mitad de su coste de reposición. Exceden de este límite 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.

Coste de reposición: Valor actual de construcción de un inmueble de nueva planta equivalente al original, calculado conforme a las siguientes reglas:

- Se considerará la misma superficie construida.
- 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.



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

– Se excluirá el valor del suelo.

– No se realizarán depreciaciones de ningún tipo.

Acreditación de haber realizado obras: Con carácter general, se presentará certificado de idoneidad firmado por el técnico competente responsable de su correcta ejecución. En caso de haberse requerido proyecto técnico de obras se acreditará la habilitación del técnico y será necesario entregar certificado final de obras visado por el Colegio Profesional correspondiente.

Fecha de terminación: Se entiende como fecha de terminación del edificio o de las obras de rehabilitación integral o total, por orden de preferencia, la siguiente:

1. La que conste en el certificado final de obra.

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

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

4. Cualquier otra fecha que resulte de cualquier dato que, salvo prueba en contrario, permita al Ayuntamiento determinar la fecha de terminación.

Técnico competente: Aquel con atribuciones legales para proyectar o dirigir las obras de cada tipo de construcción, o para dirigir la ejecución de dichas obras, según se establece en la Ley de Ordenación de la Edificación.

Dependencia a inspeccionar: Cualquier local accesible del edificio independientemente de su ubicación y uso.

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 su 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 establezca la ordenación detallada.

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

I.T.E. 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. En ningún caso el informe de la



inspección favorable podrá contener referencia alguna a daños ni a obras de reparación que comprometan la seguridad y salubridad del inmueble. También tendrá esta consideración la inspección desfavorable que presente un certificado de realización de obras y trabajos de subsanación de deficiencias señaladas en el informe de la inspección, y que motivaron su consideración de desfavorable.

I.T.E. 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 se requiere la realización de obras y trabajos que subsanen las deficiencias detectadas.

Rehabilitación integral: Cuando el 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, permiten equiparar al edificio, sujeto a dichas intervenciones, a uno de nueva planta.

Normativa aplicable a cada tipo de construcción y la restante normativa sectorial: Se entenderá por tal la establecida en la normativa de edificación, urbanística y de régimen del suelo, en función del uso y destino propio de la edificación.

Artículo 3. – Ámbito de aplicación.

La Inspección Técnica de Edificios es obligatoria para todos los edificios del Municipio de Aranda de Duero, cuyo uso principal esté comprendido dentro del ámbito de aplicación de la Ley de Ordenación de la Edificación (residencial en todas sus formas, administrativo, comercial, docente, industrial, sanitario, agropecuario...).

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 ésta altere la situación jurídica y urbanística del edificio inspeccionado.

Artículo 4. – Censo municipal de los edificios sujetos a I.T.E.

1. – Para facilitar el cumplimiento de la ordenanza, se elaborará por la Administración Municipal un censo de los edificios sujetos a la inspección técnica. Este censo se expondrá al público durante un plazo de 30 días, dentro del año anterior al inicio del plazo establecido en el artículo 6 de esta ordenanza, en la Oficina Municipal de Urbanismo y Arquitectura, y por tiempo indefinido en la página web municipal: www.arandadeduero.es. 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.

2. – La exposición al público del censo 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, o a la comunidad de propietarios, en su caso, la obligación que tienen de someter su edificio a la Inspección Técnica de Edificios.

4. – El Ayuntamiento puede modular los plazos de presentación de las inspecciones en función del considerable número de edificios con edad superior a cuarenta (40) años. De la misma forma en los años siguientes se podrán actualizar dichos plazos de forma progresiva.

Artículo 5. – Sujetos obligados.

La obligación de someter los edificios a inspección técnica corresponde a sus propietarios.

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 inspección 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 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.

Artículo 6. – Plazos.

1. – Todos los edificios deben someterse a una primera inspección técnica dentro del año natural siguiente a aquel en que se cumplan cuarenta (40) años desde su fecha de terminación.

2. – Una vez realizada la primera inspección, deben someterse a una segunda y sucesivas inspecciones dentro del año natural siguiente a aquel en que se cumplan diez (10) años desde la anterior inspección.

3. – Cuando se ejecuten intervenciones de rehabilitación integral o total conforme a la legislación sobre ordenación de la edificación, el plazo citado en el apartado 1 anterior comienza a contar de nuevo desde la fecha de terminación de tales intervenciones.

Artículo 7. – Técnicos competentes y normativa aplicable.

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. – Para la realización de la inspección técnica de edificios se tendrá en cuenta la normativa vigente en la fecha de la inspección, salvo para los aspectos respecto de los cuales no sea legalmente exigible la adaptación de los edificios a la normativa en vigor.



3. – 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 8. – Certificado e informe de 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, con el siguiente contenido:

a) Análisis y evaluación del estado de conservación del edificio inspeccionado, detallando las deficiencias y los desperfectos observados e indicando si reúne, a criterio del técnico inspector, las condiciones de seguridad, con especial atención a los elementos vinculados directamente a la estabilidad, consolidación estructural, estanqueidad y en general a la seguridad del edificio y de las personas, tales como la estructura, la cimentación y las fachadas exteriores, interiores y medianeras, así como las cubiertas, azoteas, voladizos, antenas, marquesinas y demás elementos susceptibles de desprendimiento. A tal efecto el técnico valorará:

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

II. La seguridad 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.

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

b) Análisis y evaluación de las condiciones de salubridad, ornato público, accesibilidad y habitabilidad según el uso del edificio inspeccionado, indicando las deficiencias y desperfectos observados. Asimismo se incluirá la certificación energética del edificio, realizada conforme a lo dispuesto en el Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios.

c) Análisis y evaluación del cumplimiento de los deberes de uso y dotación de servicios, valorando si, a criterio del técnico inspector del edificio, cuenta con los servicios mínimos exigibles y se destina al uso inicialmente previsto.

d) 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.



e) 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 seis (6) meses. Las obras de carácter urgente, cuando procedan, se detallarán aparte con su justificación y su propio plazo.

2. – Para la elaboración del informe de inspección se aplicarán las siguientes reglas:

a) 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.

b) 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% 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.

c) 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.

3. – El certificado y el informe referenciados se ajustarán a los «modelos normalizados» indicados en la disposición adicional primera de esta ordenanza.

Artículo 9. – Efectos de la inspección.

1. – La inspección técnica de edificios realizada conforme a esta sección 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 de la inspección resulten deficiencias, 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.

3. – 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 8 de esta ordenanza.



Artículo 10. – Control del Ayuntamiento: Tramitación administrativa.

1. – Los propietarios deben presentar en el Ayuntamiento, dentro del mes siguiente a su emisión, la siguiente documentación a la hora de presentar una I.T.E.:

En papel, con copia para registrar:

a) Certificado de inspección técnica firmado por la propiedad y el profesional que la ha realizado.

b) Informe de inspección anexo con el estado real del edificio firmado por el técnico competente.

c) Declaración responsable del contenido digital de la I.T.E.

En soporte informático:

a) Certificado en formato PDF.

b) Informe anexo en formato PDF.

c) Archivo en formato *ite, generado con el programa I.T.E./IEE Castilla y León (programa con el que los técnicos elaboran la I.T.E. en Castilla y León que se encuentra en la web www.rehitecyl.com).

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. – Cuando los propietarios no acrediten la realización de la inspección técnica en los plazos citados en el artículo 6 de esta ordenanza, el Ayuntamiento podrá requerirles para que lo hagan dentro de un plazo máximo de tres (3) meses, transcurrido el cual podrá realizar la inspección de oficio, a costa de los propietarios.

3. – El técnico municipal deberá verificar que la documentación recibida cumple las exigencias en la Ley y Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, y en la presente ordenanza.

4. – Con el fin de controlar la aplicación y eficacia de la inspección, el Ayuntamiento creará un Registro Municipal de los edificios obligados a la misma, en el que se reflejen las actuaciones realizadas.

5. – La anotación en el Registro Municipal de I.T.E. 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 de I.T.E. 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.

El Ayuntamiento remitirá a la Administración de la Comunidad Autónoma de Castilla y León los informes que presenten los sujetos obligados a la inspección técnica de edificios y del informe de evaluación de edificios.



b) Inspección 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 (licencia de obras o declaración responsable, en su caso) en un plazo máximo de 3 meses; el plazo de ejecución será el determinado en el informe I.T.E., si bien, en defecto de plazo, se otorgará un máximo de seis (6) meses.

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 todas las deficiencias señaladas en el informe anexo a la I.T.E. 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 licencia.

Una vez concluidas las obras en el plazo señalado al efecto, los propietarios deben presentar en el Ayuntamiento un certificado de realización efectiva de las obras de subsanación para dar por cumplida la obligación de haber realizado I.T.E., dentro del mes siguiente a su emisión.

Cuando los propietarios no presenten la certificación prevista en el apartado anterior, 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.

En el caso de obras amparadas por proyecto y dirigidas por técnico competente, 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 edificios.

En el caso de que no se ejecuten en plazo las obras que fueron requeridas, 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.

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.

6. – No se concederá ningún tipo de licencia municipal relativa a edificios que estén obligados a realizar I.T.E. 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 I.T.E. junto con la documentación propia de la solicitud de licencia de obras.



7. – 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 11. – Registro de informes de inspección técnica de edificios (I.T.E.) e informes de evaluación de edificios (IEE).

1. – Se crea el Registro de informes de inspección técnica de edificios e informes de evaluación de edificios, con objeto de obtener información actualizada sobre el estado de conservación de los edificios de Castilla y León y sobre el cumplimiento de la normativa aplicable a los mismos.

2. – El Registro se regulará por orden de la Consejería competente en materia de urbanismo. El Ayuntamiento de Aranda de Duero remitirá a la Administración de la Comunidad los informes que presenten los sujetos obligados a la realización de la inspección técnica de edificios y del informe de evaluación de edificios.

Artículo 12. – Otras disposiciones.

1. – Cuando el técnico inspector detecte la existencia de deficiencias que comporten riesgo para las personas, deberá comunicarlo de forma inmediata a los propietarios y al Ayuntamiento, aportando un informe al respecto con indicaciones sobre las medidas de seguridad necesarias.

2. – El certificado y el informe de la inspección técnica se incluirán en el «libro del edificio». Cuando este no exista, los propietarios conservarán copia de los citados documentos, y en caso de enajenación deberán entregarla a los nuevos titulares.

TÍTULO II. – RÉGIMEN SANCIONADOR

Artículo 13. – 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. La Administración Municipal incoará el correspondiente procedimiento sancionador por infracción urbanística de acuerdo con lo establecido en el Capítulo III 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 la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, o normativa básica estatal que la sustituya o modifique. Será de aplicación supletoria 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, en aquello que no se oponga a lo establecido en la legislación básica estatal.

Artículo 14. – Límite de las sanciones económicas.

En ningún caso las infracciones por incumplimiento del deber de realizar la inspección técnica o no adoptar las medidas o realizar las 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 I.T.E. y de realización de las obras y medidas complementarias a ejecutar por la propiedad resulte superior al importe máximo de la sanción de la multa prevista, éste se incrementará hasta alcanzar dicha cuantía.

DISPOSICIÓN ADICIONAL PRIMERA

Se adoptan los modelos de certificado e informe para la Inspección Técnica de Edificación generados por la aplicación informática denominada «Programa I.T.E.», editada por el Instituto de la Construcción de Castilla y León (ICCL), cuya elaboración fue promovida por la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León. La descarga de dicho formato será facilitada desde el portal de la inspección técnica y rehabilitación de edificios de Castilla y León: www.rehitecyl.com

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.

DISPOSICIÓN ADICIONAL SEGUNDA

Medidas de fomento de la realización de las inspecciones técnicas de los edificios.

El Ayuntamiento podrá poner en marcha distintos mecanismos de gestión y fomento de las I.T.E. en función de sus competencias, y entre ellos los siguientes:

a) Establecimiento de «Convenios de colaboración con los Colegios Profesionales competentes en materia I.T.E.» para el mejor desarrollo y gestión de las I.T.E..

b) Establecimiento de «subvenciones y ayudas directas para la realización de las I.T.E. y las obras correspondientes», a través de las convocatorias que procedan. Los propietarios de los edificios sujetos a inspección técnica podrán solicitar las ayudas, exenciones o subvenciones que se establezcan para realizar las obligaciones comprendidas en dicha inspección, incluida la propia realización de la inspección.

c) «Arbitrando las medidas necesarias para la concesión de licencias con carácter de urgencia» a los propietarios que así lo soliciten por tratarse de obras de seguridad constructiva derivadas de la inspección técnica de edificios.

DISPOSICIÓN ADICIONAL TERCERA

Calendario para la realización de las inspecciones técnicas.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 6 de esta ordenanza, y con el fin de mejorar la eficacia administrativa, los edificios que hayan sido terminados o rehabilitados íntegramente, y que hayan cumplido más de cuarenta (40) años de antigüedad, deberán presentar la primera inspección técnica, como máximo, antes de la finalización de los siguientes plazos:

- Edificios construidos hasta 1925, incluido; y en 1977: Durante el año 2018.
- Edificios construidos desde 1926 hasta 1930, incluido; y en 1978 y 1979 incluidos: Durante los años 2019 a 2020.



– Edificios construidos desde 1931 hasta 1942, incluido; y en 1980: Durante el año 2021.

– Edificios construidos desde 1943 hasta 1950, incluido; y en 1981: Durante el año 2022.

– Edificios construidos desde 1951 hasta 1959, incluido; y en 1982: Durante el año 2023.

– Edificios construidos desde 1960 hasta 1965, incluido; y en 1983: Durante el año 2024.

– Edificios construidos desde 1966 hasta 1969, incluido; y en 1984: Durante el año 2025.

– Edificios construidos desde 1970 hasta 1972, incluido; y en 1985: Durante el año 2026.

– Edificios construidos desde 1973 hasta 1976, incluido; y en 1986: Durante el año 2027.

Para facilitar el cumplimiento de la ordenanza, se elaborará por la Administración Municipal un censo de los edificios sujetos a la inspección técnica. Este censo se expondrá al público durante un plazo de 30 días dentro del año anterior al inicio del plazo establecido en el artículo 6 de esta ordenanza en la Oficina Municipal de Urbanismo y Arquitectura, y por tiempo indefinido en la página web municipal: www.arandadeduero.es. 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.

La exposición al público del censo de edificios sujetos a la inspección técnica, mediante los anuncios así realizados, tiene la consideración de notificación para los interesados.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMERA

Expedientes que se encuentren en tramitación.

1. – Los edificios cuyos expedientes se encuentren resueltos y que dispongan del Informe de Inspección Técnica inscrito o consignado en el Registro Municipal de I.T.E. previsto en el artículo 10.7 de esta ordenanza mantendrán su eficacia hasta haber transcurrido diez (10) años desde su realización.

2. – Los edificios cuyos expedientes se encuentren presentados y no resueltos se tramitarán de acuerdo con la normativa vigente en el momento de su presentación.

DISPOSICIÓN FINAL

Entrada en vigor.

Esta ordenanza entrará en vigor el mes siguiente al de su completa publicación en el Boletín Oficial de la Provincia.



Tercero. – Publicar dicho acuerdo definitivo con el texto íntegro de la ordenanza municipal reguladora de inspección técnica de edificios de Aranda de Duero en el Boletín Oficial de la Provincia y tablón de anuncios del Ayuntamiento, entrando en vigor según lo previsto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local.

Asimismo, estará a disposición de los interesados en la Sede Electrónica de este Ayuntamiento www.sedearandadeduero.es

Cuarto. – Facultar a la Sra. Alcaldesa-Presidenta para suscribir y firmar toda clase de documentos y en general para todo lo relacionado con este asunto.

En Aranda de Duero, a 6 de abril de 2017.

La Alcaldesa-Presidenta,
Raquel González Benito