III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE BRIVIESCA

La Corporación Municipal de Briviesca, en sesión celebrada el día 26 de Septiembre de 2018, adoptó el acuerdo de aprobar inicialmente la ordenanza municipal reguladora de inspección técnica de edificios en el término municipal de Briviesca.

De acuerdo con lo establecido en el articulo 49.c) de la Ley 11/1999, de 21 de abril, de modificación de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, se hace público que habiéndose presentado una reclamación en el periodo de información pública, que ha sido desestimada por la Corporación Municipal en la sesión celebrada el día 28 de noviembre de 2018, por lo que se considera definitivamente aprobado el acuerdo hasta entonces provisional.

En base a lo anterior, y de conformidad con lo establecido en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local y en el artículo 196.2 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, al haberse presentado una reclamación en el plazo de información pública, que ha sido desestimada por la Corporación Municipal en la sesión celebrada el día 28 de noviembre de 2018, se procede a la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia del texto definitivo de la citada ordenanza.

ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LA INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICACIONES EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE BRIVIESCA

ÍNDICE

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS.

Artículo 1. – Objeto de la ordenanza.

Artículo 2. – Conceptos.

Artículo 3. – Ámbito de aplicación.

Artículo 4. – Sujetos obligados.

Artículo 5. – Plazos.

Artículo 6. – Técnico competente.

Artículo 7. – Normativa de referencia.

Artículo 8. – Certificado.

Artículo 9. – Contenido del informe.

Artículo 10. – Reglas para la elaboración del informe.

Artículo 11. – Contenido documental.

Artículo 12. – Medidas urgentes.

Artículo 13. – Efectos de la inspección.

Artículo 14. – Control del Ayuntamiento. Tramitación administrativa.

Artículo 15. – Registro de informes de inspección técnica de edificios e informes de evaluación de edificios.

Artículo 16. – Resultado de la ITE.

Artículo 17. – Infracciones y sanciones.

Disposición transitoria primera.

Disposición transitoria segunda.

Disposición adicional.

Disposicion final.

* * *

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.

Con la introducción de la obligación de obtener el informe de inspección técnica de la edificación, regulado en la Ley, se persigue introducir, con la colaboración de los técnicos competentes, una cultura en los ciudadanos 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 redunda 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 conservación 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 en su mayor parte en el ámbito del conjunto histórico, tratando así de remediar en la medida 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 mejor control de las edificaciones en carga en el citado mercado.

Por todo ello se hace necesaria la aprobación de la ordenanza al nuevo marco legislativo para la adaptación a dicha normativa. Con esta ordenanza se pretende recordar a los propietarios de los edificios su obligación de conservar sus propiedades en las debidas condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad, a la vez que facilitar el cumplimiento de esas obligaciones con unos trámites sencillos.

Con la aprobación de la ordenanza se facilita la incorporación de las inspecciones técnicas de edificaciones al registro público de edificios que se han sometido a inspección técnica en el que se podrá consultar la información relativa al estado de conservación del edificio por parte del ciudadano.

Artículo 1. – Objeto de la ordenanza.

El objeto de la presente ordenanza es regular para el término municipal de Briviesca, 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 a 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 edifico 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 solamente para los edificios que alberguen uso residencial en tipología no unifamiliar en el término municipal de Briviesca.

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. – 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 5. – Plazos.

1. – Todos los edificios deben someterse a una primera inspección técnica dentro del año natural siguiente a aquel en que se cumplan cuarenta 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 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 comienza a contar de nuevo desde la fecha de terminación de tales intervenciones.

4. – Con independencia de los plazos citados, del uso del edificio y de su tipología, el Ayuntamiento de Briviesca podrá requerir a los propietarios de construcciones y edificaciones la presentación de la inspección técnica de edificaciones tras la constatación del deficiente estado de conservación del edificio, independientemente de lo establecido con carácter general en la presente ordenanza.

Artículo 6. – Técnicos competentes.

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.

Artículo 7. – Normativa de referencia.

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.

Artículo 8. – Certificado.

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

Artículo 9. – Contenido del informe.

El informe de inspección tendrá el siguiente contenido mínimo:

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 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. A tal efecto, el técnico valorará:

1.º – 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.

2.º – 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.

3.º – 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, reguladas en los apartados 2.b), 2.c), 2.d) y 2.e) del artículo 19 del RUCyL, 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 regulados en los artículos 15 y 16 del RUCyL, valorando si, a criterio del técnico inspector, el edificio cuenta con los servicios mínimos exigibles y se destina al uso inicialmente previsto.

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. Las obras de carácter urgente, cuando procedan, se detallarán aparte con su justificación y su propio plazo.

Artículo 10. – Reglas para la elaboración del informe.

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.

Artículo 11. – Contenido documental.

1. – Se aprueban como modelos de certificado e informe para la inspección técnica de edificaciones los generados por la aplicación informática gratuita diseñada por el Instituto de la Construcción de Castilla y León (ICCL), para la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León; esta aplicación puede descargarse a través de un enlace que figura a través del portal http://www.rehitecyl.com

2. – La documentación se elaborará con la citada aplicación informática 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».

3. – Tanto del certificado como del informe se presentarán dos ejemplares, uno en papel y el otro en formato digital. Éste último se presentará en archivos de formato «ite» y «pdf», generados por la aplicación.

Los documentos generados informáticamente irán acompañados del compromiso del técnico inspector que acredite que los documentos entregados en formato digital coinciden con los documentos entregados en papel.

4. – El certificado y el informe deberán consignar de forma inequívoca si el resultado de la misma es favorable o desfavorable.

5. – El informe deberá contener, como mínimo, los siguientes datos:

a) Localización del edificio mediante plano parcelario, plano de emplazamiento referido a la planimetría de ordenación del PGOU o catastral según proceda y número de referencia catastral.

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

c) Declaración expresa de que el inmueble inspeccionado constituye un cuerpo constructivo único o expresión, en su caso, de los elementos comunes que comparte con otras edificaciones.

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

e) Referencia planimétrica esquemática de la ubicación de las fotografías y descripción de las mismas.

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

g) Condiciones básicas de accesibilidad, tanto exterior como interior, en comunicación vertical y horizontal, dotación de elementos accesibles y valoración final del cumplimiento de normativa y ajustes razonables a realizar con costes estimados de las actuaciones.

h) Certificado de eficiencia energética en base a lo descrito en el Real Decreto 235/2013, de 5 de abril por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación energética de los edificios.

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

j) Copia de los documentos acreditativos de la superación de las últimas revisiones periódicas de las redes de instalaciones generales del edificio.

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

a) Descripción y localización esquemática o planimétrica, y si fuera necesario fotográfica, 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, calefacción, gas, electricidad, telecomunicaciones, etc. del edificio con indicación de sus posibles causas.

– A las condiciones de accesibilidad.

– A las condiciones de eficiencia energética.

b) 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 al Ayuntamiento.

c) 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.

d) Valoración económica 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 ITE, se propondrán las soluciones que mejoren la calidad estética del edificio, cuya ejecución deberá quedar acreditada en el plazo de dos años.

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 artículo 68 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común.

9. En el supuesto de emisión del segundo y sucesivos informes de la ITE, 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 12. – Medidas urgentes.

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 citado informe ha de incluir:

– Descripción justificada y valoración económica de las medidas que se deben adoptar.

– Plazo máximo para el inicio de los trabajos.

– Plazo de ejecución de las obras.

La presentación de dicho informe tiene los efectos y obligaciones establecidos en los artículos 314 bis al 314 quarter del RUCyL respecto a la declaración responsable según la clase de obras a realizar.

En el caso de incumplimiento por parte del propietario respecto a su obligación de ejecutar las medidas urgentes prescritas en el informe, el Ayuntamiento mediante el procedimiento administrativo de orden de ejecución definido en los artículos 319-322 del RUCyL, podrá exigirles su realización.

Artículo 13. – Efectos de la inspección.

1. 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.

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 317 del RUCyL.

Artículo 14. – 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 5 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 la 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 15. – Registro de informes de inspección técnica de edificios e informes de evaluación de edificios.

Corresponde al Ayuntamiento la remisión a la Administración de la comunidad de los informes que presenten los sujetos obligados a la realización de la inspección técnica de edificios y del informe de evaluación de edificios.

Para facilitar el cumplimiento de la obligación de los propietarios de someter los edificios a inspección técnica, anualmente se elaborará por la Administración Municipal una relación de los edificios a los que corresponde realizar la inspección durante el año siguiente. Esta relación, en su caso, se expondrá al público durante un plazo de 30 días dentro del año anterior al inicio del plazo establecido en el artículo 4 en el tablón de edictos del Ayuntamiento, así como en la página web municipal. 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.

La falta de dicha información no podrá ser colacionada a los efectos del incumplimiento por parte de la propiedad de realizar la inspección en los tiempos y formas establecidos en la normativa de aplicación.

El hecho de que un edificio no se encuentre dentro de la relación de edificios no exime a sus propietarios de realizar la inspección técnica del edificio en los plazos previstos en función de la edad de la construcción.

Artículo 16. – Infracciones y sanciones.

Con carácter general, para la determinación de las infracciones y sanciones se estará a las disposiciones que al respecto establece la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, así como el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de urbanismo de Castilla y León.

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.

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 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 TRANSITORIA SEGUNDA

Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 4, esto es, la obligación de todos los titulares de construcciones de someter a las mismas a una primera inspección técnica dentro del año natural siguiente a aquel en que se cumplen 40 años desde su fecha de terminación, en consideración al elevado número de edificios en situación de haber pasado la ITE, y a efectos única y exclusivamente de operatividad de esta entidad, el Ayuntamiento requerirá a los propietarios de los edificios terminados o rehabilitados íntegramente antes del 1 de enero de 1977, y que hayan cumplido más de 40 años de antigüedad en dicha fecha, la presentación de la primera inspección técnica antes de la finalización de los siguientes plazos:

1. Edificios emplazados en el Casco Histórico incluidos en el Catálogo de Protección del Plan Especial del Conjunto de Briviesca aprobado inicialmente, construidos o con rehabilitación integral antes del año 1977, antes del 1/04/2019.

2. Resto de edificios construidos hasta 1950, antes del 31/12/2019.

3. Edificios construidos entre 1951 y 1960, antes del 31/12/2020.

4. Edificios construidos entre 1961 y 1970, antes del 31/12/2021.

5. Edificios construidos entre 1971 y 1981, antes del 31/12/2022.

DISPOSICIÓN ADICIONAL

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 obras que se generen de las I.T.E. y bonificaciones al impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras.

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 FINAL

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

Lo que se hace público para general conocimiento, significando que, contra el acuerdo de aprobación definitiva podrá interponerse recurso contencioso-administrativo, a partir de la publicación del presente anuncio, en la forma y plazos que establecen las normas reguladores de dicha Jurisdicción.

En Briviesca, a 29 de noviembre de 2018.

El Alcalde,
Marcos Peña Varó