

# **ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LA INSPECCIÓN TÉCNICA DE CONSTRUCCIONES EN MIRNADA DE EBRO**

Índice:

## **EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

- Artículo 1. Objeto de la ordenanza**
- Artículo 2. Objeto de la inspección técnica de construcciones**
- Artículo 3. Sujetos obligados**
- Artículo 4. Plazos.**
- Artículo 5. Técnico competente.**
- Artículo 6. Normativa de referencia**
- Artículo 7. Certificado**
- Artículo 8. Contenido del informe**
- Artículo 9. Reglas para la elaboración del informe**
- Artículo 10. Contenido documental**
- Artículo 11. Medidas urgentes**
- Artículo 12. Efectos de la inspección**
- Artículo 13. Control del Ayuntamiento**
- Artículo 14. Registro de construcciones obligadas a la ITC**
- Artículo 15. Resultado de la ITC.**
- Artículo 16. Infracciones y sanciones**

## **DISPOSICIÓN FINAL**

## **DISPOSICIÓN TRANSITORIA**

## **EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

Los últimos años de producción inmobiliaria masiva han propiciado la reflexión sobre el sistema de crecimiento urbanístico de las ciudades y una preocupación por el mantenimiento del patrimonio edificado. Estas reflexiones, así como la crisis económica que estamos sufriendo, han desembocado en que se empiece a tomar conciencia de la importancia de mantener y conservar los edificios que habitamos.

La inspección técnica de construcciones (en adelante ITC) es una técnica de intervención administrativa cuyo objetivo es evaluar el estado de mantenimiento y conservación de las construcciones.

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 creará un Registro público de edificios sometidos a inspección técnica en el que se podrá consultar la información relativa al estado de conservación del edificio. Con la creación de este Registro se pretende dotar de una mayor seguridad jurídica y técnica a los usuarios de viviendas antiguas y fomentar la calidad de las edificaciones existentes.

### **Artículo 1. Objeto de la ordenanza**

El objeto de esta Ordenanza, de acuerdo con los artículos 110 de la Ley 5/1999, de 8 de Abril, de Urbanismo de Castilla y León y 315 a 318 del Reglamento de Urbanismo que la desarrolla (en adelante RUCYL), así como del artículo 22 de la Ley 9/2010, de 30 de agosto del Derecho a la Vivienda de la Comunidad de Castilla y León, es la de regular la obligación de los propietarios de construcciones y edificaciones existentes, con independencia de su uso y destino, en el término municipal de Miranda de Ebro, de efectuar una inspección periódica dirigida a determinar el estado de conservación de las mismas.

### **Artículo 2. Objeto de la inspección técnica de construcciones**

La inspección técnica de construcciones tiene por objeto:

1. Evaluar periódicamente el estado de conservación de las construcciones y el cumplimiento de los deberes señalados en el artículo 8 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y en los artículos 15, 16 y 19 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, así como de las condiciones que señale, en su caso, la normativa aplicable a cada tipo de construcción.
2. Determinar las obras y trabajos de conservación precisos para cumplir los deberes y condiciones citados en la letra anterior, y el plazo señalado al efecto.

### **Artículo 3. Sujetos obligados**

1. La obligación de someter las construcciones a inspección técnica corresponde a sus propietarios.
2. En los inmuebles en régimen de propiedad horizontal o 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, si estas encargan la realización de la inspección para la totalidad de sus inmuebles respectivos. En tal caso, los propietarios estarán obligados a facilitar el acceso conforme a lo dispuesto en la legislación sobre propiedad horizontal, y las inspecciones así realizadas extenderán su eficacia a todos y cada uno de los elementos de los citados inmuebles.

#### **Artículo 4. Plazos.**

1. Todas las construcciones deben someterse a una primera inspección técnica dentro del año natural siguiente a aquél en que se cumplan cuarenta años desde su fecha de terminación.
2. Una vez realizada la primera inspección, deben someterse a una segunda y sucesivas inspecciones dentro del año natural siguiente a aquél en que se cumplan diez años desde la anterior inspección.
3. Cuando se ejecuten obras de rehabilitación integral que afecten a la totalidad de la construcción, el plazo citado en el apartado 1 comienza a contar de nuevo desde la fecha de terminación de tales obras.
4. Se entiende como fecha de terminación de la construcción o de las obras de rehabilitación integral, la que conste en el certificado final de obra. En defecto del mismo debe atenderse, por este orden de preferencia, a la fecha que conste en el acta de recepción de la obra, a la fecha de notificación de la licencia de primera ocupación o utilización, y a la fecha que resulte de cualquier dato que pueda indicar la terminación de las obras a juicio del Ayuntamiento.
5. Con independencia de los plazos citados, el Ayuntamiento de Miranda de Ebro podrá requerir a los propietarios de construcciones y edificaciones la presentación de la Inspección Técnica de Construcciones tras la constatación del deficiente estado de conservación del edificio, independientemente del plazo establecido con carácter general en la presente Ordenanza.

#### **Artículo 5. Técnico competente.**

La inspección técnica de construcciones debe ser realizada por técnicos que sean competentes para proyectar o dirigir las obras de cada tipo de construcción, o para dirigir la ejecución de dichas obras.

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 nº de colegiado y que no está inhabilitado para el ejercicio de la profesión.

En cualquiera de los 3 supuestos, se acompañará justificación documental 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.

#### **Artículo 6. Normativa de referencia**

Para la realización de la inspección técnica 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 las construcciones a la normativa en vigor y que no afecten a las condiciones de seguridad.

#### **Artículo 7. 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 8. Contenido del informe**

El informe de inspección tendrá el siguiente contenido mínimo:

1. Análisis del estado de conservación de la construcción inspeccionada, indicando las deficiencias y los desperfectos observados en relación con:
  - A. Las condiciones de seguridad reguladas en el apartado 1.a) del artículo 19 del RUCYL, con especial atención a los elementos vinculados directamente a la estabilidad, consolidación estructural, estanqueidad y en general a la seguridad de la construcción 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.
  - B. Las condiciones de salubridad, ornato público y habitabilidad según el destino de la construcción inspeccionada, reguladas respectivamente en los apartados 1.b), 1.c) y 1.d) del artículo 19 del RUCYL; entre las condiciones de habitabilidad se entenderán incluidas las de accesibilidad.
2. Análisis del cumplimiento de los deberes de uso y dotación de servicios regulados en los artículos 15 y 16 del RUCYL, comprobando si la construcción se destina a usos que no estén prohibidos en la normativa y si cuenta con los servicios exigibles según su situación, uso y demás características.
3. Análisis del cumplimiento de las demás condiciones que señale, en su caso, la normativa aplicable a cada tipo de construcción y la restante normativa sectorial, salvo cuando dicha normativa regule su propio sistema de inspección obligatoria.

4. 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 9. Reglas para la elaboración del informe**

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

1. Debe efectuarse una inspección técnica para cada construcción; no obstante, cuando en una misma construcción 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 dicho carácter parcial.
2. La inspección técnica debe verificarse sobre una parte representativa de la construcción, de forma que los recintos inspeccionados sumen al menos el 50 por ciento de la superficie construida total; este porcentaje deberá cumplirse también de forma independiente para la planta bajo cubierta, la planta baja y cada una de las plantas bajo rasante. El informe relacionará los recintos inspeccionados y justificará el cumplimiento de los porcentajes exigidos en este apartado.
3. La inspección técnica tiene carácter visual y no será exigible al técnico inspector detectar vicios ocultos ni prever circunstancias sobrevenidas; no obstante, el técnico podrá proponer pruebas más exhaustivas para averiguar las causas de los desperfectos y deficiencias observados y determinar con precisión su alcance y gravedad.

#### **Artículo 10. Contenido documental**

1. Se aprueban como modelos de certificado e informe para la Inspección Técnica de Construcciones 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 en la página web del Ayuntamiento de Miranda de Ebro [www.mirandadeebro.es](http://www.mirandadeebro.es).
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 “xml” y “pdf”. Los documentos generados informáticamente irán acompañados del compromiso del técnico inspector de que el documento en formato digital coincide con el documento 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 P.G.O.U. y nº 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 demás elementos susceptibles de desprendimiento, así como las redes de saneamiento y distribución de agua, calefacción, gas y energía eléctrica en baja tensión y telecomunicaciones.

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 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 y telecomunicaciones del edificio con indicación de sus posibles causas.

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 de forma inmediata a los Servicios Técnicos Municipales.

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 aproximada 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 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 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 11. 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.

- Ese informe ha de incluir:
- Descripción justificada de las medidas que se deben adoptar.
- Plazo máximo para el inicio de los trabajos.
- Plazo de ejecución de las obras.

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

### **Artículo 12. 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.

### **Artículo 13. Control del Ayuntamiento**

1. Los propietarios deben presentar en el Ayuntamiento el certificado de inspección técnica y su informe anexo, dentro del mes siguiente a su emisión.
2. Cuando los propietarios no acrediten la realización de la inspección técnica en los plazos citados en el artículo 4, 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.
3. Asimismo los propietarios deben presentar en el Ayuntamiento la certificación prevista en el artículo anterior, dentro del mes siguiente a su emisión.
4. Cuando los propietarios no presenten la certificación prevista en el artículo 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.
5. Una vez transcurrido el plazo otorgado conforme al apartado anterior, el Ayuntamiento podrá dictar órdenes de ejecución para que se cumplan los deberes exigibles, y en caso de incumplimiento de las mismas podrá acordar la ejecución subsidiaria de las obras y trabajos requeridos.

### **Artículo 14. Registro de construcciones obligadas a la ITC**

1. Se crea el Registro Municipal de Construcciones obligadas a la ITC de Miranda de Ebro. En el mismo figurarán las construcciones obligadas a realizar la Inspección Técnica de Construcciones así como las actuaciones realizadas en las construcciones.
2. El Registro de Edificios recogerá de forma centralizada los siguientes datos referentes a los edificios y construcciones:
  1. Referencia catastral y emplazamiento.

2. Fecha de construcción.
3. Características de la edificación.
4. Fechas de las inspecciones técnicas realizadas y su resultado.
5. En las inspecciones con resultado desfavorable, indicación de las deficiencias y daños detectados, así como otros datos de interés.
6. En su caso, la subsanación de deficiencias que, como consecuencia de las ITC, se hayan realizado.

3. Los datos contenidos en el citado Registro que no tengan la condición de datos de carácter personal serán públicos, y podrán ser utilizados a efectos estadísticos e informativos de conformidad con la normativa de protección de datos. A efectos de dicha normativa, este Registro queda integrado en el fichero nº 6 “Urbanismo y Medio Ambiente” del Reglamento de ficheros de datos de carácter personal del Ayuntamiento de Miranda de Ebro, aprobado por acuerdo plenario de 4 de julio de 2013.

4. 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 se expondrá al público durante un plazo de 30 días dentro del año anterior al inicio del plazo establecido en el artículo 4 y se publicará la existencia del periodo de exposición mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia y en el tablón de edictos del Ayuntamiento, así como en la página web municipal [www.mirandadeebro.es](http://www.mirandadeebro.es).

5. No obstante, el Ayuntamiento informará 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 a la Inspección Técnica de Construcciones.

6. 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 15. Resultado de la ITC.**

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: La inscripción en dicho Registro se comunicará a la propiedad, quien lo unirá junto con el certificado y el informe al “Libro del Edificio” o, en su defecto, a la documentación técnica existente, siendo responsable de la custodia de tales documentos debidamente actualizados. En caso de enajenación deberán entregarla a los nuevos titulares.

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, salvo que el informe a que se refiere el artículo 10.7.c) establezca un plazo inferior, 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 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.

#### **Artículo 16. Infracciones y sanciones**

Con carácter general, para la determinación de las infracciones y sanciones se estará a las disposiciones que al respecto establecen 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.

#### **DISPOSICIÓN TRANSITORIA.**

Sin perjuicio de lo dispuesto en el art. 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 ITC, 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 1973, 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 construidos antes de 1936, y edificios declarados BIC y/o catalogados con grado de protección integral, cualquiera que sea su fecha de construcción, antes del 31/12/2.014.
2. Edificios construidos entre 1937 y 1950, antes del 31/12/2.015.
3. Edificios construidos entre 1951 y 1959, antes del 31/12/2.016.
4. Edificios construidos entre 1960 y 1969, antes del 31/12/2.017.
5. Edificios construidos entre 1970 y 1977, antes del 31/12/2.018.

**DISPOSICIÓN FINAL.**

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