Ordenanza Municipal reguladora del deber de Conservación de Edificación e Inspección Técnica de Edificios (ITE)

EXPOSICION DE MOTIVOS

El fomento a la conservación de la edificación, se ha convertido en una de las preocupaciones de la sociedad actual. Así, siguiendo tanto el marco legal de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de la Comunidad Autónoma de Aragón, como la doctrina jurisprudencial más reciente, se ha considerado la oportunidad de elaborar una ordenanza que recogiese de la forma más amplia posible el contenido del deber de conservación, el fomento a la misma y el control del deber de edificación, completando con ello el vector urbanístico que permita cerrar el ciclo del planeamiento, la gestión urbanística, la intervención, la disciplina y, por último, la conservación de la edificación.

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

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

Constituye, pues, el objeto de la presente Ordenanza la regulación con carácter general para el municipio de Zaragoza del deber de conservación, la declaración de ruina, la inspección técnica de la edificación y el deber de edificación, con sometimiento al régimen de edificación forzosa en caso de incumplimiento.

Sistemáticamente, la Ordenanza se ha dividido en títulos, así:

1. **El título preliminar**
2. **El título primero** ...
3. **El título segundo** de la presente Ordenanza recoge una importantísima novedad legislativa (Ley de Ordenación de la Edificación), cual es la inspección técnica de la edificación, y que debe entenderse como un medio de fomento a la conservación de la edificación, toda vez que el sometimiento a un control periódico del estado de las edificaciones va a permitir evitar el deterioro generalizado de la edificación, que en ocasiones provoca la desaparición del inmueble y con ello la pérdida de la identidad urbana de la ciudad.

En aras de conseguir un buen funcionamiento y cumplimiento de este régimen de inspección de edificación, resulta esencial la colaboración y participación directa de los distintos agentes sociales, y en particular los colegios profesionales, ya que ellos, a través de sus técnicos y previa petición del propietario del edificio, van a ser quienes lleven a la práctica la

inspección de la edificación y el control del estado de las mismas. La capacitación de estos técnicos va a permitir el que este cometido se convierta en real y eficaz a la vez y no en una mera declaración de intención. El informe técnico emitido va a permitir el conocimiento del estado de la edificación de forma puntual y la corrección de cuantas deficiencias afecten al deber de conservación, subsanándose éstas de forma periódica y continuada y evitando con ello, en un momento determinado, la situación ruinosa de la edificación.

En principio, y según se desprende del articulado, el alcance de la inspección técnica de la edificación se circunscribe en el ámbito del deber de conservación, exclusivamente a lo que son condiciones de seguridad, dejando fuera otros aspectos como la salubridad y el ornato. Incluso dentro de la seguridad del edificio, sólo abarca la seguridad constructiva, dejando al margen otro tipo de cuestiones como las instalaciones de calderas, refrigeración, ascensores, etc.

Esta limitación no es gratuita o injustificada. La intención primordial ha sido no incluir aspectos que pudieran dificultar, al menos en este paso inicial, la puesta en funcionamiento de la misma. Extender el ámbito a otros aspectos, provocaría el nacimiento de injerencias de la normativa y competencias locales respecto de otras administraciones, así como una complejidad en la elaboración del informe de inspección técnica de edificaciones (en adelante también ITE), toda vez que exigiría la intervención de un equipo multidisciplinar, encareciendo notablemente los costes de la ITE.

Otro de los aspectos esenciales es el nacimiento de un Registro de Edificaciones, que va a permitir a la Administración y al particular, dado el carácter público del mismo, conocer el estado de la edificación en la ciudad, posibilitando futuras actuaciones urbanísticas, con mayor conocimiento de la situación real urbanística de los edificios.

La incidencia que esta normativa va a provocar en el ciudadano propietario de un inmueble es importante y por ello se considera esencial el elevar a un conocimiento exacto de su contenido y objeto al interesado destinatario. Para ello es preciso la puesta en marcha de campañas de información que permitan conocer el alcance de esta inspección técnica de edificios, y que la misma se instituye como una medida de fomento a la conservación de la edificación, más que como una acción de policía de la Administración Pública frente al ciudadano.

4. **El título tercero**, recoge

TITULO II.- DE LA INSPECCIÓN TÉCNICA DE LOS EDIFICIOS

Art. 28.- *Fundamento, objeto y contenido.*

1. Para un mejor cumplimiento y efectivo control del deber de conservación de las edificaciones, en las condiciones de seguridad constructiva, éstos habrán de pasar en la forma y plazos establecidos en este capítulo, una inspección técnica que acredite su estado a tales efectos.
2. El sometimiento al control derivado de la inspección técnica de edificios en modo alguno supone una exención o limitación al deber de conservación que todo propietario ostenta respecto de las edificaciones de su propiedad, en los términos contenidos a la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de la Comunidad Autónoma de Aragón, y disposiciones concordantes de esta Ordenanza.

Art. 29.- *Sujetos obligados.*

1. Corresponde la obligación formal de efectuar la inspección técnica de los edificios a los propietarios de los mismos.
2. No obstante lo anterior, los arrendatarios de los inmuebles quedarán facultados para, ante el incumplimiento del propietario, solicitar de la Administración, pasar la Inspección Técnica del Inmueble, así como a solicitar las oportunas ayudas que pudieran haberse previsto, siempre y cuando las mismas vayan dirigidas a soportar el deber forzoso de conservación, y todo ello sin perjuicio de la relación jurídico privada derivada del contrato de arrendamiento pudiera existir entre arrendador y arrendatario.
3. Las personas jurídico públicas, las representaciones diplomáticas y los organismos internacionales quedarán exentas de dicha obligación respecto de los edificios de que sean titulares y su destino sea el del ejercicio de la función pública, los cuales se regirán por su propio régimen de Inspección Técnica. No obstante, si ocuparen edificios en régimen de alquiler u otro título distinto del de propiedad, los propietarios de los inmuebles están obligados a efectuar la inspección, en los términos de este capítulo.

Art. 30.- *De la capacitación técnica para la inspección.*

La inspección técnica se llevará a cabo por profesionales titulados legalmente competentes para ello.

Art. 31.- *Edificaciones sujetas a inspección*

1. Los propietarios de edificaciones deberán efectuar la primera inspección técnica de los mismos, dentro del año siguiente a aquel en que cumplan cincuenta desde su construcción u obra de rehabilitación que, por afectar profundamente al conjunto del edificio, tenga un carácter equivalente, o dentro del plazo específico de seis meses, si el propietario del edificio fuera requerido para ello de forma

expresa y motivada, por la propia Administración competente.

2. Las subsiguientes inspecciones se realizarán dentro del año siguiente a aquel en que hayan transcurrido diez años desde el vencimiento del plazo en que debió presentarse el anterior y entregarse en el Registro de la inspección técnica de edificaciones, acompañado de la ficha debidamente actualizada, conforme a los modelos establecidos.

Art. 32.- *De la inspección técnica de edificaciones.*

1. La obligación formal de acreditar el cumplimiento del deber de conservación de las edificaciones, en los términos previstos en este capítulo y que en modo alguno se consideran excluyentes del deber genérico de conservación previsto a la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de la Comunidad Autónoma de Aragón, se verificará mediante la obtención por el propietario del inmueble de un informe con dictamen, expedido por técnico competente, designado por el mismo, donde se conste por escrito la realización de la inspección y visado por el colegio oficial correspondiente, con el contenido, forma y plazos previstos a este capítulo.
2. El coste derivado de la obtención del correspondiente informe será de cuenta y cargo del propietario del inmueble, salvo en los casos previstos a esta normativa, y habrá de presentarse en el Registro de inspección técnica de edificios, en los plazos establecidos para ello.

Art. 33.- *Del contenido del informe de la inspección técnica de edificios.*

1. Las inspecciones técnicas que se efectúen tendrán como mínimo el siguiente contenido:
 - a) Estado general de la estructura y cimentación.
 - b) Estado general de las fachadas interiores, exteriores y medianeras del edificio, en especial de los elementos que pudieran suponer un peligro para la vía pública, como petos de terrazas, placas, etc., y de las patologías que puedan afectar a la integridad del edificio, como fisuras, humedades, etc.
 - c) Estado general de conservación de cubiertas y azoteas.
 - d) Estado general de la fontanería y la red de saneamiento del edificio.
 - e) Plano de situación.
 - f) Fotografías del exterior e interior del edificio, expresivas del contenido del informe.
2. La inspección técnica de edificaciones habrá de cumplimentarse según el modelo oficial de cuestionario de inspección que se apruebe por el Excmo. Ayuntamiento Pleno.
3. El contenido de la inspección técnica de edificaciones se complementará en soporte informático, según modelo oficial.

Art. 34.- De la ficha técnica de edificaciones.

El propietario de la edificación vendrá obligado a acompañar al informe de la inspección técnica la correspondiente ficha técnica de edificaciones, en la que se detallarán los datos urbanísticos y arquitectónicos, régimen de ocupación y de propiedad de la finca, conforme al modelo oficial aprobado

Art. 35.- De la forma y plazos para la presentación del informe de inspección técnica de edificaciones.

- El informe de inspección técnica de edificios deberá presentarse en el Registro de inspección técnica de edificios, acompañado de la ficha técnica de edificios visado por el colegio oficial correspondiente, el cual deberá expresar de forma inequívoca el resultado favorable de la inspección.
- No se admitirán a trámite, aquellos informes que no contengan resultado favorable, no entendiéndose en consecuencia, pasada la Inspección, a los efectos y términos contemplados en este capítulo.
- A los efectos de esta Ordenanza, se entiende como edad del edificio el tiempo transcurrido desde la fecha de terminación total de su construcción. No obstante, en el caso de obtención de licencia por la ejecución de obras de reforma general que afecten al edificio completo, el plazo de presentación del informe de inspección técnica de edificios, así como el de las sucesivas renovaciones, comenzará a contar a partir de la fecha de terminación de las referidas obras.
- A los efectos previstos en esta Ordenanza, la edad del edificio se acreditará mediante los siguientes documentos: Licencia de primera ocupación del edificio; en su defecto, licencia de obras y, a falta de ambas, certificado final de obras. En defecto de los documentos anteriores, podrá acreditarse a través de cualquier medio de prueba admisible en derecho, y en particular por estimación técnica en función de su tipología y características constructivas.
- Agotado el plazo correspondiente para presentar el informe de inspección técnica de edificios por parte del propietario, podrá hacerlo cualquier otro titular de derechos o intereses legítimos sobre el edificio (arrendatario, usufructuario, etc...) en el plazo de un año, en caso de incumplimiento de plazo general, y en el plazo de seis meses en caso de incumplimiento del plazo específico.

Art. 36.- Del Registro de la inspección técnica de edificios.

- A los efectos previstos en este capítulo, se constituirá un Registro Informatizado de inspección técnica de edificios, que será público y en el que quedará constancia de la fecha de presentación y del contenido de cada uno de los informes de inspección técnica y fichas técnicas de edificios que se presenten.

- El Registro Informatizado de Inspección Técnica contendrá como mínimo los siguientes datos:
 - Datos urbanos, situación, nivel de protección en su caso.
 - Fecha de construcción o de no constar año aproximado de su realización.
 - Datos de actuaciones posteriores de rehabilitación y reformas, con indicación del alcance de la obra, fecha, técnicos, empresa constructora.
 - Inspecciones técnicas realizadas.
 - En su caso, subsanación de las deficiencias que como consecuencia de la obligación de pasar la inspección técnica se hayan realizado.
- Es función del Registro el control del cumplimiento de las obligaciones establecidas en este capítulo. Los datos obrantes serán públicos a los solos efectos estadísticos e informativos en los términos establecidos en la legislación de procedimiento administrativo común.
- Las copias acreditativas de la presentación del primer y sucesivos informes de inspección técnica de edificios y sus correspondientes fichas técnicas de edificios se unirán a la documentación técnica del mismo, y deberán ser conservadas por los propietarios y transmitidas, en caso de enajenación por cualquier título, a sus nuevos titulares, de conformidad con lo previsto en Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de Edificación y las posteriores disposiciones de desarrollo de la misma.
- No se concederán licencias municipales de ningún tipo que no sean objeto de obras necesarias para superar la inspección técnica de edificios, a titulares y respecto de edificios que carezcan de la obtención de la ITE o incumplan plazos regulados en esta Ordenanza.

Art. 37.- De los efectos del cumplimiento de la presentación en plazo del informe de inspección técnica de edificios.

1. El cumplimiento en plazo de la obligación de presentación del informe de inspección técnica de edificios, en donde se exprese el cumplimiento de las condiciones mínimas de seguridad constructiva, facultará al propietario, o a los titulares legítimos de derechos sobre los edificios, en el caso previsto en la Ordenanza municipal de rehabilitación, a solicitar cualquier tipo de ayuda que el Ayuntamiento establezca para la rehabilitación total del edificio.
2. Si con anterioridad al vencimiento del plazo para la presentación del informe técnico a la inspección técnica de edificaciones se apreciare la necesidad de llevar a cabo determinadas obras de reparación, el propietario deberá obtener la preceptiva licencia de obras y acometer las mismas, quedando interrumpido el plazo para la

inspección técnica de edificios desde el momento de la solicitud de licencia hasta la obtención de la misma.

3. Si con anterioridad al vencimiento del plazo para la presentación del informe técnico a la inspección técnica de edificaciones se apreciara la necesidad de llevar a cabo determinadas obras de reparación que pudieran revestir carácter de urgencia por entrañar peligro o riesgo para las personas o las cosas, el propietario o el técnico actuante deberá ponerlo en conocimiento de la Administración, mediante la presentación del oportuno informe técnico debidamente visado, a cuyo efecto y previa visita de inspección técnica municipal se dictará la oportuna orden de ejecución, quedando en dicho supuesto interrumpidos los plazos previstos para la presentación de la inspección técnica de edificaciones durante el plazo fijado por la propia orden de ejecución.
4. Si con anterioridad al vencimiento del plazo para la presentación del informe técnico a la inspección técnica de edificaciones se apreciara la necesidad de llevar a cabo determinadas medidas de seguridad tales como apeos y apuntalamientos, éstas se adoptarán directamente por la dirección técnica encargada de emitir el informe para la inspección técnica de edificaciones, debiendo dar cuenta inmediata de la adopción de las mismas, al Ayuntamiento, mediante la presentación del certificado técnico debidamente visado que acredite las mismas, así como su necesidad.
5. Por el Excmo. Ayuntamiento de Zaragoza y a través de la Sociedad Municipal de Rehabilitación Urbana de Zaragoza, S.L., se adoptarán las medidas oportunas para establecer, con carácter preferencial, las ayudas pertinentes a los edificios y viviendas que hayan cumplido la inspección técnica de edificios.

Art. 38.- *De las consecuencias del incumplimiento de la presentación en plazo del informe a la inspección técnica de edificaciones.*

1. El incumplimiento de los plazos para cumplimentar favorablemente la inspección técnica de edificios en los términos de este capítulo, iniciará la apertura del correspondiente expediente administrativo sancionador.
2. No podrá concederse ayuda a la rehabilitación total o parcial de edificios sin cumplir en plazo con la obligación de presentar el informe de inspección técnica de edificios.
3. Transcurrido el plazo general o el específico establecidos en el artículo 31 sin haberse cumplimentado la inspección técnica de edificios, el Ayuntamiento ordenará la realización de la misma, otorgándole el plazo de tres meses para hacerla, con advertencia de imposición de multas coercitivas.

Cumplido el plazo señalado en el párrafo anterior sin que se hubiese dado cumplimiento a lo ordenado, se procederá a la imposición de una multa coercitiva de 600 euros, en cuya resolución volverá a otorgarse nuevo plazo de tres meses para su cumplimiento. De persistir el incumplimiento podrán reiterarse tales multas, sin que estas puedan exceder de tres.

Si persistiese en el incumplimiento, el Ayuntamiento podrá realizar la inspección subsidiariamente a costa del obligado notificándole la identidad del técnico colegiado designado para realizar la inspección y el importe de honorarios a percibir.

Para ello el Ayuntamiento podrá formalizar convenios con los colegios profesionales correspondientes al objeto de que los colegiados que reúnan los requisitos de capacitación técnica que se hayan convenido, realicen bajo su personal responsabilidad la inspección. Los honorarios serán exacionados por el Ayuntamiento a los propietarios, pudiendo recurrir, en su caso, a la vía de apremio.

En caso de no formalizarse tales convenios, el Ayuntamiento podrá organizar un turno al que podrán acceder todos aquellos titulados colegiados que reúnan los requisitos de capacitación técnica que se determine. Se escogerán de forma rotatoria y por orden de antigüedad en la lista.

Art. 39.- *Del régimen sancionador.*

1. El incumplimiento por el propietario de la obligación de presentar el informe técnico favorable a la inspección técnica de edificaciones, en los términos y plazos previstos a este capítulo, se entenderá como incumplimiento del deber de conservación, conforme a lo previsto a la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de la Comunidad Autónoma de Aragón.
2. El procedimiento sancionador se ajustará a lo establecido en la legislación reguladora del procedimiento administrativo común y legislación autonómica complementaria. El órgano competente para imponer la sanción que, en su caso, proceda será el ilustrísimo señor alcalde.