



## III.-ADMINISTRACIÓN LOCAL

### AYUNTAMIENTO DE TORDESILLAS

#### SERVICIO JURIDICO

El Pleno del Ayuntamiento de Tordesillas, en sesión ordinaria celebrada el día 5 de abril de 2016, acordó la aprobación inicial de la Ordenanza municipal reguladora de la Inspección Técnica de Edificación en el municipio de Tordesillas.

Transcurrido el plazo de información pública, realizado mediante anuncio insertado en el Boletín Oficial de la Provincia de Valladolid núm. 95, de 26 de abril de 2016, sin que se haya presentado reclamación alguna, el acuerdo se ha de entender aprobado de forma definitiva, conforme a lo dispuesto en el artículo 49 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

En aplicación del artículo 70.2 de la citada Ley, se publica la Ordenanza Municipal aprobada definitivamente, cuyo texto íntegro se reproduce en el Anexo del presente anuncio.

Contra este acuerdo, elevado a definitivo, podrán los interesados interponer recurso Contencioso Administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, con sede en Valladolid, en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente al de la publicación del texto íntegro de la Ordenanza en el Boletín Oficial de la Provincia.

En Tordesillas, a 1 de junio de 2016, El Alcalde.- Jose Antonio González Poncela





## ANEXO

### ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LA INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICACIONES.

#### EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Inspección Técnica de Edificaciones es un instrumento legal que pretende fomentar la conservación de los edificios, con el objetivo de evaluar periódicamente el estado en el que se encuentra. La defensa que el Ayuntamiento de Tordesillas ha realizado para proteger su patrimonio, hace necesaria la redacción de una ordenanza reguladora de los trámites administrativos de protección y conservación de las edificaciones y construcciones existentes para salvaguardar la imagen del municipio.

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

A nivel normativo, y con carácter estatal, numerosa legislación regula esta figura: el Texto Refundido de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, el Código Técnico de la Edificación (CTE) dando cumplimiento a los requisitos básicos de la edificación establecidos en la Ley 38/1999, de Ordenación de la Edificación, con la finalidad de garantizar la seguridad de las personas, la sostenibilidad de la edificación y la protección del medio ambiente; a nivel autonómico, la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (en lo sucesivo LUCYL) en sus artículo 7 al 9 y 110 y el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (en lo sucesivo RUCYL), aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero, en sus artículos 19 y 315 al 318, tras la última modificación por 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.

Con esta modalidad legal de intervención administrativa de carácter preventivo, mediante la obligación de presentar el Informe de Inspección Técnica de las Edificación, se persigue transmitir a los ciudadanos, con la colaboración de los técnicos competentes, una cultura favorable a realizar controles técnicos periódicos en la edificación, al objeto de conocer las patologías de la misma, en el convencimiento de que de ello se derivarán actuaciones inmediatas para evitar que su demora incremente el coste de reparación, lo que redundará en una mejor conservación general de la edificación y, a la par, supondrá desde una perspectiva global, un mayor conocimiento y control del estado de conservación de la edificación en toda el municipio.

#### TÍTULO I- DISPOSICIONES GENERALES.

##### Artículo 1.- Objeto

1. La Inspección Técnica de Edificaciones (ITE) es la verificación con carácter general del estado de conservación y del cumplimiento de los deberes de uso, dotación de servicios y conservación de los edificios cuya antigüedad sea superior a cuarenta años,





contados a partir de la fecha de terminación total de su construcción u obras de rehabilitación integral.

2. En el municipio de Tordesillas la ITE únicamente será obligatoria para los edificios de uso residencial en tipología no unifamiliar.

Art. 2.- Deber de Conservación.

1. Todos los propietarios de bienes inmuebles deberán mantenerlos en condiciones óptimas de seguridad, salubridad, ornato público, accesibilidad añadiéndose además el concepto de la habitabilidad para las viviendas, de acuerdo con lo establecido en el artículo 8 de la LUCYL y 19 del RUCYL.

Las condiciones relativas a la seguridad constructiva son las siguientes:

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

b) Seguridad y estabilidad en sus elementos constructivos cuyo deficiente estado suponga un riesgo para la seguridad de las personas, tales como chimeneas, barandillas, falsos techos, cornisas, aplacados y elementos ornamentales o de acabado, en particular si pueden caer en la vía pública.

c) Estanqueidad frente al agua, evitando filtraciones a través de la fachada, cubierta o del terreno, en particular si éstas afectan a la habitabilidad o uso de edificio o puedan ser causa de falta de seguridad descrita en los dos primeros apartados.

2. La inspección comprobará el estado de conservación del inmueble y el cumplimiento del deber de conservación así como el deber de salubridad, ornato público, accesibilidad y habitabilidad de acuerdo con la normativa vigente.

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

Art. 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 éstas encargan la realización de la inspección para la totalidad de sus inmuebles respectivos. 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 inmuebles.

Art. 4. Edificios y construcciones sujetos a ITE.

Las edificaciones de tipología residencial no unifamiliar deberán pasar la primera ITE dentro del año natural siguiente a aquel en el que cumplan cuarenta años contados desde la fecha de terminación total de construcción u obras de rehabilitación integral correspondiente.

Cuando se ejecuten obras de rehabilitación integral que afecten a la totalidad de la construcción, el plazo citado comienza a contar de nuevo desde la fecha de terminación de tales obras.

A estos efectos se entenderá como edificación no unifamiliar aquella que cuente con más de una vivienda por parcela, con independencia de la titularidad de las mismas.

A los efectos de fecha de terminación del edificio, se tendrá en cuenta, por orden de preferencia, la siguiente:

1. La que figure en el certificado final de obra.
2. La que conste en el acta de recepción de la obra.
3. Desde la recepción de la notificación del acuerdo de concesión de la licencia de primera ocupación.
4. La fecha de construcción que figure en el Catastro.
5. Cualquier otra fecha que indique la terminación de las obras.

Los propietarios de edificios que estuviesen calificados en el Plan General de Ordenación Urbana de Tordesillas como fuera de ordenación o disconforme con el planeamiento, los construidos sin licencia o sin ajustarse a la licencia concedida, estarán obligados a realizar la ITE puesto que su situación jurídica no exime de ese cumplimiento ni su realización alteraría la calificación que poseen. En estos supuestos, el plazo se computará desde la fecha de su inscripción en el Catastro o desde la fecha que resulte de cualquier dato que pueda indicar la terminación de las obras a juicio del Ayuntamiento.

2. Una vez pasada 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.

Art. 5. Documentación a presentar por el propietario.

1. Los propietarios de bienes inmuebles obligados a someter sus construcciones a la ITE deberán encargar dicha inspección a técnicos competentes, entendidos como tales, aquellos que lo sean para proyectar o dirigir las obras de construcción del inmueble objeto de inspección, o para dirigir la ejecución de dichas obras, todo ello de conformidad con lo establecido en 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 distinto del que suscriba el informe de inspección.

2.Como resultado de la inspección, el técnico competente emitirá un certificado al que adjuntará, como anexo inseparable, un informe de inspección con el contenido establecido en el apartado 1 del artículo 317 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, de acuerdo a las siguientes reglas:

a) Análisis del estado de conservación de la construcción inspeccionada, indicando las deficiencias y los desperfectos observados en relación con:

1. Las condiciones de seguridad reguladas en el apartado 1.a) del artículo 19, con especial atención a los elementos vinculados directamente a la estabilidad, consolidación estructural, estanqueidad, seguridad en caso de incendio 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.

2. 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; entre las condiciones de habitabilidad se entenderán incluidas las de accesibilidad.

b)Análisis y evaluación del cumplimiento de los deberes de uso y dotación de servicios regulados en los artículos 15 y 16, comprobando si cuenta con los servicios mínimos exigibles y se destina al uso inicialmente previsto.

c)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.

d)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.

3.Toda la documentación se presentará en formato papel y digital (pdf firmado digitalmente) y, además, se incluirá un archivo digital en formato .ite que se generará con el programa específico accediendo al siguiente enlace [www.rehitecyl.com](http://www.rehitecyl.com) o por cualquier otro medio disponible.

4.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 dicho carácter parcial.





b)La inspección técnica debe verificarse sobre una parte de la construcción que sea representativa según el criterio del técnico inspector, y 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, 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 de la construcción, su realización será preceptiva para entender cumplido el deber de conservación.

5.Sin perjuicio de lo dispuesto en los apartados anteriores, cuando el técnico detecte la existencia de deficiencias que comporten riesgo para las personas, lo comunicará de forma inmediata tanto a la propiedad como al Ayuntamiento, y una vez elaborado su informe, se lo entregará a ambos.

6.La presentación de la misma llevará aparejada la obligación de abonar la tasa municipal correspondiente por tramitación del referido expediente administrativo y, en su caso, el importe correspondiente al Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras además de la tasa por expedición de documentos.

#### Art. 6. Resultado de las inspecciones realizadas.

1.A efectos administrativos, la eficacia de la inspección técnica efectuada requerirá la presentación de la documentación recogida en el artículo anterior en el Registro General del Ayuntamiento de Tordesillas o en cualquiera de las formas permitidas en el artículo 38.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, de dos copias una en papel y otra en soporte digital del Certificado y del Informe a que alude el artículo 5 de esta Ordenanza.

2.Los propietarios deberán presentar en el Ayuntamiento el Certificado de Inspección Técnica y su informe anexo dentro del mes siguiente a su emisión, se hayan detectado deficiencias o no.

3.Si el resultado de la inspección es favorable, se procederá a su anotación en el Registro Municipal de Inspecciones Técnicas de Edificios y se comunicará al propietario la obligatoriedad de efectuar la próxima inspección dentro del año siguiente aquel en el que la construcción cumpla diez años de antigüedad a contar desde la primera inspección.

Si el resultado de la inspección es desfavorable, el propietario estará obligado a darse por enterado de las obras que tiene que realizar así como a solicitar la oportuna licencia municipal de obras para ejecutar las mismas en un plazo máximo de 3 meses, a contar desde la presentación del Certificado y del Informe Técnico en el Registro General del Ayuntamiento de Tordesillas.





En el caso de que el propietario no realice las actuaciones requeridas, el Ayuntamiento de Tordesillas exigirá su ejecución en aplicación de cualquiera de los medios previstos en los artículos 98 y 99 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

4.Una vez terminadas las actuaciones señaladas en el informe de Inspección Técnica, el promotor presentará certificación, suscrita por técnico competente para la realización de la ITE, de la realización efectiva de las obras y los trabajos de conservación requeridos.

5.El control del cumplimiento de la ejecución de las obras y de los trabajos ordenados se llevará a cabo por los Servicios Técnicos Municipales.

#### Art. 7. Registro Municipal de ITE

1.Se creará un Registro de Municipal de ITE en que se incluirán los datos de aquellos edificios y construcciones que han presentado el informe de inspección y el certificado de haber realizado la inspección firmada por la propiedad y por el profesional que la haya realizado. Además, recogerá de forma centralizada los datos relativos a los edificios y construcciones:

a)Emplazamiento, características y nivel de protección en su caso.

b)Fecha de construcción o, en su defecto, año aproximado.

c)Inspecciones técnicas favorables.

d)Inspecciones técnicas con informe inicial desfavorable, con indicación de la naturaleza de las deficiencias subsanadas y las obras pendientes de realizar.

2.Los datos del Registro serán públicos, con efectos estadísticos e informativos de conformidad con la normativa de protección de datos y del procedimiento administrativo común. Los ciudadanos podrán solicitar información sobre las inscripciones contenidas en dicho registro.

#### Art.8. Efectos de la Inspección Técnica.

1.En todos aquellos casos en que el informe de la ITE establezca la necesidad de realización de obras, el propietario está obligado a ejecutarlas para reponer las condiciones mínimas de seguridad y salubridad y se le comunicará requerimiento para que en el plazo máximo de tres meses, a contar desde la presentación de la inspección técnica, se proceda, bajo su responsabilidad, a solicitar la correspondiente licencia municipal acompañada del correspondiente proyecto técnico o memoria valorada.

2.La solicitud de la licencia municipal de obras y la ejecución de las obras derivadas de las inspecciones técnicas cumplirán, en todo caso, los requisitos establecidos en el planeamiento municipal, las Ordenanzas Municipales y demás normativa de pertinente aplicación.





La falta de ejecución, total o parcial, de las obras y trabajos ordenados para la subsanación de los desperfectos y deficiencias detectados en los edificios dará lugar a la imposición de los medios de ejecución forzosa previsto en la LRJPAC.

No se concederá ningún tipo de licencia municipal a cualquiera de los titulares de los edificios que estén obligados a realizar la correspondiente inspección técnica y carezcan de ella o incumplan los plazos regulados en esta Ordenanza, excepto para las obras exigidas en el informe técnico correspondiente.

También, se exceptúan de esta prohibición las obras menores, entendiéndose por tales las de escasa entidad técnica e impacto urbanístico, que no afecten al patrimonio protegido ni tengan repercusión sobre la estructura del inmueble.

3.El Ayuntamiento podrá requerir en cualquier momento a los propietarios de edificios obligados a realizar la inspección, la presentación del libro del edificio, de ser preceptivo, y el último certificado de inspección, así como su informe anexo.

#### Art. 9.- Control de los plazos por el Ayuntamiento

1.Los propietarios deben presentar en el Ayuntamiento el certificado de inspección técnica y el informe de evaluación de la edificación anexo, dentro del mes siguiente a su emisión.

2.Cuando los propietarios no acrediten la realización de la inspección técnica en los plazos citados, 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 de la ejecución de las obras derivas de la inspección, dentro del mes siguiente a su emisión. Cuando los propietarios no presenten la certificación, 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.

4.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.

#### TÍTULO II.- RÉGIMEN SANCIONADOR

##### Art. 10.- Infracciones y sanciones.

1.Las infracciones y sanciones se clasificarán de acuerdo con la normativa urbanística de aplicación de la Comunidad Autónoma de Castilla.





2.No podrá imponerse sanción alguna sin la previa tramitación del correspondiente expediente sancionador, que será iniciado de oficio por la Administración Municipal, en virtud de la función inspectora y de comprobación propia de su competencia. El expediente seguirá la tramitación dispuesta en el Decreto 189/1994, de 25 de Agosto, por el que se aprueba el Reglamento del Procedimiento Sancionador de la Administración de la Comunidad Autónoma de Castilla y León.

3.Tendrá la consideración de acto de naturaleza independiente sancionable, cada actuación separada en el tiempo o en el espacio que resulte contraria a lo dispuesto en esta Ordenanza, siendo imputables tales infracciones a las personas físicas y/o jurídicas que resulten responsables de tales acciones u omisiones.

4.Si se detectan otro tipo de infracciones urbanísticas en las inspecciones técnicas de las construcciones, se estará a lo señalado sobre protección de la legalidad urbanística tanto en la LUCYL como en el RUCYL.

## DISPOSICIONES FINALES

Primera.– Entrada en vigor.

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 56.1, 65.2 y 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, la publicación y entrada en vigor del Reglamento se producirá de la siguiente forma:

a)El acuerdo de aprobación definitiva del presente Reglamento se comunicará a la Administración del Estado y a la Administración de la Comunidad Autónoma de Castilla y León.

b)Transcurrido el plazo de 15 días desde la recepción de la comunicación, el acuerdo y el Reglamento se publicarán en el Boletín Oficial de la Provincia y entrará en vigor al día siguiente de su publicación.

Segunda.– Interpretación.

Se faculta al Alcalde, o Concejal en quien delegue, para dictar cuantas órdenes e instrucciones resulten necesarias para la adecuada interpretación y aplicación de esta Ordenanza.

