

**Aprobada por el Pleno en la sesión del 30/11/2010.
Publicada en el BOCM del 10/03/2011**

**SERVICIO DE LICENCIAS Y
DISCIPLINA URBANÍSTICA.-**

**ORDENANZA REGULADORA DE LA INSPECCIÓN TÉCNICA DE
EDIFICIOS DEL AYUNTAMIENTO DE ALCOBENDAS.-**

Alcobendas, octubre 2010

ORDENANZA REGULADORA DE LA INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS DEL AYUNTAMIENTO DE ALCOBENDAS

PREÁMBULO

La Inspección Técnica se incardina dentro del deber de conservación de las edificaciones y construcciones, que a su vez forma parte del contenido normal del derecho de propiedad y se configura como la obligación que tienen todos los propietarios de mantener sus edificios y construcciones en condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos con el objetivo de preservar el buen estado del patrimonio inmobiliario de las ciudades.

El Ayuntamiento de Alcobendas, en el ejercicio de la potestad reglamentaria que tiene conferida por la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, con las modificaciones operadas por la Ley 57/2003, de 16 de diciembre, de Medidas para la Modernización del Gobierno Local; el Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, que aprueba el Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de régimen local; la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid y en ejecución de las competencias que tiene atribuidas en materia urbanística, mediante Acuerdo adoptado por el Pleno Municipal celebrado en fecha 29 de junio de 2004, aprobó la Ordenanza reguladora de la Inspección Técnica de Edificios para el término municipal de Alcobendas.

Por otra parte, en noviembre de 2.006, con el propósito general de incentivar la conservación y rehabilitación del parque arquitectónico de la ciudad de Alcobendas y en el marco del fomento de dicho interés local, se puso en marcha un programa de ayudas municipales dirigidas a posibilitar a los propietarios la reducción de las cargas derivadas de la obligación de conservación y el mejor cumplimiento por su parte de las obligaciones establecidas en la Ordenanza de la ITE.

Después de analizar los datos referidos a los expedientes de inspección técnica tramitados, debemos concluir que la fórmula utilizada para la estimulación y concienciación vecinal da resultado e incide de manera muy favorable en tres aspectos: 1) Colaboración activa de los propietarios en la tarea de conocer el estado que presentan sus edificios y consecuentemente del parque residencial de la ciudad; 2) Rehabilitación de los edificios que se encuentran en mal estado de conservación y; 3) Fomento del el sector empresarial dedicado a las obras de reparación y rehabilitación de la edificación, que en estos momentos de crisis puede repercutir de manera positiva en la economía general.

La experiencia de estos años nos obliga a revisar la regulación de la Ordenanza, introduciendo modificaciones relativas a algunos aspectos que sin ser de carácter trascendente si pretenden establecer una regulación más adecuada y conforme con los medios disponibles y los objetivos pretendidos.

Se estima necesario, desde el punto de vista técnico, homogeneizar la información de las Actas de Inspección cuando se refieran a una única parcela en la que se ubican varias edificaciones o cuando se trate de varios edificios que compartan elementos constructivos, y por ello se propone la vinculación en todo momento de dicha información: en unos casos con la recomendación de presentación simultánea del dictamen técnico y para el caso de que se detecten deficiencias en elementos constructivos compartidos por dos o más edificios, la presentación de dictamen único obligatorio referido a las edificaciones que formen la unidad arquitectónica.

Respecto del contenido formal de las inspecciones y para evitar, en la medida de lo posible, la práctica de requerimientos municipales, se establece la obligación de aportar informe especializado sobre el estado de conservación y la necesidad de acometer obras de reparación cuando se dictamine desfavorable la red de saneamiento oculta de un edificio.

También con el propósito de ordenar la tramitación administrativa necesaria para acometer, por parte de los propietarios obligados, las obras derivadas de una ITE desfavorable, se estima oportuno implantar la necesidad de obtención de licencia previa y evitar el dictado de orden de ejecución municipal sustitutiva de la licencia, estableciendo un plazo adecuado al efecto (seis meses para solicitar la licencia de obras desde la presentación de la Inspección Técnica y seis meses, desde la concesión de la licencia, para ejecutar las obras, sin perjuicio de que el carácter de las deficiencias a subsanar aconsejen otro plazo más corto).

En la modificación propuesta se contempla expresamente la obligación, ya impuesta legalmente, de adoptar obligatoriamente por los propietarios las medidas inmediatas de seguridad que fueran propuestas por el técnico suscriptor de la ITE siempre bajo la supervisión de técnico competente y con la obligación de comunicarlo por escrito al Ayuntamiento.

Se propone la incorporación de un nuevo artículo (catorce) en el que se regulan las consecuencias del incumplimiento del deber de conservación, tanto de la falta de presentación de la ITE en el plazo requerido, como de la falta de ejecución de las obras en el plazo otorgado, así como la no adopción de las medidas inmediatas preventivas propuestas por el técnico redactor de la ITE, que no son otras que la pérdida del derecho a obtener las ayudas municipales que pudieran corresponder, sin perjuicio de realizar dichas actuaciones por el Ayuntamiento con cargo a los interesados y la adopción de las medidas sancionadoras que correspondan.

Lo referido precedentemente respecto de los incumplimientos se complementa con el régimen sancionador que ha sido objeto de modificación a efectos de determinar la cuantía concreta de la sanción como consecuencia del incumplimiento de presentar la Inspección Técnica en tiempo y forma. El importe establecido es de 600 €uros (importe mínimo establecido por la LSCM para las infracciones leves) pudiéndose incrementar hasta 6.000 €uros en caso de que en un edificio se detecten patologías que puedan afectar a los colindantes o puedan poner en riesgo potencial a las personas.

La mayoría de los edificios inspeccionados hasta la fecha cuentan con una edad media que se mueve en la franja de los 35 a 38 años y, por tanto, se están quedando relegados sin pasar la correspondiente inspección los edificios más antiguos de la ciudad que, a priori, deben presentar mayor grado de deterioro que estos otros.

Para atajar esta desviación que se viene observando y además poder asumir el trabajo administrativo con los recursos actuales, dado el incremento que se viene observando en los últimos tiempos, se considera la oportunidad de establecer un calendario obligatorio por fecha de antigüedad para escalar la realización de la Inspección Técnica, vinculando a los obligados según dicho calendario a la posibilidad de obtener las ayudas municipales actualmente previstas.

Por último también se incorporan algunas modificaciones en el modelo de Acta de Inspección Técnica del Ayuntamiento de Alcobendas, como la inclusión de la referencia catastral; la superficie de parcela; la fecha de terminación de las obras de rehabilitación, en el caso de que se trate de este supuesto; la dirección de correo electrónico de la propiedad y del técnico; la descripción de los medios empleados en la inspección; las posibles causas en el caso de que se detecten deficiencias y el presupuesto estimado de ejecución de las obras de reparación y su plazo de ejecución.

Artículo único. Modificación de la Ordenanza reguladora de la Inspección Técnica de Edificios para el término municipal de Alcobendas.

Se modifican los artículos 1, 2, 5, 6, 7, 9, 10, 11 y 12.

El actual artículo 13 se reenumera y pasa a ser el artículo 15 que también sufre modificaciones.

El actual artículo 14 se reenumera y pasa a ser el artículo 13.

Se da nuevo contenido al artículo 14.

Se modifica la Disposición Adicional existente.

Se añade una Disposición Transitoria y tres Disposiciones Finales.

Se anexa el nuevo Modelo de Acta de Inspección Técnica.

Con la inclusión de las modificaciones precedentemente referidas el nuevo texto de la ORDENANZA REGULADORA DE LA INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS queda redactado del siguiente modo:

Artículo 1. Objeto.

Es objeto de la presente Ordenanza la regulación de la obligación formal de los propietarios de edificios y construcciones de acreditar su seguridad constructiva mediante la determinación del estado de conservación que presentan y las obras de conservación o, en su caso, rehabilitación que fueran necesarias realizar en cumplimiento del deber de conservación impuesto por la normativa urbanística.

El Ayuntamiento de Alcobendas, mediante la presente Ordenanza, pretende desarrollar las determinaciones legalmente establecidas sobre la Inspección Técnica de edificios.

Artículo 2. De la Inspección Técnica de edificios.

La Inspección Técnica de edificios se configura como una medida de control que procura el efectivo cumplimiento del deber de conservación y rehabilitación de construcciones y edificios conforme a lo que se dispone en el Real Decreto 2/2008 que aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

En consecuencia, la Inspección Técnica de edificios pretende el reconocimiento de los edificios y construcciones para determinar las deficiencias y las medidas recomendadas para acometer las actuaciones necesarias para su subsanación; y la normativa urbanística obliga a la ejecución y efectividad de tales medidas con realización de cuantas obras y trabajos sean necesarios para la reparación y recuperación de las condiciones exigidas.

Artículo 3. Obligados.

Corresponde la obligación de efectuar la Inspección Técnica de los edificios y construcciones a los propietarios de los mismos, con independencia de su uso y destino.

Así mismo, son los propietarios de edificios y construcciones los que tienen la obligación de acreditar ante el Ayuntamiento de Alcobendas la realización de la Inspección Técnica y, en su caso, la ejecución de las obras necesarias para mantenerlos en las condiciones requeridas para la habitabilidad o uso efectivo, conforme a lo establecido en la presente Ordenanza.

No obstante lo anterior, los arrendatarios de los inmuebles quedarán facultados, ante el incumplimiento del propietario, a la presentación de la ITE ante el Ayuntamiento, así como a solicitar las ayudas que pudieran haberse previsto para soportar el deber forzoso de conservación, y todo ello sin perjuicio de la relación jurídico privada derivada del contrato de arrendamiento.

Artículo 4. Capacitación para la inspección.

La Inspección Técnica se llevará a cabo por técnicos competentes o por entidades de inspección técnica homologadas y registradas de acuerdo con lo dispuesto en la normativa autonómica y estatal aplicable.

Artículo 5. Edificios sujetos a inspección.

Con carácter general, los propietarios de edificios y construcciones obligados, deberán efectuar la primera Inspección Técnica de los mismos dentro del año siguiente a aquél en que cumplan treinta años desde la fecha de la terminación total de su construcción u obras de reestructuración total o dentro del plazo específico que se conceda al propietario del edificio cuando fuera requerido para ello de forma expresa por el Ayuntamiento.

El dictamen de Inspección Técnica deberá renovarse periódicamente conforme a lo dispuesto en el artículo nueve, dentro del año siguiente a aquél en el que hayan transcurrido diez años desde que se efectuó la anterior inspección, computando dicho plazo a partir de la fecha de su presentación en el Ayuntamiento.

A efectos de esta Ordenanza, se entiende como edad de la edificación el tiempo transcurrido desde la fecha de terminación total de las obras de construcción, que se acreditará mediante certificado final de obra, licencia de primera ocupación o cualquier otro medio de prueba admisible en derecho. No obstante cuando se trate de obras de reestructuración y reforma general que afecten al inmueble completo, el plazo de presentación del dictamen de Inspección Técnica, así como el de las sucesivas renovaciones comenzará a contar a partir de la fecha de terminación de las referidas obras.

Se realizará inspección del edificio desde la cimentación hasta la cubierta con independencia de su régimen de propiedad, incluyendo todas las construcciones vinculadas a él (garajes, vestuarios, portería, edificaciones secundarias, etc...) acreditando su inspección en una única Acta.

Si existiesen varios edificios en una sola parcela no vinculados entre sí se recomienda su presentación simultánea. No obstante, cuando pertenezcan a

la misma propiedad, se podrá presentar un único informe de Inspección Técnica conjunto, detallando expresamente los edificios que componen dicha parcela.

En el caso de varios edificios con elementos constructivos comunes (cimentación, cubierta, medianeras, instalaciones de fontanería y saneamiento, garaje, etc...) se recomienda la presentación de una única Acta que, en todo caso, resultará de carácter obligatorio siempre que se detecten deficiencias en elementos constructivos comunes; si las deficiencias no se detectan en elementos constructivos comunes, se podrá presentar un Acta por cada edificio, siendo recomendable la presentación de todos ellos de forma simultánea.

Artículo 6. Relación de edificios obligados a efectuar la Inspección Técnica.

El Ayuntamiento, a través del órgano municipal competente, aprobará periódicamente la relación de edificios que, de acuerdo con la normativa en vigor y la presente Ordenanza, estén obligados a efectuar la inspección y establecerá el plazo para el cumplimiento efectivo de dicha obligación. Esta relación se expondrá al público en el Tablón de Edictos del Ayuntamiento, sin perjuicio de su difusión por otros medios que se estimen convenientes.

Con independencia de la exposición en el Ayuntamiento, la obligación de efectuar la Inspección Técnica se notificará de forma individual a los propietarios de los edificios. En caso de que la notificación individual no pueda practicarse, se procederá, conforme dispone el artículo 59 la Ley 30/1992 de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y el Procedimiento Administrativo Común, a su publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid.

Artículo 7. Registro de Edificios.

1. Para facilitar el cumplimiento de la inspección exigida, el Ayuntamiento de Alcobendas elaborará un Registro de Edificios obligados a realizar la Inspección Técnica, que será renovado periódicamente con la inclusión de los nuevos edificios que por su antigüedad queden sujetos a esta obligación.

En el Registro de Edificios se anotarán todas las actuaciones que se realicen en los edificios y construcciones ya sean de carácter formal o material, es decir, tanto el contenido de los dictámenes que se emitan, como la realización de las obras ordenadas.

2. El registro informatizado de edificios sometidos a Inspección Técnica, recogerá de forma centralizada los datos referentes a los edificios y construcciones, cuyo contenido estará en relación con el informe emitido en la Inspección Técnica realizada, con indicación de, al menos, los siguientes datos:

- a) Emplazamiento y características.
- b) Fecha de construcción o, en su defecto, año aproximado.
- c) Inspecciones técnicas realizadas, especificando su resultado y en caso de que hubiese sido desfavorable, si se realizaron las obras o tomaron las medidas señaladas, el grado de efectividad de las mismas, así como cuantos otros datos complementarios se consideren necesarios.
- d) Descripción de la orden de ejecución dictada, o licencia solicitada, a raíz de un dictamen de inspección desfavorable.

Este Registro es de carácter interno y su finalidad es el control municipal del cumplimiento de las obligaciones establecidas en cuanto al deber de conservación y rehabilitación exigidos legalmente, debiéndose cumplir en cuanto al modo de acceso al mismo lo estipulado en el artículo 37 Ley 30/1992 Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y el Procedimiento Administrativo Común.

Artículo 8. Condiciones de seguridad constructiva.

A efectos de la Inspección Técnica, las condiciones mínimas de seguridad constructiva que todo edificio o construcción debe reunir y mantener para determinar que el mismo cumple los requisitos de habitabilidad y uso exigibles son las siguientes:

1. 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 y que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad del edificio.
2. Seguridad y estabilidad de 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 a la vía pública.
3. 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 del edificio o puedan ser causa de falta de seguridad descrita en los dos primeros apartados.

4. Estanqueidad y buen funcionamiento de las redes generales de fontanería y saneamiento, de forma que no se produzcan fugas que afecten a la habitabilidad o uso del edificio o puedan ser causa de falta de seguridad descrita en los dos primeros apartados.

El incumplimiento de cualquiera de las condiciones anteriores determinará el resultado desfavorable de la Inspección Técnica por suponer que el edificio o construcción no reúne los requisitos de habitabilidad y uso exigibles a efectos de la misma.

Artículo 9. Contenido de las inspecciones.

De acuerdo con lo dispuesto en la actual legislación urbanística, la Inspección Técnica deberá, en función del destino propio de la construcción o edificación, contener toda la información relativa a las condiciones de seguridad constructiva descritas en el artículo precedente y con carácter previo a su redacción se deberán realizar los estudios que, a juicio del técnico inspector, resulten necesarios a tal fin, describiendo las actuaciones realizadas para emitir el dictamen.

Objeto. La Inspección Técnica de edificios abarcará los siguientes aspectos:

- a) Estado de la estructura y cimentación.
- b) Estado de fachadas interiores, exteriores, medianeras y otros paramentos, en especial de los elementos que pudieran suponer un peligro para la vía pública. Ej.: petos de terrazas, placas, etc..
- c) Estado de conservación de cubiertas y azoteas.
- d) Estado de las redes generales de fontanería y saneamiento del edificio.

2. Cuestionarios. El dictamen de la inspección se cumplimentará en el modelo oficial de Acta de Inspección aprobado por el órgano municipal competente, al que se acompañará plano parcelario ubicando la finca de referencia y acta de presencia debidamente firmada por la propiedad y por el técnico que realice la inspección.

Con independencia de su resultado, es obligatorio presentar ante el Ayuntamiento, el Acta de Inspección debidamente suscrita por técnico facultativo competente o por la entidad de inspección técnica homologada.

Se deberán aportar todos y cuantos documentos sean necesarios para justificar el resultado del dictamen. En cualquier caso y en función del

resultado de la inspección, según lo señalado en el apartado anterior, deberá tener el siguiente contenido.

- a) Descripción y localización del edificio, adjuntando plano parcelario a escala gráfica 1:1000 donde se delimiten gráficamente los límites de la parcela y las edificaciones, construcciones o plantas bajo rasante que hayan sido inspeccionadas.
- b) Descripción y localización 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 y saneamiento del edificio.
- c) Descripción de sus posibles causas.
- d) Descripción de las medidas inmediatas de seguridad necesarias adoptadas para garantizar la seguridad de los ocupantes del edificio, vecinos colindantes y transeúntes debiendo justificar la no admisión de demora.
- e) Descripción de las obras y trabajos que, de forma priorizada, se consideran necesarias para subsanar las deficiencias descritas en el apartado b), el plazo estimado de ejecución y el presupuesto estimado de las mismas.
- f) Grado de ejecución y efectividad de las medidas adoptadas y de los trabajos y obras realizados para el cumplimiento de las medidas contenidas en las anteriores inspecciones técnicas del edificio.
- g)** Informe técnico fotográfico del exterior y del interior del inmueble, en el que se reflejará el estado actual del mismo, así como cuantas deficiencias se detecten.
- h) En el caso de que la red de saneamiento se dictamine desfavorable o se recomiende su revisión por el técnico inspector, el Acta de ITE que se aporte en el Ayuntamiento contendrá, como anexo obligatorio a la misma, un informe específico con imágenes sobre el estado de la citada red de saneamiento, realizado por profesional o empresa especializados, en el que se describirán las reparaciones que, en su caso, fuese necesario realizar.

Artículo 10. Forma de presentación de la ITE.

La eficacia, a efectos administrativos, de la Inspección Técnica efectuada requerirá la presentación, en cualquiera de los registros municipales o mediante las formas permitidas por la legislación aplicable en materia de procedimiento administrativo, de una copia del acta, que se complementará con la presentación de otra copia del modelo oficial cumplimentada en cualquier tipo de soporte informático.

Artículo 11. Resultado de las inspecciones y consecuencias.

El resultado de las inspecciones será favorable únicamente cuando el edificio o construcción reúna los requisitos de habitabilidad y uso exigibles por cumplir todas y cada una de las condiciones relativas a la seguridad constructiva enumeradas en el artículo ocho. En caso de incumplimiento de alguna de las condiciones el resultado será desfavorable.

El Acta de Inspección expresará de forma inequívoca si el resultado final de la inspección es favorable o desfavorable.

Una vez presentada la inspección, según lo expuesto en el artículo siete, se procederá a su anotación en el Registro de Edificios. La propiedad unirá una copia del cuestionario presentado al libro del edificio o, en su defecto, a la documentación técnica existente, siendo la responsable de la custodia de tales documentos debidamente actualizados.

En caso de que se considere necesario, se realizarán cuantos requeridos se estimen convenientes para completar, explicar y/o justificar el contenido de los documentos presentados.

La presentación del Acta de Inspección, dependiendo de su resultado final, dará lugar a:

Inspección Favorable. Se tendrá por cumplida la obligación, debiendo realizar la próxima inspección en el plazo de diez años conforme se determina en el artículo cinco.

Inspección Desfavorable. Si el resultado de la Inspección Técnica es desfavorable por no alcanzarse las mínimas condiciones de seguridad constructiva exigidas, en el Acta de ITE se deberán señalar las obras necesarias a realizar y el presupuesto estimado de su ejecución.

En el caso de que procediera, igualmente expresará las medidas inmediatas de seguridad que hayan sido adoptadas o los motivos de fuerza mayor que han imposibilitado su adopción, justificando que no admiten demora por motivo de inminente peligro para los ocupantes del edificio, vecinos, colindantes, o quienes transiten por sus inmediaciones. A estos efectos, la propiedad del inmueble deberá adoptar de forma inmediata, bajo dirección técnica competente, todas aquellas medidas provisionales preventivas precisas para eliminar la situación de riesgo inminente, con la obligación de comunicar por escrito al Ayuntamiento dicha circunstancia, acompañando informe técnico justificativo suscrito por el técnico actuante sobre la correcta ejecución de las mismas.

A la vista del dictamen desfavorable y sin perjuicio de la adopción inmediata de las medidas provisionales de seguridad que procedan, en el plazo de SEIS MESES, a contar desde la presentación en el Ayuntamiento del Acta de Inspección Técnica, los propietarios deberán solicitar la correspondiente licencia de obras a efectos de acometer la totalidad los trabajos necesarios para subsanar las deficiencias detectadas, debiendo aportar la memoria descriptiva de los mismos o, en su caso, el correspondiente proyecto técnico y comunicar por escrito al Ayuntamiento el inicio y finalización de las obras. La solicitud de licencia deberá comprender la totalidad de las obras necesarias para subsanar las deficiencias señaladas en el Acta de Inspección Técnica, caso contrario no se entenderá cumplimentada en forma la obligación impuesta.

En el supuesto de edificios en situación urbanística de fuera de ordenación, se aplicará el régimen de autorización de obras previsto en la Ordenanza específica de aplicación.

El plazo máximo para la terminación de la totalidad de las obras autorizadas será el que se indique en el acto de otorgamiento de la licencia, que en ningún caso podrá ser superior a SEIS MESES, contados desde la notificación de la misma. Ello, sin perjuicio de que el Ayuntamiento señale expresamente plazo diferente como consecuencia de la comprobación, por los Servicios Técnicos Municipales, de deficiencias que aconsejen el inicio y ejecución de las obras en un plazo inferior.

Una vez finalizadas las obras se deberá aportar certificado técnico (con el visado colegial para el caso de que las obras hubiesen precisado de proyecto técnico) en el que se describan las obras realizadas, su idoneidad para subsanar la totalidad de las deficiencias reflejadas inicialmente en el Acta de Inspección Técnica y en los anexos que se hubieren presentado y manifestar de forma expresa que la Inspección técnica resulta favorable.

Artículo 12. Del cumplimiento de la obligación de efectuar la Inspección Técnica.

1. Cumplimiento de la Inspección Técnica de Edificios.

Las inspecciones técnicas deberán cumplirse dentro de los plazos que se establezcan en los calendarios que periódicamente se aprueben.

En el caso de que se establezcan ayudas municipales, los propietarios de edificios que hayan cumplido en plazo la obligación de realizar la Inspección Técnica podrán solicitar dichas subvenciones.

2. Incumplimiento de la Inspección Técnica de Edificios.

Finalizado el plazo establecido para realizar la Inspección Técnica, sin haberse acreditado con la presentación del informe resultante de la primera o sucesivas inspecciones, así como la presentación del mismo sin cumplir cualquiera de los requisitos establecidos en la presente Ordenanza, se considerará como incumplimiento del deber de realizar la Inspección Técnica.

La falta de presentación del dictamen de Inspección Técnica, o en su caso la falta de respuesta a los posibles requeridos municipales, dará lugar a que el órgano competente ordene su práctica inmediata, otorgando un plazo de tres meses para su realización, con apercibimiento al obligado de la posible aplicación del régimen sancionador y de la realización de la inspección de forma subsidiaria a su costa conforme dispone el artículo 169.5 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

En el supuesto de que los informes se presenten sin cumplir cualquiera de los requisitos de contenido establecidos, se requerirá la subsanación de los defectos observados en la documentación, de conformidad con lo establecido en el artículo 71 de la Ley 30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, no considerando cumplida la obligación de realizar la Inspección Técnica hasta que no sean subsanadas dichas deficiencias.

No se concederán licencias de ningún tipo respecto de los edificios que no hayan aportado la ITE en el plazo correspondiente, excepto para realizar obras de reparación de carácter urgente que el propietario deberá poner en conocimiento del Ayuntamiento mediante la presentación del oportuno informe técnico, en su caso, debidamente visado. Si dicha necesidad y urgencia son apreciadas por los Servicios Técnicos Municipales, se dictará la oportuna orden de ejecución de obras; sin perjuicio de la obligación de la propiedad, en su caso, de adoptar las medidas inmediatas de seguridad que sean necesarias.

Incumplida la obligación de presentar la Inspección Técnica en los plazos que hayan sido establecidos con carácter general por el Ayuntamiento o en el plazo en que expresamente haya sido requerida, los propietarios de edificios no tendrán derecho a obtener las ayudas o subvenciones municipales que se hubieren previsto para la realización de las obras necesarias para el cumplimiento del deber de conservación.

Artículo 13. De la ejecución subsidiaria de la Inspección Técnica.

Ante el incumplimiento del obligado, el Ayuntamiento podrá ordenar su realización de forma subsidiaria, a costa del propietario, debiendo encomendarse a técnico competente o a entidades de inspección técnica

homologadas y registradas de acuerdo con lo dispuesto en la normativa autonómica y estatal aplicable.

Artículo 14. Consecuencias del incumplimiento del deber de conservación y/o de la adopción de medidas de seguridad.

Determinarán la pérdida inmediata del derecho a obtener las ayudas municipales que pudieran estar previstas para la realización de obras derivadas de la Inspección Técnica Desfavorable los siguientes supuestos:

- a) La falta de adopción inmediata, bajo dirección técnica competente, de todas aquellas medidas provisionales preventivas precisas para eliminar una situación de riesgo inminente, así como la falta de comunicación por escrito al Ayuntamiento de esta circunstancia o la no presentación del informe técnico justificativo suscrito por el técnico actuante sobre la correcta ejecución de las mismas.
- b) La falta de solicitud de licencia municipal de obras para realizar los trabajos de subsanación de los desperfectos y deficiencias detectados en los edificios en el plazo de seis meses indicado en el artículo once.
- c) La falta de terminación de las obras en el plazo establecido en la licencia de obras otorgada o en el de seis meses si éste no se indica en la misma, a contar desde la fecha de su notificación.

Además, los citados incumplimientos darán lugar, por un lado, a la adopción, con cargo a los obligados, de las medidas de seguridad urgente necesarias para eliminar una situación de riesgo inminente. Y por otro a que el órgano municipal competente requiera la ejecución de las obras en el plazo improrrogable de dos meses, con advertencia de que, en el caso de incumplimiento del nuevo plazo, se ordenará su ejecución subsidiaria sobre la base de los informes técnicos resultantes de la Inspección Técnica y, en su caso, de las visitas de inspección que se consideren necesarias. Sin perjuicio de la adopción de las medidas sancionadoras previstas en la normativa de aplicación.

Artículo 15. Régimen sancionador.

A tenor de lo previsto en el artículo 204.4 de la Ley 9/2001, de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid, el incumplimiento por parte del propietario de su obligación de presentar el Acta de Inspección Técnica la primera o sucesivas veces en tiempo y forma, constituye infracción

urbanística leve sancionada de acuerdo con lo establecido en el artículo 207 de la referida norma.

El importe de la sanción por dicho incumplimiento será de 600 euros. No obstante, dicha cantidad podrá ser incrementada hasta la cantidad de 6.000 euros cuando, a criterio de los Servicios Técnicos Municipales, el edificio presente patologías que perjudiquen a edificios colindantes o puedan suponer riesgo potencial para la integridad física de las personas (usuarios del propio edificio, terceras personas o quienes transiten por sus inmediaciones).

El procedimiento sancionador se ajustará a lo establecido en la legislación reguladora del procedimiento administrativo común y en concreto en el Decreto 1398/1993, de 4 de agosto, que aprueba el Reglamento del procedimiento para el ejercicio de la potestad sancionadora.

DISPOSICIÓN ADICIONAL

En función de la ubicación y la fecha de construcción de los edificios, con carácter general se establecen los siguientes plazos para la presentación de la primera Inspección Técnica de Edificios:

Los edificios situados en distritos Centro y Norte del término municipal que tengan una antigüedad superior a 46 años a la entrada en vigor de esta Ordenanza, presentarán la Inspección Técnica en el plazo máximo de un año desde la vigencia de la misma.

Los edificios situados en los distritos Centro y Norte del término municipal que tengan entre 40 y 46 años de antigüedad a la entrada en vigor de esta Ordenanza, presentarán la Inspección Técnica durante el segundo año inmediatamente posterior a dicha entrada en vigor.

Los edificios situados en los distritos Centro y Norte del término municipal que tengan entre 38 y 40 años de antigüedad superior a la entrada en vigor de esta Ordenanza, presentarán la Inspección Técnica durante el tercer año inmediatamente posterior a dicha entrada en vigor.

Los edificios situados en los distritos Centro y Norte del término municipal que tengan entre 34 y 37 años antigüedad a la entrada en vigor de esta Ordenanza, presentarán la Inspección Técnica durante el cuarto año inmediatamente posterior a dicha entrada en vigor.

Los edificios situados en los distritos Centro y Norte del término municipal que tengan entre 30 y 33 años de antigüedad a la entrada en vigor de esta

Ordenanza, presentarán la Inspección Técnica durante el quinto año inmediatamente posterior a dicha entrada en vigor.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

Los expedientes iniciados con anterioridad a la entrada en vigor de la modificación de esta Ordenanza se ajustarán al procedimiento vigente en el momento de su iniciación.

Las Actas de Inspección Técnica presentadas en el Ayuntamiento en fecha posterior a la entrada en vigor de la modificación de esta Ordenanza seguirán los trámites de acuerdo con el procedimiento vigente a la fecha de su presentación.

DISPOSICIONES FINALES

PRIMERA. Se faculta al titular del órgano competente por razón de la materia en cuestión para aprobar la relación de los edificios obligados a pasar la Inspección Técnica y las fechas en que deban aportarse ante el Ayuntamiento las correspondientes Actas de Inspección, sin perjuicio de comunicación expresa de ello a los propietarios obligados.

No obstante la relación que se apruebe, cuando los Servicios Técnicos Municipales detecten deficiencias en el estado general de un edificio, el Ayuntamiento podrá requerir a su propietario que realice de forma anticipada y aporte la Inspección Técnica en el plazo que expresamente se especifique en el requerimiento que se practique.

SEGUNDA. El Informe de Inspección Técnica de la Edificación se presentará conforme al modelo obligatorio que se incluye como Anexo a la presente, facultándose al titular del órgano competente por razón de la materia en cuestión para modificarlo o actualizarlo.

TERCERA. De conformidad con lo establecido en los artículos 65.2 y 70.2 de la Ley 7/1985 Reguladora de las Bases de Régimen Local, la presente modificación entrará en vigor a los quince días de la publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid.

ANEXO :

REGISTRO DE ENTRADA

AYUNTAMIENTO DE ALCOBENDAS

ACTA DE INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS

DATOS DEL EDIFICIO

Tipo de vía y nombre:		Número:	Referencia catastral:
Tipo Edificación:	Uso:	Nº. Plantas: Baja +	Número de Viviendas: Número de locales:
Año de construcción:	Superficie de parcela:		
Fecha terminación rehabilitación:	Superficie construida estimada:		
Sistema constructivo / acabado:	Estructura: Cubierta:	Fachada: Redes:	
Comparte algún elemento constructivo con otro edificio: NO <input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> Indicar cuales:			

DATOS DE LA PROPIEDAD

TITULAR:			
Apellidos y Nombre /Razón Social:		NIF / CIF:	
Tipo de vía y nombre, número, piso, puerta:		Código Postal:	Provincia:
Localidad:	Teléfono: Fax:	Correo electrónico:	Régimen de Titularidad:

REPRESENTANTE:

Apellidos y Nombre /Razón Social:		NIF / CIF:	
En calidad de:			
Tipo de vía y nombre, número, piso, puerta:		Código Postal:	Provincia:
Localidad:	Teléfono:	Fax:	Correo electrónico:

DATOS DEL TÉCNICO

Apellidos y Nombre /Razón Social:		NIF / CIF:	
Tipo de vía y nombre, número, piso, puerta:		Código Postal:	Provincia:
Localidad:	Teléfono: Fax:	Correo electrónico:	Título:
Colegio Profesional:	Nº Colegiado:	Actúa como Técnico:	

VISADO COLEGIAL:

TÉCNICO SUSCRIPTOR

PROPIEDAD, TITULAR O REPRESENTANTE

--

Fecha y Firma:

Fecha y Firma:

DATOS DE LA INSPECCIÓN	
Fecha Inspección:	La inspección se ha realizado con los métodos adecuados y el resultado de la misma es: FAVORABLE <input type="checkbox"/>
% Visitado: <40% <input type="checkbox"/> 40%-50%..... <input type="checkbox"/> 50-75%..... <input type="checkbox"/> >75%..... <input type="checkbox"/>	DESFAVORABLE <input type="checkbox"/> Debiendo subsanarse las deficiencias que se describen en anexo, relativas a: <ul style="list-style-type: none"> • Estructura y Cimentación del edificio <input type="checkbox"/> • Estado General de las Fachadas <input type="checkbox"/> • Estado de las cubiertas y Azoteas <input type="checkbox"/> • Estado de la Red de Saneamiento..... <input type="checkbox"/>
ESPACIOS NO VISITADOS:	

MEDIOS EMPLEADOS EN LA INSPECCIÓN:

PRUEBAS Y ENSAYOS REALIZADOS PARA DETERMINAR LAS PATOLOGÍAS:

MEDIDAS INMEDIATAS DE SEGURIDAD ADOPTADAS DURANTE LA INSPECCIÓN DEL INMUEBLE:

OBRAS RECIENTES:

OBRAS PRIORIZADAS POR URGENCIA PARA SUBSANAR LAS DEFICIENCIAS DETECTADAS, FECHA MÁXIMA DE INICIO, PRESUPUESTO ESTIMATIVO Y PLAZO DE EJECUCIÓN:
(Describir en anexo)

VISADO COLEGIAL:

TÉCNICO SUSCRIPTOR

PROPIEDAD, TITULAR O REPRESENTANTE

Fecha y Firma:

Fecha y Firma:

B: ESTADO DE FACHADAS INTERIORES, EXTERIORES, MEDIANERAS Y OTROS PARÁMETROS	
MÉTODO DE INSPECCIÓN:	
• INSPECCIÓN VISUAL	<input type="checkbox"/>
• OTROS MÉTODOS	<input type="checkbox"/>
• Indique cual:	
DESCRIPCIÓN DE LAS DEFICIENCIAS QUE AFECTAN A LA SEGURIDAD CONSTRUCTIVA:	
<p>POSIBLES CAUSAS DE LAS DEFICIENCIAS:</p>	
DOCUMENTACIÓN ANEXA:	

VISADO COLEGIAL:

TÉCNICO SUSCRIPTOR

Fecha y Firma:

C: ESTADO DE CONSERVACIÓN DE CUBIERTAS Y AZOTEAS

MÉTODO DE INSPECCIÓN:

- INSPECCIÓN VISUAL
- OTROS MÉTODOS
- Indique cual:

DESCRIPCIÓN DE LAS DEFICIENCIAS QUE AFECTAN A LA SEGURIDAD CONSTRUCTIVA:

POSIBLES CAUSAS DE LAS DEFICIENCIAS:

DOCUMENTACIÓN ANEXA:

VISADO COLEGIAL:

TÉCNICO SUSCRIPTOR

Fecha y Firma:

D: ESTADO DE LAS REDES GENERALES DE FONTANERÍA Y SANEAMIENTO

MÉTODO DE INSPECCIÓN:

- INSPECCIÓN VISUAL
- OTROS MÉTODOS
- Indique cual:

DESCRIPCIÓN DE LAS DEFICIENCIAS QUE AFECTAN A LA SEGURIDAD CONSTRUCTIVA:

POSIBLES CAUSAS DE LAS DEFICIENCIAS:

DOCUMENTACIÓN ANEXA:

VISADO COLEGIAL:

TÉCNICO SUSCRIPTOR

Fecha y Firma:

