



Ayuntamiento de Granada

Categoría: **Legislación**

Subcategoría: **General**

Tipo: **Ordenanzas.**

Area: **Obras Municipales y Planificación Urbanística.**



Ordenanza reguladora de la Inspección Técnica de Edificios (I.T.E.)

De acuerdo con lo establecido en el artículo 156.1 de la Ley 7/2.002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, esta Ordenanza tiene por objeto la regulación en el municipio de Granada de la forma, condiciones y plazos en la que los propietarios de las edificaciones y construcciones sujetas a su ámbito de aplicación deben realizar una inspección de las mismas dirigida a determinar su estado de conservación.(BOP N° 293, DE 23/12/2003)

Fecha: **23/12/2003**

Ambito: **Local**

ORDENANZA MUNICIPAL DE INSPECCION TECNICA DE EDIFICIOS

Artículo 1. Objeto de la Ordenanza.-

De acuerdo con lo establecido en el artículo 156.1 de la Ley 7/2.002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, esta Ordenanza tiene por objeto la regulación en el municipio de Granada de la forma, condiciones y plazos en la que los propietarios de las edificaciones y construcciones sujetas a su ámbito de aplicación deben realizar una inspección de las mismas dirigida a determinar su estado de conservación.

Artículo 2. Ámbito territorial y edificios sujetos a inspección.-

El ámbito territorial de esta Ordenanza se extiende a la totalidad del término municipal de Granada y dentro del mismo, quedarán sujetos a la realización de la inspección los siguientes edificios y construcciones:

a) **Todos los que se encuentren catalogados o protegidos por el Plan General de Ordenación Urbana, Planes Especiales de Protección o Catálogos, en los términos previstos en la Disposición Adicional Única.**

b) Los que tengan una antigüedad superior a 50 años, en los términos previstos en la Disposición Adicional Única.

Artículo 3. Sometimiento a inspección de todos los edificios y construcciones, con independencia de su titularidad.-

Todos los edificios y construcciones, en el ámbito del art.2, cualquiera que sea su titularidad, pública o privada, y sea cual sea el destino o uso de los mismos, se encuentren sujetos al deber de inspección en la forma que se establece en esta Ordenanza.

Sin perjuicio de lo señalado en el párrafo anterior, en los edificios y construcciones cuya titularidad pertenezca a la Administración General del Estado, las Comunidades Autónomas y Entidades Locales o a las entidades de Derecho Público con personalidad jurídica propia vinculadas o dependientes de aquellas el cumplimiento del deber de inspección podrá articularse en la forma de convenio de colaboración.

Artículo 4.- Organización de la inspección.

La vigilancia y control del cumplimiento del deber de inspección periódica de las construcciones y edificios corresponde al Ayuntamiento de Granada, quien la ejercerá, en uso de su potestad de autoorganización, por los órganos o entidades a los que se atribuya.

Artículo 5.- Forma de realización de la inspección técnica de edificios.-

1.- La inspección de los edificios y construcciones sujetas al ámbito de aplicación de esta Ordenanza se verificará mediante la obtención por el propietario de que se trate de informe expedido por técnico o técnicos competentes en el que se consigne el resultado de la inspección realizada.

2.- En todo caso y con la finalidad de garantizar el cumplimiento de la normativa colegial, dichos informes deberán presentarse a visado en el respectivo colegio profesional.

3.- Serán de cuenta del propietario los honorarios profesionales que se deriven de la obtención del informe técnico, sin perjuicio del sistema de ayudas establecido en esta ordenanza.

4.- Los edificios en los que se hayan ejecutado obras de rehabilitación integral, la obtención de las correspondientes licencias de obras y de 1ª ocupación, servirá de justificación y tendrá los mismos efectos que la realización de los informes técnicos de inspección, en sentido favorable.

Artículo 6.- Contenido del informe de la inspección técnica.

1.- El informe técnico que se emite a resultados de la inspección deberá consignar el resultado de la misma con descripción de los desperfectos y las deficiencias apreciadas, sus posibles causas y las medidas recomendadas, fijando, en su caso, un orden de prioridad, todo ello con la finalidad de asegurar la estabilidad, la seguridad, la estanqueidad y consolidación estructurales, así como para mantener o recuperar las condiciones de habitabilidad o de uso efectivo según el destino propio

de la construcción o edificación de que se trate.

En su caso, deberán determinar también el grado de ejecución y efectividad de las medidas adoptadas y de los trabajos y obras realizados para cumplimentar las recomendaciones contenidas en el o los informes técnicos de las inspecciones anteriores.

2.- Con la finalidad de garantizar lo previsto en el número anterior, los informes técnicos consignarán, cuando menos, los siguientes extremos:

- Estado general de la estructura y cimentación.
- Estado general de las fachadas exteriores o interiores, medianerías y, en especial, los elementos que pudieran suponer un peligro para la vía pública, tales como petos, terrazas, placas, marquesinas, balcones y demás elementos análogos.
- Estado general de conservación de cubiertas y terrazas.
- **Estado general de las instalaciones básicas de fontanería, electricidad y saneamiento del edificio.**

3.- Asimismo, el informe de inspección técnica habrá de consignar el resultado de la inspección indicando

a) Si esta favorable por cumplir el edificio o construcción las condiciones de estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales, así como, en su caso, las condiciones de habitabilidad o de uso efectivo según el destino propio de la construcción o edificación de que se trate.

b) Si el resultado es desfavorable por no cumplirse las indicadas condiciones.

4.- Es responsabilidad del técnico o técnicos que realicen la inspección el que los informes se emitan de forma objetiva, real y adecuada al estado de conservación del inmueble.

Artículo 7. Plazos para la realización de los informes de inspección.

1.- El informe de inspección técnica se realizará dentro del año siguiente a aquel en que el edificio supere la antigüedad de 50 años.

2.- El informe antes señalado deberá renovarse periódicamente cada 10 años, contados desde el día siguiente al del vencimiento del plazo en que debió presentarse el anterior.

3.- Para el cómputo de la antigüedad del edificio y a los solos efectos previstos en esta Ordenanza, se entiende que la misma es el tiempo transcurrido desde la fecha de terminación total de la construcción o edificación o, en su caso, desde la terminación de obras de **de rehabilitación integral de la construcción o edificación, entendiéndose a estos efectos por rehabilitación integral aquella que afecta a la generalidad de los elementos estructurales.**

4.- La fecha de terminación del edificio podrá acreditarse mediante las formas previstas en el artículo 32 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

5.- Lo dispuesto en los apartados precedentes no impedirá que los propietarios de edificios y construcciones puedan realizar y, en su caso, presentar en el registro a que alude el art. 11, el informe de inspección técnica antes del vencimiento de los plazos reglamentariamente previstos.

Artículo 8. Comprobación del cumplimiento de la realización de los informes periódicos de inspección técnica de los edificios.

Cumplidos los plazos establecidos en el artículo 7 de esta ordenanza, el Ayuntamiento podrá requerir de los propietarios la presentación de los informes técnicos resultantes de la inspección periódica, concediéndoles para ello un plazo de tres meses, con la advertencia de proceder, en otro caso, por ejecución subsidiaria.

Artículo 9.- Efectos de la presentación del informe de inspección técnica.-

1.- En el supuesto de que el informe de inspección técnica exprese la necesidad de acometer obras para alcanzar las condiciones exigibles de estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales, así como para mantener o recuperar las condiciones de habitabilidad o de uso efectivo según el destino propio de la construcción o edificación de que se trate, el Ayuntamiento, previa comprobación y valoración del orden de prioridades contenido en el informe presentado podrá, alternativamente, realizar alguna de las siguientes actuaciones:

- a) Requerirá al interesado para que en el plazo máximo de dos meses solicite licencia municipal para la ejecución de las obras correspondientes, acompañada del proyecto de ejecución, en su caso, y demás documentación preceptiva.
- b) Dictará la pertinente orden de ejecución de obras para el mantenimiento o recuperación de las condiciones exigibles, en los términos previstos en el Art. 21 de la Ley 6/1998 y 155 de la LOUA.

2.- Sin perjuicio de la responsabilidad que incumbe al propietario, si del informe de inspección técnica de edificios resultara la necesidad de acometer medidas inmediatas de seguridad por peligro inminente para personas o cosas, se dictará, en el más breve plazo posible, la pertinente orden de ejecución de medidas de seguridad, fijando un plazo para su ejecución.

Artículo 10.- Consecuencias del incumplimiento de la realización del informe de inspección técnica.

1.- Transcurrido el plazo a que se refiere el artículo 8 sin que se haya acreditado la realización de la inspección periódica del edificio o construcción, el Ayuntamiento ordenará la práctica de la misma, por el procedimiento de ejecución subsidiaria.

2.- Con carácter general, la ejecución subsidiaria de la inspección será realizada por técnico competente, quien dará cumplimiento al contenido del informe de inspección técnica previsto en el artículo 6 y ordenará su traslado para que se proceda a la inscripción en el registro de inspección técnica de edificios. Estas circunstancias se pondrán en conocimiento del propietario de la edificación, dándole traslado de las actuaciones desarrolladas.

3.- Además de lo previsto en el artículo anterior y en los supuestos de insuficiencia de medios, inadecuación de los existentes o inoportunidad de aumento de plantilla, la práctica de la inspección podrá desarrollarse por técnicos específicamente contratados para ello con sujeción a lo establecido en el TRLCAP y RCAP.

4.- Con la finalidad de realizar la actividad de ejecución subsidiaria prevista en el número anterior, el Ayuntamiento podrá formalizar con los Colegios Profesionales los convenios pertinentes al objeto de que los colegiados que reúnan los requisitos de idoneidad técnica y profesional que se hayan convenido puedan realizar bajo su personal responsabilidad la inspección.

5.- Tanto en el supuesto previsto en el número 3, como en el número 4 de este artículo, se notificarán al propietario el importe de los gastos, daños y perjuicios ocasionados por la ejecución subsidiaria de la inspección y podrán liquidarse y exigirse aquellos antes de la ejecución a reserva de la liquidación definitiva.

Artículo 11.- El Registro de Inspección Técnica de Edificios.

1.- A los efectos previstos en esta Ordenanza se constituirá un Registro informatizado de inspección periódica de edificios en el que quedará constancia de la fecha de presentación y del contenido de cada uno de los informes de inspección técnica que se hayan emitido.

2.- El Registro de Inspección Técnica contendrá, cuando menos, los siguientes datos:

- a) Datos relativos a la situación de la finca, propietarios, arrendatarios, en su caso, y otros titulares de derechos o intereses legítimos.

- b) Nivel de protección o catalogación de la finca.
 - c) Fecha de construcción.
 - d) Actuaciones de rehabilitación y reformas realizadas con posterioridad a la fecha de terminación de la construcción, con indicación del alcance de la obra, fecha, técnicos intervinientes y empresa o empresas constructoras.
 - e) Inspecciones técnicas realizadas y fecha de las mismas.
 - f) Trabajos y obras realizadas para cumplimentar las recomendaciones contenidas en el o los informes técnicos de las inspecciones anteriores.
- 3.- Con objeto de facilitar el acceso al Registro del informe de inspección técnica, éste se acompañará de una ficha técnica de edificios, de un plano de situación y fotografías del estado exterior e interior del edificio. La ficha técnica de edificios detallará datos urbanísticos y arquitectónicos, régimen de propiedad, ocupación y los que resulten necesarios para la adecuada cumplimentación de la inspección y responderá a un modelo normalizado debidamente aprobado.
- 4.- El acceso al Registro que se regula en este artículo se verificará conforme a lo dispuesto en el artículo 37 de la Ley 30/1992, de 26 de Noviembre, Reguladora del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Artículo 12.- Régimen sancionador.

- 1.- El incumplimiento por el propietario o propietarios del deber de realizar en plazo la inspección o inspecciones periódicas del edificio o construcción, tendrá la consideración de infracción grave en los términos previstos por el artículo 207.3.b de la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y, en su caso, será sancionada con multa de 3.000 €, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 59 del Texto Refundido de las Disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local, conforme a la redacción dada al mismo por la Disposición Adicional Unica de la Ley 11/1999, de 21 de Abril.
- 2.- Asimismo, el incumplimiento por el propietario de las órdenes de ejecución de obras resultantes de los informes de inspección técnica de edificios podrá determinar, sin perjuicio del régimen de infracciones y sanciones previsto en el Título VII de la misma Ley, la aplicación de las medidas previstas en el artículo 158.2 de la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, que literalmente dice:
- " 2.- El incumplimiento injustificado de las órdenes de ejecución habilitará a la Administración actuante para adoptar cualquiera de estas medidas:
- a) Ejecución subsidiaria a costa del obligado, hasta el límite del deber normal de conservación, al que se refiere el artículo 155.3 de esta Ley.
 - b) Imposición de hasta diez multas coercitivas con periodicidad mínima mensual, por valor máximo, cada una de ellas, del diez por ciento del coste estimado de las obras ordenadas. El importe de las multas coercitivas impuestas quedará afectado a la cobertura de los gastos que genere efectivamente la ejecución subsidiaria de la orden incumplida, a los que habrá que sumar los intereses y gastos de gestión de las obras.
 - c) La expropiación del inmueble, previa declaración del incumplimiento del deber de conservación, o la colocación del inmueble en situación de ejecución por sustitución, mediante el correspondiente concurso regulado en los artículos 151 y 152, que será instado, en su caso, antes de la declaración de ruina".
- 3.- La potestad sancionadora prevista en esta Ordenanza se ejercerá observando el procedimiento establecido al efecto por la Legislación del Procedimiento Administrativo Común.
- 4.- La recaudación obtenida por los ingresos derivados de las multas impuestas por incumplimiento de los deberes contenidos en esta Ordenanza se destinará al cumplimiento de las finalidades previstas en la misma.

Artículo 13.- Régimen general del deber de conservación.-

El cumplimiento de los deberes establecidos en esta Ordenanza y de las órdenes de ejecución derivadas de la misma, se entiende sin perjuicio de la aplicación del régimen jurídico general del deber de conservación establecido en el artículo 155 de la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, que señala que "los propietarios de terrenos, construcciones y edificios tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, realizando los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo", y sin perjuicio de las facultades de inspección urbanística que resulten procedentes, en especial el cumplimiento de las medidas mínimas de seguridad contempladas en el Capítulo Segundo del Título Décimo de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana vigente.

Artículo 14. Subvenciones a los propietarios que carezcan de recursos económicos suficientes para realizar la inspección periódica de los edificios.-

1. Dentro del límite de los créditos presupuestarios correspondientes, el Ayuntamiento establecerá un sistema de ayudas para aquellos propietarios que carezcan de recursos económicos suficientes para realizar la inspección periódica de los edificios, en los términos que se definen en esta ordenanza.
2. Tendrá la consideración de beneficiarios de estas ayudas los propietarios que, acreditando su condición mediante copia compulsada de la escritura de propiedad del edificio o nota simple del Registro de la Propiedad, justifiquen tener unos ingresos anuales inferiores a dos veces y media (2,5) el salario mínimo interprofesional. Las Comunidades de propietarios podrán acogerse a las ayudas siempre que el 80% de las unidades familiares que residan en ellas cumplan el requisito antes señalado.
3. El presupuesto subvencionable estará constituido por los honorarios del técnico o técnicos que hayan realizado el informe de inspección técnica del edificio debidamente visados por el colegio profesional correspondiente.
4. Las ayudas económicas podrán alcanzar hasta el 85% del presupuesto subvencionable, con el límite máximo de 90,15 euros por vivienda en los supuestos de edificios constituidos en régimen de propiedad horizontal y de 270,46 euros en el caso de viviendas unifamiliares. Quedan excluidos de este sistema de ayudas los edificios y construcciones cuyo uso nos sea el de vivienda habitual y permanente de los beneficiarios.
5. Para el otorgamiento de las ayudas se precisará aportar la siguiente documentación:
- a) Solicitud de ayuda en modelo normalizado debidamente aprobado.
 - b) Documento nacional de identidad o pasaporte.
 - c) Justificación de los ingresos.
6. En el supuesto de comunidades de propietarios en régimen de propiedad horizontal, la solicitud se formulará por el Presidente de la misma, acompañada de acuerdo de la comunidad en el que se contenga la relación de unidades familiares residentes en la misma, su empadronamiento en los respectivos domicilios y la justificación de los ingresos correspondientes.
7. En todo caso, deberá acreditarse el encontrarse al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias con el Ayuntamiento de Granada.
8. El pago de la ayuda se realizará por riguroso orden de incoación de los procedimientos, una vez se haya presentado en el

Registro de Inspección Técnica de Edificios el informe de inspección junto con la ficha técnica de edificios, visada pro el colegio profesional y tendrán como límite el crédito presupuestario disponible, de forma que, una vez agotado el mismo, no podrán concederse ninguna ayuda.

Disposición adicional única.-

1. A los efectos previsto en el artículo 2 de ésta Ordenanza, el Area de aplicación de la misma comprende el ámbito afectado por la delimitación del Conjunto Histórico de Granada (Planes Especiales de Protección del Albaicín, Alhambra, Area Centro y Sacromonte)
2. Anualmente el Ayuntamiento procederá a la revisión y/o de las Areas a las que pueda ser de aplicación ésta Ordenanza.

Disposición transitoria única.-

1. Los informes de inspección Tecnicas ya presentados a la entrada en vigor de ésta Ordenanza, seguirán el régimen de aplicación contemplado en la misma.
2. Para los edificios y construcciones sujetos a la presentación del informe de inspección técnica en cumplimiento de la anterior Ordenanza, respecto de los que el plazo finalizaría en octubre del 2.003 se entenderá ampliado éste plazo en DOS meses, a contar desde la entrada en vigor de la presente Ordenanza.
3. Los edificios que en el momento de entrada en vigor de esta Ordenanza tengan cumplidos los plazos previstos en el art. 7, dispondrán de un plazo máximo de SEIS meses para la presentación del informe de inspección técnica

Disposición derogatoria.-

A la entrada de ésta Ordenanza quedará derogada la anterior que fue aprobada por acuerdo del Pleno Municipal de 26 de Febrero de 2.002 (B.O.P. nº 81 de 11 de Abril de 2.002).

Disposición final única.-

Esta Ordenanza entrará en vigor a los treinta días hábiles de su integra publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Granada."

Cuarto.- Independientemente de la aprobación del punto anterior, aprobar, además, los modelos de informe y actas de inspección técnica que obran en el expediente.

Quinto.- Ordenar la publicación de este acuerdo, que incluye el texto de la Ordenanza, en el Boletín Oficial de la Provincia de Granada a los correspondientes efectos.

Lo que se hace público para general conocimiento, significando que, contra el acuerdo de aprobación definitiva podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, con sede en Granada, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la publicación de este Edicto en el Boletín Oficial de la Provincia.