

Boletín Oficial

DE LA PROVINCIA DE TOLEDO

Depósito Legal: TO - 1 - 1958

Franqueo Concertado: Núm. 45/2

AYUNTAMIENTOS

TALAVERA DE LA REINA

ORDENANZA PARA LA CONSERVACIÓN Y LA INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS DE TALAVERA DE LA REINA

APROBACIÓN DEFINITIVA

El pleno del Excmo. Ayuntamiento de Talavera de la Reina, en su sesión de fecha 31 de enero de 2013, bajo el número de expediente administrativo 66/12 VA, adoptó el siguiente acuerdo:

«Primero.- La aprobación de la propuesta de modificación del texto de la Ordenanza aprobado inicialmente, como consecuencia de la estimación de las alegaciones presentadas, en la forma que viene dictaminado.

Segundo.- La desestimación de las alegaciones presentadas en todo aquello no incorporado a la Propuesta, de conformidad con los informes técnico y jurídico.

Tercero.- La aprobación definitiva de la Ordenanza para la conservación y la Inspección Técnica de Edificios, con las incorporaciones a su texto articulado de las modificaciones contenidas en la propuesta aprobada, y en consecuencia del texto refundido resultante de estas incorporaciones que obra en el expediente.

Cuarto.- La publicación del texto de la Ordenanza definitivamente aprobado, en el «Boletín Oficial» de la provincia de Toledo para su entrada en vigor, conforme a lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley de Bases de Régimen Local.»

Contra la Ordenanza aprobada podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Toledo, dentro del plazo de dos meses contados a partir del día siguiente al de recepción de esta notificación, sin perjuicio de que pueda interponer, en su caso, cualquier otro que estime procedente (artículos 58.2 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, de 26 de noviembre de 1992, y 25.1 y 46.1 de la Ley reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, de 13 de julio de 1998 (L.J.C.A.).

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7 de 1985, de 2 de abril, se procede a la publicación de la citada Ordenanza Municipal, no entrando en vigor hasta que se haya publicado completamente su texto y haya transcurrido el plazo previsto en el artículo 65.2 de la citada Ley.

ORDENANZA PARA LA CONSERVACIÓN Y LA INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS DE TALAVERA DE LA REINA

La población de Talavera de la Reina mantuvo una acusada dinámica de crecimiento a lo largo del siglo pasado y durante la primera década de este. Mientras que a comienzos del siglo XX no superaba los diez mil habitantes, en 1950 ya había doblado su población, superando veinte mil. Pero cuando más acusadamente crece la ciudad es en el periodo 1950-1980 en el cual la población se incrementa en más de cuarenta y tres mil habitantes, y en la década 2000-2009, en más de trece mil.

El parque inmobiliario de la ciudad ha crecido al compás marcado por la demografía. Así, más de la mitad de las viviendas que hoy existen fueron construidas entre 1960 y 1990. Se trata, por lo tanto de un parque ya no tan joven, en el que alrededor del 25 por 100 de los edificios supera los cincuenta años de edad; y alrededor de cinco mil quinientos, más de la mitad, los treinta años.

El derecho constitucional a una vivienda digna y adecuada y al acceso a los servicios públicos exige políticas de conservación y mantenimiento del patrimonio edificado que sirve de dotación actual en nuestras ciudades. La conservación y mantenimiento de este patrimonio edificado en condiciones adecuadas evita la ruina de la edificación y su deterioro progresivo hasta la pérdida total, garantiza el derecho a una vivienda digna a sus moradores actuales y pone en marcha recursos económicos y materiales, devolviendo al uso la edificación vacía y deshabitada. Así pues, el fomento de la conservación de la edificación se ha convertido en una de las grandes preocupaciones de la sociedad actual, por lo que la presente ordenanza busca el cumplimiento de la obligación de mantener los edificios en condiciones de seguridad, ornato, salubridad y decoro.

Para facilitar el cumplimiento del deber de conservación que corresponde a los propietarios de los edificios y construcciones, la normativa estatal y la autonómica establecen la obligación de realizar una inspección técnica periódica que determine su estado de conservación, así como las obras que sean precisas para mantener o reponer las condiciones de seguridad y salubridad, en función del destino propio del edificio o construcción.

En esta ordenanza se establece una inspección técnica obligatoria para los edificios de más de cincuenta años, renovable cada cinco, señalando su contenido y su procedimiento de tramitación, con la creación de un Registro de Edificios con Inspección Técnica favorable de carácter público.

La inspección técnica se configura como una medida de control del cumplimiento del deber de conservación que tiene como finalidad el conocimiento de las deficiencias existentes en los edificios y de las medidas recomendadas para acometer las actuaciones necesarias para su reparación.

Con base en el Real Decreto Legislativo 2 de 2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo -TRLSE-, Decreto Legislativo 1 de 2010 de 18 de mayo, texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha -T.R.L.O.T.A.U.- y en el Decreto 34 de 2011, de 26 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística del T.R.L.O.T.A.U. -R.D.T.R.L.O.T.A.U.-, así como en el Real Decreto 8 de 2011, de 1 de julio, de impulso a la rehabilitación, se dicta la Ordenanza para la Conservación y la Inspección Técnica de Edificios de Talavera de la Reina.

Artículo 1. Objeto de la ordenanza.

Esta ordenanza precisa y regula, para el municipio de Talavera de la Reina, la obligación de los propietarios de terrenos, construcciones y edificios, de conservarlos o rehabilitarlos para mantenerlos en estado de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, y en condiciones adecuadas de habitabilidad o uso efectivo, así como la de efectuar las correspondientes inspecciones técnicas, de acuerdo con la legislación aplicable.

CAPÍTULO I: EL DEBER DE CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN

Artículo 2. El deber de conservación.

Los propietarios de terrenos, instalaciones, construcciones y edificios tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro realizando los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos, a fin, en todo caso, de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo.

Artículo 3. Contenido del deber de conservación.

El deber de conservación de los propietarios de edificios alcanza hasta el importe de los trabajos y obras que no rebase el límite del contenido normal de aquél. Los propietarios de terrenos deben mantenerlos en las condiciones de seguridad y salubridad establecidas en ordenanzas municipales. Las normas estatales, autonómicas y el planeamiento local concretarán el contenido del deber de conservación.

Artículo 4. Contenido del deber de rehabilitación.

A los efectos de esta ordenanza, las obras de rehabilitación tienen por objeto:

- a) La nueva implantación de instalaciones o la adaptación de las existentes a las condiciones exigidas por la legislación específica.
- b) La adecuación de los edificios existentes a las condiciones exigidas por la legislación aplicable.

Artículo 5. Alcance del deber de conservación y rehabilitación.

1. El deber de conservación de los propietarios de edificios alcanza hasta el importe de la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil o, en su caso, de idénticas dimensiones que la preexistente, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable o, en su caso, quede en condiciones de ser legalmente destinada al uso que le sea propio.

2. Cuando la Administración Municipal ordene o imponga al propietario la ejecución de obras de conservación o rehabilitación que excedan del referido límite debido a los valores del inmueble, éste podrá requerir de aquélla que sufrague el exceso.

Artículo 6. Determinación del valor de sustitución del edificio o construcción.

1. El valor de sustitución del edificio o construcción de nueva planta se obtendrá a partir de la aplicación del método del coste de referencia editado por el Ayuntamiento de Talavera de la Reina, siempre que sea posible.

2. El valor de sustitución del edificio se obtendrá incrementando el coste de ejecución material con los gastos generales, beneficio industrial, honorarios profesionales, impuestos y tasas correspondientes.

Artículo 7. Medidas de fomento.

En todo caso, la Administración podrá establecer:

- a) Ayudas públicas, en las condiciones que estime oportunas, pero mediante convenio, en el que podrá contemplarse la explotación conjunta del inmueble.
- b) Bonificaciones sobre las tasas por expedición de licencias. Éstas serán establecidas en la ordenanza fiscal correspondiente.

Artículo 8. Órdenes de ejecución de obras de conservación o rehabilitación.

1. El Ayuntamiento de Talavera de la Reina podrá dictar órdenes de ejecución de actividades reguladas por la ordenación territorial y urbanística con el fin de preservar las disposiciones, principios y valores contenidos en la legislación y el planeamiento urbanístico.

2. El Ayuntamiento de Talavera de la Reina, y el órgano de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha competente en materia de patrimonio cultural en el caso de edificios declarados de interés cultural, deberán dictar órdenes de ejecución de obras de reparación, conservación y rehabilitación de edificios y construcciones deteriorados o en condiciones deficientes para su uso efectivo legítimo.

3. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, el Ayuntamiento podrá dictar órdenes de ejecución por las cuales se impongan coactivamente medidas tendentes a la conservación, restauración o terminación de obras, edificios, construcciones o instalaciones, así como establecer medidas de restauración de la legalidad urbanística.

Las órdenes de ejecución podrán implicar operaciones de reparación, demolición, reconstrucción, restauración, rehabilitación y acabado o de medidas de corrección del impacto que se juzguen imprescindibles para la preservación de los valores, los principios y disposiciones contenidas en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística o la normativa que la desarrolla o complementa.

El incumplimiento injustificado de las órdenes de ejecución habilitará al Ayuntamiento para adoptar las medidas dispuestas en el artículo 76 del R.D.T.R.L.O.T.A.U.

4.- El Ayuntamiento podrá dictar órdenes de ejecución en los siguientes supuestos:

a) Por incumplimiento del deber de conservación, en cuyo caso la orden de ejecución consistirá en las operaciones de reparación, rehabilitación o restauración legalmente exigibles, salvo que por motivo de la falta del cumplimiento de este deber haya sobrevenido la ruina, en cuyo caso se estará a lo dispuesto en el artículo 139 del T.R.L.O.T.A.U. y a las disposiciones de desarrollo del mismo previstas en el R.D.T.R.L.O.T.A.U.

b) Para la restauración o minoración del impacto de actividades no previstas o contrarias al orden de valores, a los principios y disposiciones contenidas en el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística o la normativa que la desarrolla o complementa.

c) Para imponer la terminación o acabado de las obras, edificios, construcciones e instalaciones.

d) Para ordenar en toda clase de obras, edificios, construcciones e instalaciones su adaptación al medio ambiente, urbano o natural. Los trabajos y las obras ordenados deberán referirse a elementos ornamentales y secundarios del inmueble de que se trate o pretender la restitución de su aspecto originario o coadyuvar a su mejor conservación, debiendo fijarse plazo y condiciones para su ejecución según informe técnico.

5. El Ayuntamiento de Talavera de la Reina podrá establecer Áreas de Rehabilitación Preferente con la finalidad de su recuperación patrimonial y su revitalización social y económica.

Artículo 9. Órganos competentes.

1. El órgano competente para dictar de las órdenes de ejecución será determinado por la legislación aplicable de régimen local o urbanístico.

2. El Servicio de Urbanismo del Ayuntamiento de Talavera de la Reina es el organismo que tramitará el expediente relativo a órdenes de ejecución.

Artículo 10. Iniciación.

1. El procedimiento para exigir el cumplimiento del deber de conservación o rehabilitación, en cualquiera de sus formas, podrá iniciarse de oficio o a instancia de parte.

2. Los expedientes iniciados de oficio lo serán:

a) Como consecuencia de la actuación de algún servicio municipal que detecte la existencia de un incumplimiento de los deberes de conservación o rehabilitación.

b) Como consecuencia de informes evacuados por los servicios de inspección del Ayuntamiento Talavera de la Reina.

c) Cuando los informes técnicos resultantes de la correspondiente inspección técnica (I.T.E) sean desfavorables.

d) Por denuncia, según establece el artículo 4.f) del T.R.L.S.E.

e) Por comunicación de otras Administraciones Públicas.

Artículo 11. Informes.

1. Iniciado el expediente, los servicios municipales emitirán un informe técnico que contendrá los siguientes extremos:

a) Situación del inmueble o inmuebles afectados por la actuación a realizar.

b) Identificación y descripción de motivos que justifican la adopción de la orden de ejecución.

c) Relación de actos que se integran en la orden de ejecución, que podrán incluir la realización de pruebas, estudios, memorias o proyectos complementarios.

d) Situación urbanística del inmueble de conformidad con lo dispuesto en el planeamiento de aplicación, determinando si el inmueble está sujeto a algún régimen de protección o si está en situación de fuera de ordenación.

e) Requerimiento a formular el correspondiente proyecto técnico suscrito por técnico competente, previamente al comienzo de las operaciones, cuando éste sea necesario para la realización de las indicadas operaciones.

f) Plazo para su ejecución, con indicación del inicio de las operaciones.

g) Consecuencias de su incumplimiento, con expresa advertencia de la posibilidad de la utilización de los medios de ejecución forzosa previstos en la normativa sobre régimen jurídico de las Administraciones Públicas y del procedimiento administrativo común por parte de la Administración.

h) Valoración de las obras de reparación de daños y deficiencias del edificio o, en una primera etapa, de la redacción de documentos necesarios para obtener dicha valoración.

i) Análisis de las patologías detectadas

2. -En los casos en que una orden de ejecución proceda de una inspección técnica de edificios (I.T.E) se estará a lo dispuesto en el capítulo II de la ordenanza.

Artículo 12. Personas obligadas.

Los obligados por las órdenes de ejecución son los propietarios de los inmuebles a quienes se dirigirán las notificaciones correspondientes.

Artículo 13. Procedimiento.

La Administración, apreciada la concurrencia de alguno de los supuestos previstos en los artículos precedentes, notificará a quienes aparezcan como titulares de los inmuebles afectados en los Registros públicos que otorguen presunción de titularidad y, en su defecto, en cualquier otro de carácter público, la intención de adoptar una orden de ejecución, que deberá contener los requisitos siguientes:

a) Identificación y descripción del motivo o motivos que justifican la adopción de la orden de ejecución.

b) Relación de actividades que se integran en la orden de ejecución y coste aproximado, según informe suscrito por técnico competente que se adjuntará a la orden o se incorporará al texto de la misma.

c) Plazo previsto para su ejecución, con indicación del inicio de las operaciones y advertencia de la posibilidad de la utilización de los medios de ejecución forzosa previstos en la normativa sobre régimen jurídico de las Administraciones públicas y del procedimiento administrativo común por parte de la Administración.

d) En su caso, requerimiento para presentar, previamente al comienzo de las operaciones, el correspondiente proyecto o proyectos suscritos por técnico competente, cuando sean exigidos por la normativa aplicable para la realización de las actuaciones.

El particular, una vez recibida la comunicación de inicio de expediente, al que se adjuntará el informe técnico y valoración, tendrá un plazo de quince días para la formulación de las alegaciones y aportación de documentos y, en su caso, de los proyectos técnicos.

Simultáneamente a este trámite se dará información a las Administraciones afectadas bien por las actividades que motivaron la adopción de la orden de ejecución, bien por la ejecución de la misma.

Artículo 14. Resolución.

A la vista de las alegaciones e informes que se aporten al procedimiento la Administración resolverá el contenido y condiciones de la orden de ejecución.

En dicha resolución se advertirá, además, de la posibilidad de utilización de los medios de ejecución forzosa que establece la legislación administrativa.

En la determinación de las operaciones constitutivas de la orden de ejecución se contemplarán los principios de igualdad, proporcionalidad, congruencia con los fines, principios y valores consagrados en la normativa urbanística y la menor restricción a la esfera de los particulares, y los demás intereses generales que pudieran verse afectados por los motivos que justificaron la adopción de esta medida, o por las consecuencias de su ejecución.

El incumplimiento de la orden de ejecución habilita a la Administración Pública para expropiar el inmueble bajo cualquiera de las modalidades previstas en las leyes urbanísticas.

Artículo 15. Cumplimiento de las órdenes de ejecución.

1. Las órdenes de ejecución se cumplirán en sus propios términos.

2. El propietario del inmueble deberá liquidar el impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras y, en su caso, las tasas por prestación de servicios urbanísticos en los términos que establezca la Ordenanza fiscal reguladora aplicable. Además deberá abonar los gastos de elaboración de proyecto y las operaciones de ejecución material de la orden. La Administración podrá recaudar las anteriores cantidades por los procedimientos de ejecución previstos en la legislación general.

3. La orden de ejecución legitima respecto del ordenamiento territorial y urbanístico las operaciones que en ella se contemplan.

4. Cuando fuera necesario proyecto técnico o dirección facultativa, no se considerarán concluidas las obras en tanto no se haya aportado certificado final de las mismas visado por el Colegio Profesional correspondiente. Si no se hubiere exigido, el cumplimiento de lo ordenado se comprobará de oficio, una vez comunicada por la propiedad la finalización de las obras.

Artículo 16. Actuaciones de plano.

1. La Administración Pública podrá acordar de plano las medidas necesarias para salvaguardar la integridad física de las personas o sus bienes, así como los principios y valores proclamados en la Ley respecto de los riesgos inminentes derivados del estado de obras, construcciones, instalaciones o terrenos.

2. Las anteriores actuaciones se realizarán por la propia Administración que los acuerden la cual podrá recabar, si ello fuera posible, la colaboración de, los titulares de los terrenos, instalaciones, edificios o construcciones.

3. El órgano competente para la adopción de dichas actuaciones será el que determine la legislación aplicable de régimen local.

4. El procedimiento será impulsado y tramitado por el Ayuntamiento de Talavera de la Reina.

5. Adoptadas las medidas imprescindibles para la salvaguarda de tales bienes jurídicos se procederá a tramitar el correspondiente expediente de orden de ejecución de acuerdo con lo previsto en la presente disposición.

Artículo 17. Medidas por incumplimiento.

1. 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 y hasta el límite del deber normal de conservación.

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, sin perjuicio de la repercusión del coste de las obras en el incumplidor.

c) Sustitución del propietario incumplidor mediante la formulación de Programas de Actuación Rehabilitadora de acuerdo con el procedimiento legalmente establecido.

d) Expropiación según el procedimiento establecido en la legislación urbanística.

2. La Administración, atendiendo a las circunstancias concurrentes en cada caso, procederá a la elección de la medida que estime más conveniente.

Artículo 18. De la ejecución subsidiaria.

1. En caso de incumplimiento de lo ordenado podrá procederse a su ejecución subsidiaria, bajo dirección de técnicos designados por el Ayuntamiento.

2. Las pruebas técnicas, tales como calas, demoliciones de recubrimientos de elementos estructurales, pruebas de carga o similares, que sea preciso realizar para obtener un diagnóstico adecuado de los daños existentes en el edificio que permita elaborar un presupuesto objetivo de las obras de ejecución subsidiaria, se valorarán para su inclusión en el coste de la orden de ejecución

3. La realización de las obras en ejecución subsidiaria requiere con carácter previo la elaboración de una valoración objetiva por un técnico municipal o designado por el Ayuntamiento.

Dicha valoración se comunicará a la propiedad de la finca, en la comunicación de inicio de expediente de orden de ejecución, a los efectos de que efectúe las alegaciones oportunas. Se informará asimismo a los interesados de la posibilidad de ejecución subsidiaria si no se cumple la orden de ejecución, en los plazos apuntados en la resolución de la misma, que aprobará el importe de la actuación.

4. Incumplido el plazo otorgado en el número precedente, se dictará decreto de ejecución subsidiaria que contendrá el importe de la valoración previamente aprobada de las obras a realizar, que será liquidada a cuenta, y requerido el pago con antelación a la realización de las mismas, a reserva de la liquidación definitiva.

5. Cuando se adopten medidas de seguridad por ejecución subsidiaria y, por la complejidad de las mismas, urgencia o desconocimiento del alcance real de los daños, no se pudiera avanzar un presupuesto estimado de su coste con un mínimo rigor técnico, deberá justificarse en informe técnico de forma ineludible la causa de esta imposibilidad, del que se dará traslado a la propiedad de forma fehaciente. Una vez efectuada la actuación se determinará el importe de la misma, para el abono de la misma por el propietario.

Artículo 19. Costes adicionales.

1. En el supuesto de que en el transcurso de las obras en ejecución subsidiaria, por motivos técnicos debidamente justificados, sea necesario el desalojo provisional de los ocupantes de alguna o todas las viviendas de la finca en la que se esté actuando, el coste de dicho realojo será con cargo a la propiedad de la finca. El realojo será tramitado por los órganos competentes del Ayuntamiento de Talavera de la Reina.

2. En el supuesto de que por causas ajenas al desarrollo de las obras en ejecución subsidiaria, imputables a la propiedad o los ocupantes del edificio, éstas se tuvieran que paralizar, el aumento del coste de los medios auxiliares será con cargo a la propiedad de la finca.

3. Los gastos a que se refieren los números precedentes se liquidarán en el capítulo adicional al de la ejecución material de las obras, en procedimiento con audiencia del interesado

Artículo 20. Expedientes sancionadores.

1. Transcurrido el plazo otorgado para el inicio de las actuaciones necesarias para el cumplimiento de lo ordenado, paralizadas éstas después de haberse iniciado, incumplido el plazo otorgado para su terminación o no cumplidas en los términos ordenados, podrá iniciarse expediente sancionador por infracción urbanística, que concluirá con resolución por la que:

a) Se impondrá la sanción que corresponda por la infracción urbanística cometida, previa tramitación del expediente sancionador de acuerdo con lo prevenido en la normativa urbanística.

b) Se reiterará, en su caso, lo ordenado, otorgando un nuevo plazo igual para su ejecución.

2. Si persistiere el incumplimiento, podrá adoptarse, en su caso, cualquiera de las otras medidas previstas en la legislación urbanística aplicable.

**CAPÍTULO II: LA INSPECCIÓN TÉCNICA
DE EDIFICIOS (ITE)****Artículo 21.- Objeto.**

1. Todo edificio o construcción catalogada o protegida así como, en cualquier caso, de antigüedad superior a cincuenta años, está sujeto a inspecciones técnicas periódicas en las que se determinará si se encuentra en condiciones de salubridad y de seguridad constructiva o, en su defecto, las medidas a adoptar para obtenerlas.

2. Las condiciones relativas a la seguridad constructiva son las siguientes:

a) Seguridad, estabilidad y solidez estructural, 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 los elementos constructivos cuyo deficiente estado pudiera suponer un riesgo para la seguridad de las personas, tales como chimeneas, bajantes, canalones, antenas, barandillas, falsos techos, cornisas, aplacados y elementos ornamentales o de acabado, en especial si pueden caer en la vía pública.

c) Estanqueidad frente al agua, sin que se produzcan filtraciones a través de la fachada, de la cubierta o del terreno que puedan ser causa de la falta de seguridad descrita en los dos primeros apartados.

3. Las condiciones relativas a la salubridad son la estanqueidad y el buen funcionamiento de las redes de fontanería y saneamiento, de forma que no se produzcan fugas que afecten a las condiciones higiénicas y sanitarias del edificio.

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

Artículo 22. Sujetos obligados.

1.- Los propietarios, personas físicas o jurídicas titulares de los edificios y construcciones tienen la obligación formal de efectuar la inspección técnica de los mismos con independencia de su uso y destino, lo cual se verificará mediante la obtención, por su cuenta y cargo, de certificado expedido por un técnico competente, con el contenido, en la forma, con la documentación adjunta y en los plazos que se establecen en la presente ordenanza, y su posterior presentación ante el Ayuntamiento.

Son sujetos obligados:

a) En los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, las comunidades de propietarios.

b) En el resto de inmuebles, los propietarios o copropietarios. A estos efectos la Administración tomará como tales, inicialmente, a los que figuren con ese carácter en el padrón del Impuesto sobre Bienes Inmuebles. En el caso de inexistencia de titular catastral o de no coincidencia entre éste y el propietario se tendrá como tal al titular registral, salvo prueba en contrario.

2.- Los propietarios deberán presentar en el Ayuntamiento la solicitud de inclusión del edificio en el Registro de Edificios con Inspección Técnica Favorable (REIF), para lo cual se adjuntará a la solicitud copia del certificado de la ITE realizada y de sus informes anexos, en su caso, en papel y en archivo informático de formato .pdf, dentro del mes siguiente al vencimiento del plazo en el que deban realizarla.

3.- No obstante lo anterior, los arrendatarios de inmuebles u otras personas que tengan derechos sobre los mismos quedarán facultados, ante el incumplimiento del propietario, para solicitar la realización por su parte y a su costa de la ITE correspondiente, así como para solicitar las oportunas ayudas que pudiesen 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 que, derivada del contrato de arrendamiento, pudiera existir entre el arrendador y el arrendatario u otro tipo de contrato o derecho.

Artículo 23. Edificios sujetos a inspección.

Los edificios deberán someterse a la primera Inspección Técnica de Edificios dentro del año en el que cumplan cincuenta años desde la fecha de la finalización de su construcción, o bien de obras de rehabilitación integral que afectaran a todo el edificio.

Los edificios protegidos por figurar en el catálogo del Plan Especial de «La Villa» de Talavera o en el del Plan de Ordenación Municipal deberán someterse a la primera ITE dentro del primer año de vigencia de esta ordenanza, sea cual sea su fecha de construcción o rehabilitación.

Los edificios que sean catalogados o protegidos posteriormente, deberán someterse a ITE dentro del año siguiente a su catalogación o protección efectivas.

Para establecer la fecha de terminación de un edificio se considerará el año que figure en su ficha catastral, salvo que se disponga de una certificación final o acta de recepción de obras que acredite otra diferente, o bien licencia de apertura de fecha diferente. Si no figurara la fecha en la ficha catastral, el Ayuntamiento podrá estimarla basándose en los datos oficiales de que se disponga.

Las sucesivas inspecciones se realizarán cada cinco años.

Artículo 24.- Concepto de edificio a efectos de ITE.

Se entiende por edificio una construcción con cubierta que sirve para alojamiento o para albergar actividades de cualquier tipo, constituida por un cuerpo constructivo único.

Las construcciones a las que falte algunos de los requisitos para ser consideradas edificio pero que lo hayan sido, estarán también sujetas a inspección periódica en las mismas condiciones que los edificios aunque sólo en relación con los elementos que conserven, sin perjuicio del deber de rehabilitación regulado en esta ordenanza.

A efectos de esta ordenanza, los edificios se corresponden con las unidades constructivas identificadas en la base de datos del Catastro, salvo error u omisión.

En cada finca catastral y en cada unidad constructiva (o equivalentes) se deberá realizar, por lo tanto, una inspección técnica como mínimo, que podrán ser más en función de la presencia en la finca de varias construcciones independientes.

Artículo 25.- Capacitación para la inspección.

La inspección técnica de construcciones se llevará a cabo, bajo su personal responsabilidad, por aquellos técnicos competentes que determina la vigente Ley de Ordenación de la Edificación y las normas sobre atribuciones profesionales, de acuerdo con sus respectivas especialidades y competencias específicas. Es decir, arquitectos, aparejadores y arquitectos técnicos, así como ingenieros o ingenieros técnicos dentro del ámbito de su especialidad.

Dicha competencia se deberá acreditar una sola vez ante el Ayuntamiento mediante certificado de colegiación o habilitación expedido por el correspondiente Colegio Profesional.

La emisión de los informes se ajustará a los principios de imparcialidad, objetividad e independencia, así como al de veracidad en las manifestaciones que en ellos se contengan respecto del estado real de conservación del edificio.

El Ayuntamiento podrá llevar un registro público de técnicos competentes para realizar las inspecciones que voluntariamente se inscriban, con finalidad exclusivamente informativa. Para elaborar este registro, el Ayuntamiento podrá solicitar la colaboración de los distintos colegios profesionales.

Artículo 26.- Contenido de las inspecciones.

De acuerdo con lo dispuesto en la normativa urbanística, la inspección técnica de edificios deberá contener la información relativa a la seguridad, estabilidad, estanqueidad y solidez estructurales, así como la que afecte a las condiciones de salubridad de los edificios y construcciones vinculadas a los mismos, en función del destino propio del edificio.

El resultado de la inspección se cumplimentará según los modelos oficiales de certificado e informe de patologías que figuran como anexos a esta ordenanza. En el certificado se señalará claramente si el resultado de la inspección es favorable o desfavorable, en función del cumplimiento de las condiciones mínimas que se establecen en el artículo 21.

El certificado de la ITE hará referencia a los siguientes aspectos:

Datos del edificio, de la propiedad y del técnico o técnicos que llevan a cabo la ITE.

Régimen del suelo que afecta al edificio.

Fecha de la visita o visitas de inspección realizadas y unidades que se inspeccionan, planos de situación y fotografías del exterior e interior del edificio, expresivas del contenido del certificado.

Consulta descriptiva y gráfica de los datos catastrales del inmueble.

Estado de la estructura y cimentación.

Estado de fachadas interiores, exteriores, medianeras y otros paramentos, en especial de los elementos que pudieran suponer un peligro para la vía pública, tales como petos de terrazas o placas, entre otros.

Estado de conservación de cubiertas y azoteas, antenas y demás elementos susceptibles de desprenderse.

Estado de las redes de saneamiento y fontanería del edificio.

Declaración del técnico y resultado de la ITE.

En el supuesto de que el resultado de la inspección sea desfavorable, deberá adjuntarse al certificado, como anexo inseparable, un Informe de Patologías, según el modelo oficial que figura en anexo a esta ordenanza. El informe deberá reflejar, como mínimo, el siguiente contenido:

Descripción de las medidas inmediatas de seguridad adoptadas, en caso de ser necesarias, debiendo justificarse que no admitían demora por inminente peligro para la seguridad de los ocupantes del edificio, vecinos, colindantes y transeúntes. El comienzo de dichas obras, bajo dirección técnica competente, deberá comunicarse de forma inmediata al Ayuntamiento.

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 de fontanería y saneamiento del edificio, acompañada de fotografías.

Obras necesarias, en su caso.

Presupuesto estimado de las obras necesarias.

Declaración de la propiedad de darse por enterado de las obras que se precisa llevar a cabo y de la obligación de solicitar licencia o, en su caso, comunicación previa, en un plazo máximo de 3 meses desde la presentación del informe e iniciar las obras en los plazos señalados por la normativa.

Para la redacción del informe podrán realizarse, justificadamente, todos los estudios previos que, a juicio del técnico redactor, sean necesarios para obtener un conocimiento suficiente del estado de la edificación, describiendo, en su caso, los trabajos ejecutados para realizar la inspección (apertura de calas, catas, desmontaje de falsos techos, etcétera).

Una vez ejecutadas las obras derivadas de la ITE (con las autorizaciones correspondientes), se presentará en el Ayuntamiento, según el modelo oficial anexo a esta ordenanza, un Certificado de Conformidad por el que se comunica que el edificio cuenta con ITE favorable. Este Certificado se acompañará del final de obras correspondiente, en su caso.

Artículo 27.- Calidad de la inspección.

La inspección deberá realizarse como mínimo sobre una muestra representativa de locales y viviendas del edificio, que en ningún caso tiene carácter limitativo. Se establece como muestra mínima de inspección la de la totalidad de las dependencias de la planta baja, bajo rasante y bajo cubierta, alcanzándose en otras plantas un porcentaje mínimo del 50 por 100 que deberá ser representativo de los diferentes usos y configuración del edificio. En todo caso, se debe comprobar que todas las fachadas y todas las cubiertas reúnen condiciones adecuadas.

Con respecto a las instalaciones del edificio, se revisará el estado de las redes generales de fontanería y saneamiento ante la evidencia de daños propios o inducidos a otros elementos por mal funcionamiento de las mismas.

Si tras una inspección de carácter visual se apreciaran indicios de posibles daños o procesos patológicos que pudieran significar un riesgo para las personas o los bienes, se llevarán a cabo las actuaciones (ensayos, prospecciones, catas, etc.) que a juicio del técnico inspector sean necesarias para determinar el alcance y gravedad de los mismos o bien la adopción inmediata de las medidas urgentes que fueran precisas. Todo ello sin perjuicio de los informes que sean procedentes de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico o de la solicitud de las oportunas licencias de obras.

Como conclusión de la inspección realizada, el certificado consignará de forma inequívoca si el resultado de la misma es favorable o desfavorable.

A estos efectos se hará constar en el certificado, como mínimo, en los términos del artículo siguiente, el estado de los diferentes elementos:

Cimentación y estructura.

Fachadas exteriores, interiores, medianeras, otros cerramientos y elementos que por su estado pudieran suponer un riesgo de desprendimiento y caída a la vía pública, tales como voladizos, marquesinas, cornisas, aplacados, petos de terrazas, etcétera.

Cubiertas, azoteas, antenas y demás elementos exteriores.

Redes generales de saneamiento y de distribución de agua.

En el caso de que el resultado del certificado fuera desfavorable, se habrán de consignar en el Informe de Patologías todos y cada uno de los apartados en los que la inspección resulta desfavorable, debiéndose notificar al Ayuntamiento.

Artículo 28.- Resultado de la ITE.

1. Una vez presentado un Certificado de ITE favorable, se procederá por parte del servicio municipal encargado de la Inspección Técnica de Edificios a su anotación en el Registro de Edificios con ITE Favorable (REIF). La propiedad podrá solicitar información sobre dicha anotación y unirá una copia del certificado presentado al Libro del Edificio o, en su defecto, a la documentación existente sobre el inmueble, siendo la responsable de la custodia de tales documentos debidamente actualizados. Este registro será público y de libre acceso a los ciudadanos, conforme siempre a la legislación sobre protección de datos.

2. Si el resultado de la inspección fuera desfavorable, el propietario deberá presentar un informe técnico de patologías en el Ayuntamiento junto al Certificado de ITE desfavorable, y deberá solicitar licencia o, en su caso, a presentar una comunicación previa, de las obras de conservación necesarias, en el plazo máximo de 3 meses desde la presentación del certificado e informe, así como a iniciarlas y ejecutarlas en los plazos señalados en la normativa autonómica.

3. En caso de incumplimiento, los servicios municipales girarán visita de inspección al edificio con ITE desfavorable y se dictará la correspondiente orden de ejecución por el órgano competente, para la que podrán servir de base los informes técnicos resultantes de la inspección realizada.

4. Una vez terminadas las actuaciones, el propietario del edificio deberá presentar un Certificado de Conformidad, que se ajustará en su contenido a los parámetros que fija el impreso anexo a esta ordenanza. Dicho documento estará firmado por un técnico competente. La presentación del documento es imprescindible para que los servicios municipales procedan a la inclusión de la finca en el REIF.

5. En caso de que no se ejecutasen las obras ordenadas, se estará a lo dispuesto en la normativa urbanística en relación con las órdenes de ejecución, multas coercitivas, ejecución subsidiaria y venta forzosa.

Artículo 29.- Padrón anual de edificios sujetos a ITE.

1.- La Administración Municipal elaborará anualmente un padrón de los edificios sujetos a inspección. Este padrón se expondrá al público durante un plazo de treinta días en el Ayuntamiento y en su página web, lo cual se anunciará en el «Boletín Oficial» de la provincia de Toledo y en un periódico de los de mayor difusión dentro del municipio, sin perjuicio de que se puedan realizar notificaciones individualizadas o buzoneo de publicidad al efecto. Tanto el padrón elaborado como la publicación del mismo se ajustarán a lo establecido en la normativa sobre protección de datos.

2.- La exposición al público del padrón de edificios sujetos a la inspección técnica, mediante los anuncios así realizados, tiene la consideración de notificación para los interesados, obligándoles a realizar la correspondiente inspección dentro de los plazos señalados.

3.- El padrón anual de los edificios sujetos a ITE puede modular los plazos de presentación de las inspecciones, en función de las variaciones en el número de edificios con edad superior a la establecida. De la misma forma, en años siguientes, la actualización del padrón puede ir actualizando el plazo citado, de forma progresiva. Dicha actualización tendrá como punto de partida la revisión del cumplimiento de los plazos establecidos en la Disposición Transitoria de esta ordenanza.

Artículo 30.- Registro de Edificios con ITE Favorable.

1. Se crea un Registro de Edificios con ITE Favorable (REIF) en el que se incluirán los datos de aquellos edificios y construcciones que hubieran sido objeto de inspección con resultado favorable, tanto por el procedimiento ordinario o por requerimiento de oficio.

2. El REIF recogerá de forma centralizada los siguientes datos referentes a los edificios y construcciones:

- a) Emplazamiento, características y nivel de protección en su caso, del edificio.
- b) Fecha de construcción.
- c) Inspecciones técnicas favorables.

3. Es función del registro el control del cumplimiento de la obligación establecida en el artículo anterior. Los datos obrantes en el registro serán públicos a los solos efectos estadísticos e informativos en los términos establecidos en la legislación de procedimiento administrativo común.

El fin de esta base de datos es el control municipal del cumplimiento de las obligaciones establecidas en la normativa urbanística aplicable y en la presente ordenanza.

4. Asimismo, los interesados podrán solicitar una copia de la inscripción en el REIF con el fin de acreditar su estado de conservación.

Artículo 31.- Plazo para efectuar la ITE.

1. Las inspecciones técnicas deberán realizarse en el plazo establecido en la Disposición Transitoria y en el artículo 23 de esta ordenanza.

2. Para presentar la documentación señalada en el artículo 26 los propietarios dispondrán de un mes adicional al plazo establecido para efectuar la inspección.

Artículo 32.- Incumplimiento de la obligación de presentar la ITE o de realizar las obras necesarias.

1.- Finalizado el plazo establecido en la presente ordenanza, la falta de presentación del certificado e informe resultantes de la primera o sucesivas inspecciones se considerará como incumplimiento del deber de conservación en cuanto a realización de la ITE que está tipificado como infracción urbanística.

Ello dará lugar a que el órgano competente, previa comunicación del servicio municipal responsable de la ITE pueda ordenar a los propietarios su práctica inmediata, otorgando un plazo de tres meses para su realización, con apercibimiento de ejecución subsidiaria.

2.- En el supuesto en que el certificado e informe se presentaran sin ajustarse al contenido establecido en la presente ordenanza se requerirá al interesado por una sola vez para que subsane los defectos observados en la documentación aportada, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 71 de la Ley 30 de 1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común

Artículo 33.- Inspección subsidiaria.

1.- Superado el plazo establecido en el apartado 1 del artículo anterior, la falta de presentación de la ITE de la primera o sucesivas inspecciones a requerimiento del Ayuntamiento dará lugar a que éste pueda proceder a la práctica de la inspección subsidiaria, para lo que se notificará a la propiedad la identidad del técnico designado para realizar la ITE, la fecha en la que acudirá el mismo y el importe de la ejecución subsidiaria por el Ayuntamiento. Todo ello sin perjuicio de la imposición de multas coercitivas o sanciones que correspondan.

2.- Para la realización de estas inspecciones subsidiarias, el Ayuntamiento podrá formalizar un turno con todos aquellos profesionales titulados que sean competentes para actuar en cada tipo de edificio, siendo el orden de designación de los mismos por orden rotatorio de la lista confeccionada.

Teniendo en cuenta la antigüedad, el estado de conservación, las características y nivel de protección del actual patrimonio edificado de la ciudad de Talavera de la Reina, el Ayuntamiento podrá exigir a los técnicos competentes para la realización de las inspecciones subsidiarias unos parámetros mínimos de experiencia en rehabilitación, la realización de cursos especializados, sin perjuicio de lo dispuesto en la presente ordenanza.

Artículo 34.- Régimen sancionador: Infracciones y sanciones.

1.- Las infracciones y sanciones se clasificarán de acuerdo con lo dispuesto en la normativa urbanística de aplicación en Castilla-La Mancha y seguirán, con carácter general, el régimen sancionador establecido en el artículo 183 y siguientes del T.R.L.O.T.A.U. y normativa de desarrollo.

2.- A los presentes efectos, 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.

Artículo 35.- Régimen sancionador: Clasificación de las infracciones.

Se consideran infracciones administrativas las acciones y omisiones que contravengan la normativa contenida en el T.R.L.O.T.A.U. y en el R.D.T.R.O.L.T.A.U., así como en la presente ordenanza por incumplimiento del deber de realizar la inspección técnica de construcciones.

A los efectos de la presente ordenanza se establece la siguiente tipificación:

Se considerarán infracciones muy graves y graves las así tipificadas en la normativa urbanística de aplicación.

Se considerarán infracciones leves:

1.- El incumplimiento del propietario de su obligación de presentar el primer y sucesivos certificados de inspección técnica de construcciones en el tiempo y en la forma establecida en esta ordenanza.

2. Cualquier otro incumplimiento derivado de las prescripciones establecidas en la presente ordenanza cuando no esté tipificado como grave o muy grave en la normativa urbanística de aplicación o estando tipificada como grave, por su escasa entidad o por no producir un daño significativo a los bienes jurídicos protegidos en esta ordenanza, merezcan tal tipificación

Artículo 36.- Régimen sancionador: Límites de las sanciones económicas.

1. Salvo previsión legal en contrario, las infracciones por incumplimiento del deber de realizar la inspección técnica de construcciones se sancionarán de conformidad con lo previsto en el artículo 184 del T.R.L.O.T.A.U. y 91 del R.D.T.R.L.O.T.A.U.

2. En ningún caso las infracciones, por incumplimiento del deber de realizar la inspección técnica o no adoptar las medidas u obras necesarias para reponer las condiciones mínimas de seguridad y salubridad, pueden suponer un beneficio económico para sus responsables. Cuando la suma de la sanción imponible y del coste de las medidas de protección y restauración de la legalidad resulte inferior al importe del beneficio obtenido, debe incrementarse la cuantía de la multa hasta alcanzar dicho importe.

3.- En cualquier caso, la mera falta de presentación del certificado y, en su caso, informe de patologías en plazo tendrá la consideración de infracción leve, sancionable con multa de 600,00 a 6.000,00 euros, de acuerdo con el artículo 184.2 a) del T.R.L.O.T.A.U.

Artículo 37.- Medidas de fomento de la realización de las ITE.

El Ayuntamiento podrá poner en marcha distintos mecanismos de gestión y fomento de las ITE en función de sus competencias y, entre ellos, los siguientes:

- a) Creación de un órgano específico para la gestión de las ITE.
- b) Establecimiento de convenios de colaboración con colegios profesionales, otras entidades o agrupaciones de técnicos cualificados para el mejor desarrollo y gestión de las ITE.
- c) Establecimiento de subvenciones y ayudas directas para la realización de las ITE y las obras correspondientes, a través de las convocatorias que procedan

Los propietarios de los edificios sujetos a inspección técnica podrán solicitar las ayudas, exenciones o subvenciones que se establezcan para realizar las obligaciones comprendidas en dicha inspección, incluida la propia realización de la inspección.

Disposición adicional primera

La Ordenanza fiscal reguladora del impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras y, en su caso, la ordenanza fiscal reguladora de la tasa por licencias urbanísticas o por Inspección Técnica de Edificios podrán establecer una bonificación del 95 por 100 en las licencias de obras para realizar obras derivadas de la Inspección Técnica de Edificios.

Disposición adicional segunda

El Ayuntamiento arbitrará las medidas necesarias para la concesión de licencias de obras con carácter de urgencia a los propietarios que así lo soliciten cuando se trate de obras de seguridad constructiva derivadas de la Inspección Técnica de Edificios.

Disposición adicional tercera - ITE y licencias municipales de obras

1.- No se concederá ningún tipo de licencia municipal relativa a edificios para los que no se haya aportado Certificado ITE y documentación complementaria, estando sujetos a inspección obligatoria, por razón de incumplimiento de los plazos de realización.

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 o fachada del inmueble.

2.- A los efectos del apartado anterior, es obligatoria la presentación de copia del Certificado ITE que acredite su realización junto a la solicitud de concesión de todo tipo de licencias municipales de obras en edificios del Término Municipal de Talavera de la Reina.

3.- Se podrá aportar junto a la solicitud de licencia el correspondiente Certificado ITE, pudiéndose conceder la licencia una vez comprobados los extremos del certificado.

4.- A través del planeamiento, el Ayuntamiento podrá habilitar otros instrumentos (Memoria de idoneidad técnica, estudios detallados, etcétera), para la realización formal de la ITE en casos específicos (como edificios catalogados, p.e.) y los requisitos que han de reunir dichos instrumentos para ser validados como ITE.

Disposición transitoria

Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 23, los edificios protegidos así como aquellos que tengan una antigüedad superior a 50 años, deberán someterse a la primera inspección técnica dentro de los siguientes plazos:

a) Año 2013:

Todos los edificios incluidos en los catálogos del POM y del PEVT.

Los edificios municipales terminados antes del 1 de enero de 1963.

Los edificios sin catalogar terminados antes del 1 de enero de 1931 que no hayan sido objeto de rehabilitación integral después de esta fecha.

b) Año 2014:

Los edificios terminados entre el 1 de enero de 1931 y el 31 de diciembre de 1957, que no hayan sido objeto de rehabilitación integral después de esta fecha.

c) Año 2015:

Los edificios terminados entre el 1 de enero de 1958 y el 31 de diciembre de 1961, que no hayan sido objeto de rehabilitación integral después de esta fecha.

d) Año 2016:

Los edificios terminados entre el 1 de enero de 1962 y el 31 de diciembre de 1965, que no hayan sido objeto de rehabilitación integral después de esta fecha.

Disposición final

Esta Ordenanza entrará en vigor al día siguiente de la publicación de su texto íntegro en el «Boletín Oficial» de la provincia de Toledo, una vez cumplido el plazo del artículo 65.2 de la Ley reguladora de las Bases de Régimen Local.

Talavera de la Reina 31 de enero de 2013.-La Concejala Delegada de Urbanismo, Vivienda y Obras, María Rodríguez Ruíz.

N.º I.- 1790