



### IV. Administración Local

AYUNTAMIENTOS

**Santa Marta de Tormes**

ANUNCIO

**Asunto: aprobación definitiva de la ordenanza municipal reguladora de la inspección técnica de edificios del ayuntamiento de Santa Marta de Tormes.**

Por acuerdo plenario municipal adoptado en la sesión ordinaria celebrada el 29/11/2016 se aprobó, provisionalmente, la Ordenanza Municipal Reguladora de la Inspección Técnica de Edificios de este municipio.

Dicho acuerdo y el texto de la ordenanza han estado expuestos al público, mediante la publicación de anuncio en el BOP n.º239, de fecha 14/12/2016, por espacio de 30 días hábiles, sin que durante el mismo se haya presentado ninguna alegación.

Siendo esto así, de acuerdo a lo establecido en el art. 49 in fine de la ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, el acuerdo municipal se entiende definitivamente adoptado, hasta ahora provisional, y, en su consecuencia, de conformidad con lo previsto en el art. 70.2 de dicha ley se procede a publicarlo, así como el texto íntegro de la citada ordenanza municipal (según anexo), que entrará en vigor, una vez haya transcurrido el plazo previsto en el art. 65.2 de la ley antes citada, a partir de la publicación de este anuncio en el BOP.

Contra el presente acuerdo y ordenanza municipal se podrá interponer recurso contencioso-administrativo, ante el Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, sala de lo Contencioso-Administrativo en Valladolid, en el plazo de dos meses, a contar desde el siguiente al de la publicación del presente anuncio en el diario oficial citado.

Lo que se hace público para el general conocimiento.

Santa Marta de Tormes, 1 de febrero de 2017

EL ALCALDE EN FF.

(El I TTE de Alcalde, por Decreto n.º 2017-111, del 30/01/2017)

Fdo. Francisco Miguel García Rodríguez.

**ANEXO QUE SE CITA.-**

**ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LA INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS DEL AYUNTAMIENTO DE SANTA MARTA DE TORMES.**

Ordenanza Municipal reguladora de la Inspección Técnica de Edificios

ITE

Santa Marta de Tormes

Ayuntamiento de Santa Marta de Tormes

ÍNDICE

Exposición de Motivos



### Título I. De la Inspección Técnica e Informe de Evaluación de Edificios

Artículo 1.- Objeto, ámbito de aplicación y sujetos obligados.

Artículo 2.- Deber de uso.

Artículo 3.- Deber de dotación de servicios.

Artículo 4.- Deber de conservación.

Artículo 5.- Condiciones mínimas de conservación.

Artículo 6.- Plazos y edificios sujetos a inspección técnica.

Artículo 7.- Inspección técnica de edificios.

Artículo 8.- Certificado e informe de inspección. Contenido.

Artículo 9.- Medidas urgentes a adoptar.

Artículo 10.- Presentación del certificado de la inspección técnica.

Artículo 11.- Registro municipal de informes de inspección técnica de edificios.

Artículo 12.- Inspecciones con resultado desfavorable.

Artículo 13.- Inspección subsidiaria.

Artículo 14.- Resultado de la inspección técnica.

Artículo 15.- Efectos de la inspección y control del Ayuntamiento.

Artículo 16.- Registro autonómico de informes de inspección técnica de edificios y de informes de evaluación de edificios.

### Título II. Régimen sancionador

Artículo 17.- Infracciones y sanciones.

Artículo 18.- Clasificación de las infracciones.

Artículo 19.- Límites de las sanciones económicas.

Disposición adicional primera

Disposición adicional segunda

Disposición transitoria

Disposición derogatoria

Disposición final

### Exposición de Motivos

El Ayuntamiento de Santa Marta de Tormes puso en marcha el procedimiento de la Inspección Técnica de Construcciones mediante la aprobación definitiva de la Ordenanza Muni-



pal reguladora de las Inspecciones Técnicas de las Construcciones (I.T.C.), por el pleno Municipal celebrado el 27 de junio de 2013 que fue publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de Salamanca el día 10 de julio de 2013, entrando en vigor al día siguiente según su propia disposición final.

En esta Ordenanza se recogía la obligación de los propietarios de edificios destinados a uso residencial de carácter colectivo a pasar periódicamente una Inspección Técnica de las Construcciones a partir de los cuarenta años de antigüedad, en cumplimiento de lo dispuesto en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León para los municipios de las características de Santa Marta.

Con posterioridad a la entrada en vigor de la Ordenanza municipal se publicó el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, en el que establece que los propietarios de inmuebles ubicados en edificaciones con tipología residencial de vivienda colectiva podrán ser requeridos por la administración competente para que acrediten la situación en la que se encuentren aquéllos, al menos en relación con el estado de conservación del edificio y con el cumplimiento de la normativa vigente sobre accesibilidad universal, así como sobre el grado de eficiencia energética de los mismos. Asimismo, el Decreto 6/2016, de 3 de marzo, por el que se modifica el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León para su adaptación a la Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo, lleva a cabo una reforma completa de la Sección 1ª del Capítulo III del Título IV, referida a la Inspección Técnica de Edificios (arts. 315 a 38 ter), dando una regulación nueva a esta materia, sobre todo en cuanto a su ámbito de aplicación, contenido del informe de inspección y creación de un registro de informes para mejorar el control, además de otras modificaciones de menor alcance.

Por todo lo anteriormente expuesto resulta obligado modificar la Ordenanza Municipal del Ayuntamiento de Santa Marta de Tormes sobre la Inspección Técnica de Construcciones que por su extensión se opta por la aprobación de un texto nuevo adaptado a la legislación vigente.

### **Título I.**

#### **De la Inspección técnica de edificios.**

Artículo 1.- Objeto, ámbito de aplicación y sujetos obligados.

1. Es objeto de esta Ordenanza es:

a).- Evaluar periódicamente el estado de conservación de los edificios y el cumplimiento de los deberes urbanísticos de uso, dotación de servicios y conservación señalados en el artículo 8 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y en los artículos 15, 16 y 19 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, así como de las condiciones que señale, en su caso, la normativa aplicable a cada tipo de edificio. Además se incorporará la certificación energética como parte de esa inspección.

b).- Determinar las obras y trabajos de mantenimiento precisos para cumplir los deberes y condiciones citados en el párrafo anterior, y el plazo señalado al efecto.



c).-Cumplir las condiciones para poder surtir los efectos previstos para el informe de evaluación de edificios en el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana de carácter estatal.

### 2.Ámbito de aplicación:

La inspección técnica de edificios es obligatoria para todos los edificios ubicados en el término municipal de Santa Marta de Tormes.

El Ayuntamiento de Santa Marta de Tormes podrá requerir a los propietarios de construcciones y edificaciones la presentación de la Inspección Técnica de Edificios ante la constatación del deficiente estado de conservación del edificio, independientemente del plazo establecido con carácter general en la presente Ordenanza.

### 3.Sujetos obligados:

La obligación de someter los edificios a la inspección técnica corresponde a sus propietarios, bien sean personas físicas o jurídicas.

En los edificios sometidos a régimen de propiedad horizontal o de complejo inmobiliario privado, la obligación establecida en el apartado anterior puede cumplirse a través de la comunidad de propietarios o de la agrupación de comunidades de propietarios, siempre que éstas encarguen la realización de la inspección para la totalidad del edificio o edificios que formen su ámbito de actuación.

En tal caso:

a)Los propietarios estarán obligados a facilitar el acceso conformes a lo dispuesto en la legislación sobre propiedad horizontal.

b)las inspecciones así realizadas extenderán su eficacia a todos y cada uno de los elementos de los citados edificios.

### Artículo 2.- Deber de uso.

Los propietarios de bienes inmuebles deben destinarlos a los usos que no estén prohibidos por la normativa aplicable, entendiéndose como tales los expresamente excluidos y los que resulten incompatibles con dicha normativa.

### Artículo 3.- Deber de dotación de servicios.

1.Los propietarios de bienes inmuebles deben dotarlos con los servicios necesarios y exigibles en cada caso en función de la situación, uso y demás características del inmueble, de acuerdo con la normativa aplicable.

2.En caso de deterioro o pérdida de alguno de los servicios necesarios, será obligación de los propietarios su reposición conforme a la normativa que resulte aplicable.

### Artículo 4.- Deber de conservación.

1.Todos los propietarios de bienes inmuebles deben mantenerlos en condiciones adecuadas de seguridad, salubridad, ornato público, accesibilidad y habitabilidad según su destino,



de acuerdo con las definiciones contenidas en el Artículo 19 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, a cuyo efecto realizarán los trabajos precisos para conservar o reponer dichas condiciones.

Asimismo los propietarios estarán obligados, en su caso, a ejecutar las obras adicionales de conservación que se impongan por motivos de interés general mediante el procedimiento de orden de ejecución.

2.La inspección técnica de edificios se configura como una medida de control del cumplimiento del deber de conservación teniendo como finalidad el conocimiento de las deficiencias existentes y de las actuaciones que sean necesarias para mantener o reponer las condiciones de seguridad, salubridad, ornato público, accesibilidad y habitabilidad.

3.El cumplimiento de la obligación regulada en esta Ordenanza se entiende sin perjuicio del restante régimen jurídico ordinario del deber de conservación establecido en la normativa urbanística vigente y de las facultades de inspección urbanística del Ayuntamiento de Santa Marta de Tormes.

4.El coste de los trabajos y obras citados en el apartado 1 del presente artículo corresponde a los propietarios hasta el límite legal de conservación que se fija en la mitad del coste de reposición según la definición de éste contenida en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

5.En el caso de que el coste de los trabajos y obras excediera del límite legal de conservación y no procediera la demolición, el Ayuntamiento resolverá la forma de costear el exceso sin cargo para el propietario.

#### Artículo 5.- Condiciones mínimas de conservación

1.Las condiciones mínimas de seguridad que un edificio debe reunir son las siguientes:

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

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

c)Estanqueidad frente al agua, evitando filtraciones a través de las fachadas, cubierta o del terreno que puedan ser causa de falta de seguridad descrita en los dos primeros apartados, pudiendo afectar a la habitabilidad o uso del edificio.

2.Las condiciones relativas a la salubridad a cumplir por un edificio se concretan en el conjunto de condiciones higiénico sanitarias de los inmuebles y su entorno que aseguran la salud de los usuarios y la población en general. De este modo los edificios deben tener asegurada la estanqueidad y el buen funcionamiento de las redes generales de fontanería y saneamiento, de forma que no se produzcan fugas que afecten a las características higiénicas y sanitarias del edificio o puedan ser causa de una falta de seguridad descrita.



3.Las condiciones mínimas de ornato público que un edificio debe reunir se refiere a las características estéticas de los inmuebles y su entorno. En este sentido se tendrá en cuenta el acabado de las fachadas (pinturas, revocos, etc...) y sus carpinterías, así como de otros elementos exteriores (canalones, bajantes, etc...). En el caso de la existencia de zonas de parcela sin edificación, la urbanización de las mismas y las plantaciones vegetales incluidas.

4.Las condiciones mínimas de accesibilidad que un edificio debe cumplir se definen como el conjunto de características de diseño y calidad de los inmuebles y espacios urbanos que permitan su utilización por todas las personas, independientemente de sus capacidades técnicas, cognitivas y físicas. Se tendrá en cuenta en función del uso del edificio el cumplimiento de la normativa sobre accesibilidad, especialmente el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras de Castilla y León.

5.Las condiciones mínimas de habitabilidad que un edificio debe reunir se concretan en las características de diseño y calidad de las viviendas de tal modo que satisfagan las necesidades de los usuarios. Las dependencias de las viviendas deben cumplir el programa mínimo de vivienda, las condiciones mínimas de iluminación y ventilación.

#### Artículo 6.- Plazos y edificios sujetos a inspección técnica

1.La primera Inspección Técnica deberá realizarse dentro del año siguiente a aquél en que el edificio cumpla cuarenta años desde la fecha de la terminación total de su construcción u obras de rehabilitación integral o total conforme a la legislación sobre ordenación de la edificación.

2.Una vez cumplida la primera inspección, los edificios se someterán a sucesivas inspecciones periódicas, dentro del año siguiente a aquél en que cumplan diez años desde la anterior inspección.

3.A efectos del cómputo como fecha de terminación del edificio, se considerará por orden de preferencia la siguiente:

1ª.- La que figure en el certificado final de obra.

2ª.- La que conste en el acta de recepción de la obra.

3ª.- La fecha de notificación de la licencia de primera ocupación o utilización.

4ª.- La fecha que figure en la ficha catastral del edificio.

5ª.- Cualquier otra fecha que, salvo prueba en contrario, permita al Ayuntamiento determinar la fecha de terminación.

#### Artículo 7.- Inspección técnica de edificios

1.La inspección se llevará a cabo, bajo su personal responsabilidad, por técnicos competentes, de acuerdo con sus competencias y especialidades, ajustándose 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 del inmueble. Se entenderá como competente aquel técnico que lo sea para proyectar o dirigir el tipo de construcción de que se trate o para dirigir la ejecución de dichas obras, conforme a la legislación sobre ordenación de la edifica-



ción. No obstante, la certificación energética y la evaluación de las condiciones de accesibilidad podrán ser realizadas por técnico diferente al que suscriba el informe de inspección.

2. Para la elaboración del Informe de Inspección se tendrá en cuenta la normativa vigente en el momento de la misma salvo para los aspectos respecto de los cuales no sea legalmente exigible la adaptación de los edificios a la normativa en vigor, y además las siguientes reglas:

a) Debe efectuarse una inspección técnica para cada edificio. Se entiende por edificio el cuerpo constructivo único, con independencia de su distribución espacial, situación registral, catastral, o su reseña postal.

Se considera un solo cuerpo constructivo cuando existan:

- Unidades constructivas ligadas por elementos estructurales.
- Unidades constructivas ligadas por elementos funcionales.
- Unidades constructivas ligadas por redes de instalaciones.
- Unidades constructivas ligadas por espacios funcionales indivisibles.

Cuando un edificio se haya construido por fases, con fechas de finalización en diferentes anualidades, se tomará, a los efectos de la obligación de pasar la Inspección Técnica, la fecha de final de obra de la última fase. En el caso de varios edificios con un garaje comunitario, se tomará la fecha del último de ellos.

No obstante lo anterior, cuando en un mismo edificio coexistan varias comunidades de propietarios o agrupaciones de las mismas, se admitirá como objeto de la inspección la parte correspondiente a cada comunidad o agrupación, si bien deberá hacerse constar expresamente en el informe dicho carácter parcial.

b) La inspección técnica debe verificarse sobre una parte del edificio que sea representativa según el criterio del técnico inspector, y de forma que la superficie de los recintos inspeccionados sume al menos el 50 por ciento de la superficie construida total; este porcentaje deberá cumplirse también de forma independiente para la planta bajo cubierta, la planta baja y cada una de las plantas bajo rasante. El informe indicará los recintos inspeccionados y justificará el cumplimiento de los porcentajes exigidos en este apartado, o bien la imposibilidad de cumplirlos.

c) La inspección técnica tiene carácter visual y no será exigible al técnico inspector detectar vicios ocultos ni prever circunstancias sobrevenidas, no obstante, el técnico podrá proponer pruebas más exhaustivas para averiguar las causas de los desperfectos y deficiencias observadas y determinar con precisión su alcance y gravedad. Si el técnico inspector entiende que dichas pruebas resultan imprescindibles para garantizar la seguridad del edificio, su realización será preceptiva para entender cumplido el deber de conservación.

### Artículo 8.- Certificado e informe de inspección. Contenido

1. A resultas de la inspección realizada, el certificado deberá consignar de forma inequívoca si el resultado de la misma es favorable o desfavorable, indicando expresamente en el informe anexo las condiciones relativas al deber de uso, de dotación de servicios y de conservación y distinguiendo en este último apartado lo que afecta a la seguridad, estabilidad y consolidación estructurales y estanqueidad, así como las que afecten a las condiciones de salubridad del edi-



ficio, ornato público, accesibilidad y habitabilidad. Asimismo se incluirá la certificación energética del edificio, realizada conforme a lo dispuesto en el Real Decreto 235/2013, de 5 de abril por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios.

2.El incumplimiento de cualquiera de las condiciones mínimas supondrá que el resultado de la inspección sea desfavorable.

3.El informe de la inspección técnica de edificios deberá contener, como mínimo, los siguientes aspectos:

a)Fecha de la visita o visitas de inspección realizadas, planos de situación y fotografías del exterior o interior del edificio, expresivas del contenido del informe.

b)Descripción detallada del edificio o construcción, localización del mismo mediante plano parcelario y nº de referencia catastral.

c)Descripción de los usos que alberga el edificio y su ubicación concreta dentro de él.

d)Enumeración de las partes del edificio visitadas, justificando el porcentaje mínimo exigible según la normativa.

e)Estado de los elementos siguientes del edificio:

Cimentación.

Estructura.

Fachadas exteriores, interiores, medianeras, cerramientos y otros 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, etc.

Cubiertas, azoteas, antenas y demás elementos susceptibles de desprendimiento.

Accesos, zonas de distribución comunes y núcleos de comunicación vertical.

Redes generales de saneamiento y distribución de agua, gas y energía eléctrica en baja tensión.

f)Resultado de la inspección del edificio en relación con el deber de uso, haciendo constar los usos existentes y de entre ellos cuáles pueden estar prohibidos y la legislación de la que se deduzca dicha prohibición.

g)Resultado de la inspección del edificio en relación con el deber de dotación de servicios haciendo constar el estado de las acometidas y las redes de los diferentes servicios urbanísticos, así como su suficiencia para los usos del edificio.

h)Resultado de la inspección del edificio en relación con la conservación del mismo, detallando las deficiencias y los desperfectos observados e indicando si reúne, a criterio del técnico inspector, las condiciones de seguridad, con especial atención a los elementos vinculados directamente a la estabilidad, consolidación estructural, estanqueidad y en general a la seguridad del edificio y de las personas, tales como la estructura, la cimentación y las fachadas exteriores, interiores y medianeras, así como las cubiertas, azoteas, voladizos, antenas, marquesinas y demás elementos susceptibles de desprendimiento. A tal efecto valorará:



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

II.La seguridad en caso de incendio, de forma que los ocupantes puedan desalojar el edificio en condiciones seguras, se pueda limitar la extensión del incendio dentro del edificio y de los colindantes, y se permita la actuación de los equipos de extinción y rescate.

III.La seguridad de utilización, de forma que el uso normal del edificio no suponga riesgo de accidente para las personas.

IV.Las condiciones de salubridad, ornato público, accesibilidad y habitabilidad según el uso del edificio inspeccionado, indicando las deficiencias y desperfectos observados.

V.La existencia de la certificación energética del edificio, realizada conforme a lo dispuesto en el Real Decreto 235/2013, de 5 de abril por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios.

i)Resultado de la inspección del edificio en relación a las demás condiciones que señale, en su caso, la normativa aplicable a cada tipo de edificio y la restante normativa sectorial, verificándose mediante la aportación de los documentos justificativos previstos en la misma.

j)En el supuesto de emisión del segundo y sucesivos informes de inspección técnica de construcciones, grado de ejecución y efectividad de las medidas adoptadas y de los trabajos y obras realizados para la subsanación de deficiencias señaladas en las anteriores inspecciones técnicas del edificio.

k)En el caso de que el resultado de la inspección sea desfavorable, el informe además deberá reflejar, como mínimo, el siguiente contenido:

I.Descripción y localización de desperfectos y deficiencias que afecten a los elementos del edificio especificados en los anteriores apartados con indicación de sus posibles causas, aportando documentación gráfica y fotográfica, en su caso.

II.Descripción de las medidas inmediatas de seguridad adoptadas, en caso de ser necesarias y que no admitan demora, para garantizar la seguridad de los ocupantes del edificio, vecinos, colindantes y transeúntes.

III.Descripción de las obras y trabajos que, de forma priorizada, se consideran necesarias para subsanar las deficiencias descritas en el apartado f.I), la fecha del comienzo para realizar las obras y el plazo máximo de ejecución de las mismas.

IV.Presupuesto estimativo de todas las medidas, trabajos y obras necesarias.

4.El certificado y el informe regulados en este artículo se podrán ajustar a los modelos normalizados que se aprueben por Decreto de la Alcaldía, y, subsidiariamente de acuerdo a lo dispuesto en la Disposición Adicional Primera de esta Ordenanza. Dichos modelos habrán de permitir que el técnico inspector aporte cuanta información estime necesaria, sin restricción de espacio.

### Artículo 9.- Medidas urgentes a adoptar.

1.Sin perjuicio de la mención de las medidas, trabajos y obras a que se refieren en el artículo anterior, en el caso de urgente necesidad de adoptar medidas de seguridad por motivo



de inminente peligro para los ocupantes de la construcción o edificación, colindantes o quienes transiten por sus inmediaciones, el propietario, bajo dirección técnica competente, realizará las obras estrictamente necesarias para eliminar de forma precautoria y preventiva la situación de riesgo o peligro detectado, tales como apeos, apuntalamientos, desmonte de elementos sueltos, etc.

2.A estos efectos, el propietario, así como el técnico inspector, están obligados a comunicar de forma inmediata al servicio municipal competente en materia de urbanismo, el estado del edificio, medidas a adoptar y el comienzo de las obras, justificando mediante informe técnico las obras a ejecutar, y que tales medidas no admiten demora, sin perjuicio de la presentación del correspondiente Certificado y el Informe anexo en el plazo máximo de un mes.

3.No podrá realizarse, al amparo de este procedimiento, otro tipo de obras o trabajos en el edificio o edificios objeto de la Inspección que, en todo caso, estarán sujetas a los procedimientos legalmente establecidos.

#### Artículo 10.- Presentación del certificado de la inspección técnica.

1.De acuerdo con el artículo 318 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, una vez realizada la inspección por el técnico competente y dentro del mes siguiente a la emisión del certificado y del informe correspondiente, el propietario del inmueble inspeccionado deberá presentar en el registro municipal, con la correspondiente solicitud, dos copias originales del certificado de la inspección técnica y del informe, con el contenido expresado en el artículo 8 de esta ordenanza, suscritos por el técnico inspector, en el que se expresará claramente el resultado de la inspección, sea favorable o desfavorable, incluyéndose en este caso las medidas que se dictan para subsanar las deficiencias.

Asimismo aportará en soporte informático, un CD con el certificado e informe en formato PDF y el archivo con extensión .ite generado por el programa de ayuda para la realización de la inspección técnica de edificios de la Junta de Castilla y León disponible en el portal de la página web [www.rehitecyl.com](http://www.rehitecyl.com)

Dichas copias del certificado de la inspección técnica y del informe anexo, en el caso de estar conformado con suficiencia de tiempo, y sin perjuicio de lo señalado en los artículos 8 y 9 en los supuestos de adopción de medidas urgentes, podrán ser presentadas con anterioridad a la fecha máxima reglamentada.

2.En la solicitud se hará constar, cuando el resultado de la inspección resultase desfavorable, el compromiso de la realización de las obras necesarias para mantener o reponer las condiciones de seguridad y salubridad.

3.El procedimiento de tramitación de la inspección técnica de construcciones a las que se refiere esta Ordenanza, se iniciará mediante solicitud que se formulará de acuerdo con el modelo normalizado que facilitará el Ayuntamiento de Santa Marta de Tormes, pudiendo obtenerse de la web municipal, y se presentará en cualquiera de los Registros municipales habilitados, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 16 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Para la presentación de las solicitudes con sus certificados se tendrá en cuenta la posibilidad de utilizar medios electrónicos, informáticos y telemáticos de los que disponga el Ayuntamiento de Santa Marta de Tormes para relacionarse con los ciudadanos, de acuerdo con las medidas que a tal efecto se establezcan en el marco de la normativa vigente.



4. Para formular solicitudes en nombre de otra persona, deberá acreditarse la representación por cualquier medio válido en derecho que deje constancia fidedigna, o mediante declaración en comparecencia personal del interesado.

5. Si la solicitud no reúne los requisitos exigidos por la legislación aplicable o por la presente Ordenanza, se requerirá al solicitante para que, en un plazo de 10 días hábiles, subsane la falta o acompañe los documentos preceptivos, con indicación de que, si así no lo hiciera, se le tendrá por desistido en su petición y se procederá al archivo de las actuaciones de conformidad con lo dispuesto en el artículo 68 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

6. Si transcurrido el plazo concedido para presentar la Inspección Técnica, el propietario no la hubiese presentado, el Ayuntamiento de Santa Marta de Tormes podrá requerirle para que lo haga en un plazo máximo de 3 meses, transcurrido el cual podrá realizar la inspección de oficio de acuerdo al artículo 13 de esta Ordenanza y al artículo 318.2 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

#### Artículo 11.- Registro municipal de informes de inspección técnica de edificios.

1. A los efectos previstos en esta Ordenanza, se constituirá un registro informatizado de edificios sujetos a inspección técnica de construcciones en el servicio municipal competente en materia de urbanismo, que será público, y en el que quedará constancia de la fecha de presentación y del contenido de cada uno de los certificados de Inspección Técnica y sus informes anexos que se presenten.

2. Las copias acreditativas de la presentación del primer y sucesivos informes de Inspección Técnica de la edificación se unirán al Libro del Edificio, o en su defecto a la documentación técnica del mismo, y deberán ser conservadas por los propietarios y transmitidas, en caso de enajenación por cualquier título, a sus nuevos titulares, de conformidad con lo previsto en Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación y las posteriores disposiciones de desarrollo de la misma.

3. El Registro de Edificios recogerá de forma centralizada los siguientes datos referentes a los edificios y construcciones:

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

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

c) Inspecciones técnicas con resultado favorable. En los casos de resultado inicial desfavorable, se señalarán la adopción de medidas urgentes y fecha de realización de la misma, la descripción y fecha de realización de las obras que han sido necesarias para mantener o reponer las condiciones exigibles de uso, dotación de servicios y conservación según la clasificación de elementos del edificio establecido en el apartado 3.e) del artículo 8, grado de efectividad de las mismas, así como cuantos otros datos complementarios se consideren necesarios.

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

5. Mediante Decreto de la Alcaldía se aprobará un modelo normalizado de las hojas registrales reguladas en este artículo.



### Artículo 12.- Inspecciones con resultado desfavorable.

1. Si el resultado de las inspecciones técnicas fuese desfavorable y con la finalidad de control municipal del cumplimiento de las obligaciones establecidas en la normativa urbanística aplicable y en la presente Ordenanza, el registro consignará el resultado de dichas inspecciones técnicas con los datos señalados en el artículo 11.3 de la presente ordenanza.

2. Si del informe aportado se dedujera la necesidad de obras urgentes el Ayuntamiento podrá dictar órdenes de ejecución para que se cumplan los deberes exigibles y en caso de incumplimiento de las mismas acordar la ejecución subsidiaria de las obras y trabajos requeridos.

3. Realizadas las obras oportunas, se consignará el Informe técnico, y el Certificado de Final de Obra visado por el Colegio Profesional o, en el caso de no precisar proyecto técnico de obras, un certificado de idoneidad de la inspección técnica que se ajustará en su contenido a los parámetros que fije el impreso que a tal efecto apruebe el Ayuntamiento y estará firmado por el técnico competente responsable de su correcta ejecución.

4. La presentación de dichos documentos es imprescindible para que el Servicio municipal competente en materia de urbanismo proceda a la anotación con resultado favorable de la inspección técnica del edificio o construcción en el Registro de Inspección Técnica de Construcciones.

5. La justificación de las obras ejecutadas que proceda de acuerdo con el apartado anterior se presentará en el Ayuntamiento como máximo en un mes desde el final del plazo señalado en el informe de inspección, transcurrido el cual el Ayuntamiento podrá requerirles la inmediata presentación o conceder una prórroga en caso de imposibilidad acreditada para el cumplimiento de los deberes exigibles.

6. Una vez transcurrido el plazo señalado el Ayuntamiento podrá dictar órdenes de ejecución para que se cumplan los deberes exigibles y en caso de incumplimiento de las mismas acordar la ejecución subsidiaria de las obras y trabajos requeridos.

### Artículo 13.- Inspección subsidiaria.

Una vez transcurrido el plazo otorgado para la presentación de inspección técnica, la falta de presentación de la inspección técnica de la primera o sucesivas inspecciones determinará el incumplimiento por el propietario del deber de realizar la inspección técnica y el Ayuntamiento, sin perjuicio de la imposición de multas coercitivas o sanciones que correspondan, podrá requerirles para que lo hagan en un plazo máximo de tres meses, transcurrido el cual podrá realizar la inspección de oficio, a costa de los propietarios, notificando a éstos la identidad del técnico designado para realizar la inspección técnica y el importe de los honorarios facultativos que resulte a percibir.

Para la realización de estas inspecciones subsidiarias, el Ayuntamiento podrá formalizar un turno con todos aquellos profesionales titulados colegiados competentes que lo deseen, siendo la designación de los mismos por orden rotatoria rigurosa de la lista confeccionada.

El Ayuntamiento, si así lo estima, podrá sustituir dicho turno por convenios con los diferentes Colegios Profesionales competentes en la materia.

Con el fin de controlar la aplicación y eficacia de la inspección, el Ayuntamiento podrá crear un registro de los edificios obligados a la misma, en el que se reflejen las actuaciones realizadas.



### Artículo 14.- Resultado de la inspección técnica.

1.La anotación en el Registro Municipal de Inspección Técnica de Edificios del resultado de la inspección técnica será objeto de comunicación por parte del Ayuntamiento al propietario, pudiéndose dar los siguientes casos:

a)Inspección favorable: Se trasladará al propietario el resultado definitivo favorable de la inspección técnica y la obligación de efectuar la próxima inspección dentro de 10 años.

b)Inspección desfavorable: En este supuesto, dado que no se alcanzan las condiciones mínimas exigibles en cuanto al deber de uso, de dotación de servicios o de conservación, se comunicará al propietario requerimiento en los términos previstos en el artículo 15.2.

### Artículo 15.- Efectos de la inspección y control del Ayuntamiento.

1.La inspección técnica de edificios realizada de acuerdo a la presente Ordenanza surtirá los efectos previstos para el informe de evaluación de edificios en el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana estatal.

2.Cuando de la inspección resulten deficiencias, la eficacia del certificado de inspección, a efectos de justificar el cumplimiento de los deberes exigibles, quedará condicionada a la certificación de la realización efectiva de las obras y los trabajos de conservación requeridos para mantener el inmueble en el estado legalmente exigible, y en el plazo señalado al efecto.

3.El Ayuntamiento, sin perjuicio de lo previsto para las obras de carácter urgente, comunicará requerimiento a la propiedad para que en el plazo máximo de tres meses desde la presentación de la inspección técnica proceda, bajo su responsabilidad, a solicitar la licencia municipal de obras o a efectuar la declaración responsable, según la naturaleza de los trabajos a realizar, en su caso, acompañada del correspondiente proyecto técnico, para llevar a cabo, al menos, las obras necesarias para solventar todos los desperfectos y deficiencias señalados en el informe anexo de la inspección técnica y a iniciarlas y ejecutarlas en los plazos señalados, con la advertencia de que en caso de incumplimiento, se adoptarán las medidas sancionadoras y sustitutorias previstas en la normativa urbanística de aplicación.

4.La ejecución de las obras derivadas de las inspecciones técnicas cumplirán, en todo caso, los requisitos establecidos en el Plan General de Ordenación Urbana, las Ordenanzas Municipales y demás normativa urbanística y de construcción de aplicación.

5.En el supuesto de edificios y construcciones en situación urbanística de disconforme con la ordenación o fuera de ordenación, se aplicará el régimen de autorización de obras previsto en la normativa urbanística de aplicación.

6.Una vez ejecutados las obras y trabajos se emitirá la certificación señalada en el apartado 2 del presente artículo por parte de un técnico que sea competente para proyectar o dirigir las obras de cada tipo de edificio, o para dirigir la ejecución de dichas obras, conforme a la legislación sobre ordenación de la edificación, a solicitud de los propietarios. Dicha certificación deberá ser presentada en el Ayuntamiento dentro del mes siguiente a su emisión.

7.Cuando los propietarios no presenten dicha certificación, una vez transcurrido un mes desde el final del plazo señalado en el informe de inspección para realizar las obras y los trabajos de conservación requeridos, el Ayuntamiento podrá requerirles para que lo hagan dentro de un plazo no superior al señalado en el informe de inspección. No obstante, si se acredita la



imposibilidad de presentar la certificación en ese plazo, el Ayuntamiento podrá otorgar el plazo que resulte más conveniente para asegurar el cumplimiento de los deberes exigibles.

8.La falta de ejecución, total o parcial, de las obras y trabajos ordenados para la subsanación de los desperfectos y deficiencias detectados en los edificios dará lugar a que el Ayuntamiento dicte órdenes de ejecución para el cumplimiento de los deberes exigibles y en caso de incumplimiento de las mismas, inicie 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.

9.No se concederá ningún tipo de licencia municipal a cualquiera de los titulares de los edificios que estén obligados a realizar la correspondiente inspección técnica y carezcan de ella, o incumplan los plazos regulados en esta Ordenanza.

Artículo 16.- Registro autonómico de informes de inspección técnica de edificios e informes de evaluación de edificios.

1.Corresponde a la Junta de Castilla y León la creación de un Registro de Informes de Inspección Técnica de Edificios e Informes de Evaluación de Edificios, con objeto de obtener información actualizada sobre el estado de conservación de los edificios de Castilla y León y sobre el cumplimiento de la normativa aplicable a los mismos.

2.El Registro se regulará por orden de la conserjería competente en materia de urbanismo. Corresponde al Ayuntamiento la remisión a la Administración de la Comunidad de los informes que presenten los sujetos obligados a la realización de la inspección técnica de edificios y del informe de evaluación de edificios.

## **Título II.**

### **Régimen Sancionador**

Artículo 17.- Infracciones y sanciones.

Las infracciones y sanciones se clasificarán de acuerdo con la normativa urbanística de aplicación de la Comunidad Autónoma de Castilla y León y seguirán, con carácter general, el régimen sancionador establecido en el artículo 348.4.d) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

1.No podrá imponerse sanción alguna sin la previa tramitación del correspondiente expediente sancionador, que será iniciado de oficio por la Administración Municipal, en virtud de la función inspectora y de comprobación propia de su competencia.

2.El expediente seguirá la tramitación dispuesta en la Ley 39/2015, de 1 de octubre de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y en lo que no se oponga a dicha ley por el Decreto 189/1994, de 25 de Agosto, por el que se aprueba el Reglamento del Procedimiento Sancionador de la Administración de la Comunidad Autónoma de Castilla y León, o norma que lo sustituya.

3.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 dis-



puesto en esta Ordenanza, siendo imputables tales infracciones a las personas físicas y/o jurídicas que resulten responsables de tales acciones u omisiones.

4. Si se detectan otro tipo de infracciones urbanísticas en las inspecciones técnicas de las construcciones, se estará a lo señalado tanto en la Ley de Urbanismo de Castilla y León como en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, en su Título IV, Capítulo III, sobre protección de la legalidad.

#### Artículo 18.- Clasificación de las infracciones.

Se consideran infracciones urbanísticas los incumplimientos de la normativa sobre inspección técnica de construcciones, salvo cuando sea de aplicación el régimen sancionador previsto en la legislación de vivienda, así como las acciones y omisiones que contravengan la normativa contenida en la LUCyL y en el RUCyL, así como en la presente Ordenanza bien por incumplimiento del deber de realizar la inspección técnica de construcciones o no adoptar las medidas u obras necesarias para reponer las condiciones mínimas exigibles en cuanto al cumplimiento de los deberes de uso, dotación de servicios y conservación, considerándose, a efectos de la necesaria graduación de la sanción a imponer, además de las circunstancias agravantes y atenuantes, establecidas legal y reglamentariamente, las siguientes circunstancias:

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. El incumplimiento de comunicar las medidas de seguridad urgentes por existencia de deficiencias que supongan riesgo para la integridad física de los ocupantes de la construcción o edificación, colindantes o quienes transiten por sus inmediaciones.

3. Las acciones u omisiones que impidan o dificulten la inspección urbanística de verificación de realización de las medidas adoptadas.

4. El incumplimiento de solicitar la licencia correspondiente, en el tiempo y en la forma establecida en esta Ordenanza, para la realización de las obras necesarias para subsanar las deficiencias detectadas en la inspección técnica.

5. El incumplimiento de realizar las medidas de seguridad urgentes por motivo de inminente peligro para los ocupantes de la construcción o edificación, colindantes o quienes transiten por sus inmediaciones.

6. El grado de ocupación del edificio.

7. Desatender los requerimientos que efectúe la autoridad competente.

8. Desatender las órdenes de ejecución dictadas por la autoridad competente a la vista de los resultados de la inspección técnica de construcción.

9. Cualquier otro incumplimiento derivado de las prescripciones establecidas en la presente Ordenanza cuando no esté tipificado en la misma.

#### Artículo 19.- Límites de las sanciones económicas.

1. Las infracciones por incumplimiento del deber de realizar la inspección técnica de construcciones se sancionarán con multas entre 1.000 € y 10.000 €, tal y como prevé el artículo 352.1.c) RUCyL, salvo previsión legal en contrario.



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 exigibles, 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.

#### Disposición adicional primera

A falta de la aprobación de unos modelos de certificado e informe, según lo previsto en el artículo 8.4 de esta Ordenanza, se adoptan como tales los modelos de certificado e informe para la Inspección Técnica de eDIFICIOS generados por la aplicación informática editada por el Instituto de la Construcción de Castilla y León (ICCL), cuya elaboración fue promovida por la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León.

Los documentos generados informáticamente irán acompañados de los correspondientes archivos digitales con el compromiso del técnico inspector de la veracidad del contenido tanto del soporte papel como digital.

#### Disposición adicional segunda

Las relaciones administrativas derivadas de la tramitación de los procedimientos a los que se refiere la presente Ordenanza para la presentación de escritos e iniciativas por vía telemática, podrán hacerse efectivos en tanto en cuanto se encuentren completados los dispositivos tecnológicos necesarios para ello, con las garantías de seguridad y confidencialidad requeridas por la legislación vigente, así como la regulación normativa pertinente al respecto, todo ello sin perjuicio de la aplicación de lo dispuesto en la Ley 39/2015, de 1 de octubre de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

#### Disposición transitoria

Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 6, los edificios que hayan sido terminados o rehabilitados íntegramente antes del 1 de Enero de 1976, y que, por tanto, hayan cumplido más de cuarenta años de antigüedad en dicha fecha, deben presentar la primera inspección técnica antes de la finalización del año 2016.

#### Disposición derogatoria

Queda derogada la Ordenanza reguladora de la Inspección Técnica de Construcciones aprobada definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Santa Marta de Tormes en sesión celebrada el 27 de junio de 2013 y que fue publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de Salamanca el 10 de julio de 2013, una vez entre en vigor y comience su aplicación la presente Ordenanza Municipal.

#### Disposición final

Esta Ordenanza entrará en vigor el día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Salamanca.

Santa Marta de Tormes, 16/11/2016.