



III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

52**TRES CANTOS**

ORGANIZACIÓN Y FUNCIONAMIENTO

El Pleno municipal de Tres Cantos, en sesión ordinaria celebrada el día 25 de septiembre de 2014, adoptó acuerdo por el que se aprueba inicialmente la ordenanza reguladora de la inspección técnica de edificios del municipio de Tres Cantos.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 49, letra b), de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, se somete a información pública mediante anuncio publicado en el tablón de edictos municipal durante un plazo de treinta días hábiles a contar desde el día siguiente a la publicación del presente anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, durante los cuales puede ser examinado el correspondiente expediente y presentarse reclamaciones y sugerencias dirigidas al Pleno.

Tres Cantos, 2014.—El alcalde, PDF (decreto de Alcaldía 0586/2013, de 28 de febrero, el concejal-delegado de Urbanismo y Medio Ambiente), Javier Morales Escudero.

(03/29.348/14)





AYUNTAMIENTO DE TRES CANTOS

ORDENANZA SOBRE LA INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS

Preámbulo

En el marco del deber urbanístico de conservación que corresponde a los propietarios de construcciones y edificios, para acreditar el estado de sus condiciones de seguridad, salubridad y ornato legalmente exigibles, hasta donde alcance el deber de conservación, la Inspección Técnica se configura como una medida de control del cumplimiento del deber de conservación que tiene como finalidad determinar el estado de conservación y las obras que fueran precisas mediante el conocimiento de las deficiencias existentes y de las medidas recomendadas para acometer las actuaciones necesarias para su subsanación.

El Ayuntamiento de Tres Cantos mediante la presente Ordenanza pretende desarrollar las determinaciones legalmente establecidas sobre la Inspección Técnica de Edificios.

Capítulo I . Inspección Técnica

Artículo 1. Objeto

La presente Ordenanza tiene por objeto regular la obligación formal, que corresponde a los propietarios de construcciones y edificios, de determinar el estado de conservación y las obras de conservación o en su caso, rehabilitación, necesarias para mantener dichas construcciones y edificios en la condiciones exigidas por la normativa de aplicación.

Artículo 2. Concepto

1. La Inspección Técnica de Edificios se configura como una medida de control que procura el efectivo cumplimiento del deber de conservación y rehabilitación de construcciones y edificios conforme a lo que se dispone en el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid. Pretende el reconocimiento de los edificios y construcciones para determinar los eventuales desperfectos y las deficiencias, sus posibles causas y las medidas recomendadas para acometer las actuaciones necesarias para su subsanación.

2. La normativa urbanística obliga a la ejecución y efectividad de tales medidas con realización de cuantas obras y trabajos sean necesarios para el mantenimiento, la reparación y la recuperación de las condiciones de estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructural así como su habitabilidad o uso efectivo según el destino propio de la construcción o edificación exigidas en la normativa urbanística aplicable.

3. La obligación formal de acreditar el cumplimiento del deber de conservación de la edificación se verificará mediante la obtención por cuenta y cargo del propietario del Acta de Inspección Técnica expedida por técnico facultativo competente con el contenido, en la forma y en los plazos, que se establecen en esta Ordenanza.

Artículo 3. Obligados

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

Artículo 4. Edificios sujetos a inspección y plazos

1. Estarán sujetos a Inspección Técnica los edificios y construcciones que cuenten con una antigüedad superior a treinta años desde la fecha de terminación total de construcción de nueva planta u obras de reestructuración total.

2 A efectos de esta Ordenanza, se considerará la fecha de terminación total de las obras de construcción la fecha del certificado final de obra o, en su defecto, la de concesión de licencia de primera ocupación, la que conste en el catastro como año de construcción o la que conste mediante cualquier otro medio de prueba admisible en derecho. En caso de que existieran discrepancias entre varias fechas y no hubiera constancia del certificado final de obra, el Ayuntamiento determinará cuál de ellas se considerará como fecha de terminación de las obras de construcción.

3. Con carácter general se deberá realizar la primera Inspección Técnica dentro del año siguiente a aquél en que los edificios cumplan **treinta años** desde la fecha de la terminación total de su construcción u obras de reestructuración total o dentro del plazo específico que se conceda al propietario del edificio cuando fuera requerido para ello de forma expresa por el Ayuntamiento. Una vez realizada se deberá presentar en el plazo máximo de un mes desde la fecha de firma del Acta.

4. Las sucesivas inspecciones técnicas deberán presentarse en el año del cumplimiento del período decenal, contado desde la fecha del vencimiento de cada obligación, con independencia de la fecha de presentación de la anterior Acta de Inspección Técnica.

5. No obstante, cuando se trate de obras de reestructuración total que afecten al inmueble completo, el plazo de presentación del Acta de Inspección Técnica, así como el de las sucesivas renovaciones comenzará a contar a partir de la fecha de terminación de las referidas obras.

6. Se realizará inspección del edificio desde la cimentación hasta la cubierta, con independencia de su régimen de propiedad, y de todas las construcciones vinculadas a él (garajes, muros de cerramiento y/o contención, edificaciones secundarias, etc...) acreditando su inspección en una única Acta.

7. En el caso de que existan varios edificios con elementos constructivos comunes (cimentación, cubierta, medianeras, soportales, instalaciones de fontanería y saneamiento, garajes, etc) las respectivas actas se deberán presentar de forma simultánea. Se recomienda la presentación de una única Acta que, en todo caso, resultará de carácter obligatorio siempre que se detecten deficiencias en los elementos constructivos comunes.

Artículo 5. Condiciones de seguridad constructiva

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

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, muros de cerramiento y/o contención u otros elementos estructurales que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad del edificio.

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

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

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

2. El cumplimiento de las condiciones establecidas en los puntos anteriores supondrá que el edificio reúne los requisitos de habitabilidad y uso exigibles a efectos de esta inspección técnica.

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

Artículo 6. Registro de Edificios

1. El Ayuntamiento de Tres Cantos elaborará un Registro de Edificios obligados a realizar la Inspección Técnica, que será actualizado anualmente con la inclusión de los nuevos edificios que por su antigüedad queden sujetos a esta obligación.

2. En el Registro de Edificios se anotarán todas las actuaciones que se realicen en los edificios y construcciones ya sean de carácter formal o material, es decir, tanto actas de inspección favorables como desfavorables y recogerá de forma centralizada los datos referentes a los edificios y construcciones, cuyo contenido estará en relación con el informe emitido en la Inspección Técnica realizada.

3. Este Registro es de carácter interno y su finalidad es el control municipal del cumplimiento de las obligaciones establecidas en cuanto al deber de conservación y rehabilitación exigidos legalmente. Los datos obrantes en el Registro serán públicos a los solos efectos estadísticos, de conformidad con la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, en cuanto a la protección de datos, y el art. 37 Ley 30/1992 Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y el Procedimiento Administrativo Común, en cuanto al modo de acceso. Todo ello sin perjuicio de la publicidad telemática de su contenido.

4. Sus funciones incluyen el registro y control de los plazos señalados en el artículo 4 de esta ordenanza.

5. Las copias acreditativas de la presentación de la primer y sucesivas Actas de Inspección Técnica 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 la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación y las posteriores disposiciones que la desarrollan.

Artículo 7. Relación anual de edificios obligados a efectuar la Inspección Técnica

1. El Ayuntamiento aprobará anualmente, mediante resolución adoptada por el órgano competente, la relación de edificios que, de acuerdo con la normativa en vigor y la presente Ordenanza, estén obligados a efectuar la inspección y establecerá el plazo para el cumplimiento efectivo de dicha obligación.

2. La resolución se publicará en la sede electrónica del Ayuntamiento, sin perjuicio de las notificaciones que, en su caso, legalmente procedan.

Artículo 8. Capacitación para la inspección

La Inspección Técnica se llevará a cabo por técnicos facultativos competentes o por entidades de inspección técnica homologadas y registradas por la Consejería competente en materia de ordenación urbanística, de acuerdo con lo dispuesto en la normativa autonómica y estatal aplicable, siempre que reúnan los requisitos de homologación establecidos en la disposición adicional única de la Ley del Suelo 9/2001, de 17 de Julio, de la Comunidad de Madrid.

Artículo 9. Alcance de las inspecciones

1. De acuerdo con lo dispuesto en la actual legislación urbanística, la Inspección Técnica deberá, en función del destino propio de la construcción o edificación, contener toda la información relativa a las condiciones de seguridad, estabilidad, estanqueidad y consolidación estructural, así como la que afecte a las condiciones de habitabilidad de los edificios y construcciones vinculadas a los mismos, descritas en el artículo cinco.

2. La inspección técnica de edificios hará referencia, necesariamente, a los siguientes aspectos:

- a) Estado de la estructura, cimentación y muros de cerramiento y/o contención.
- b) Estado de fachadas interiores, exteriores, medianeras y otros paramentos, en especial de los elementos que pudieran suponer un peligro para la vía pública, como petos de terrazas, placas o análogos y de las patologías que puedan afectar a la integridad del edificio como fisuras y humedades.
- c) Estado de conservación de cubiertas, azoteas y terrazas.
- d) Estado de las redes generales de fontanería y saneamiento del edificio.
- e) Los desperfectos y las deficiencias apreciados, sus posibles causas y las medidas recomendadas, en su caso priorizadas, para asegurar la estabilidad, la seguridad, la estanqueidad y la consolidación estructurales del edificio, así como para mantener o recuperar las condiciones de habitabilidad o de uso efectivo según el destino propio de la construcción o edificación.
- f) El grado de ejecución y efectividad de las medidas adoptadas en los inmuebles y de los trabajos y obras realizadas para cumplimentar las recomendaciones contenidas en el último informe de Inspección Técnica o, en su caso, en los informes técnicos de las inspecciones anteriores.

Artículo 10. Contenido de las Actas de Inspección

1. El Acta de Inspección se cumplimentará en el modelo oficial, que se incluye como anexo a la presente Ordenanza o en el modificado o actualizado por resolución del órgano competente en su caso, al que se acompañará plano parcelario ubicando la finca de referencia debidamente, y deberá ser firmada por la propiedad y por el técnico que realice la inspección.

2. Se deberán aportar todos y cuantos documentos sean necesarios para justificar el resultado de la inspección. En cualquier caso y en función del resultado de la inspección, deberá tener el siguiente contenido:

- a) Descripción y localización del edificio, adjuntando plano parcelario, a escala gráfica apropiada, donde se delimiten gráficamente los límites de parcela y las edificaciones, construcciones y plantas bajo rasante que hayan sido inspeccionadas.
- b) Descripción y localización de desperfectos y deficiencias que afecten: a la estructura y cimentación; a las fachadas interiores, exteriores, medianeras y otros paramentos y a los elementos que pudieran suponer un peligro para la vía pública; a las cubiertas y azoteas; a las redes generales de fontanería y saneamiento del edificio.

- c) Descripción de sus posibles causas.
- d) Descripción de las medidas inmediatas de seguridad adoptadas, en caso de ser necesarias, para garantizar la seguridad de los ocupantes del edificio, vecinos colindantes y transeúntes.
- e) Descripción de las obras y trabajos que, de forma priorizada, se consideran necesarias para subsanar las deficiencias descritas, en el apartado b), y el plazo estimado de ejecución con el presupuesto estimado de las mismas.
- f) Grado de ejecución y efectividad de las medidas adoptadas y de los trabajos y obras realizados para la subsanación el cumplimiento de las medidas contenidas en las anteriores inspecciones técnicas del edificio.
- g) Informe técnico fotográfico, en el que se reflejará el estado actual del edificio, así como cuantas deficiencias se detecten, ya sean del interior o del exterior del inmueble.

3. Si el resultado de la inspección es favorable, no se admitirán informes complementarios adjuntos u otro tipo de documentación de la que se deduzca la existencia de daños o deficiencias.

Artículo 11. Presentación de la ITE

1. La eficacia, a efectos administrativos, de la Inspección Técnica efectuada requerirá la presentación completa en cualquiera de los registros municipales o mediante las formas permitidas por la legislación aplicable en materia de procedimiento administrativo, del Acta de Inspección en soporte papel e informático, ajustada al modelo incluido en el anexo de esta Ordenanza o al que lo sustituya.

Artículo 12. Resultado de las inspecciones y consecuencias

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

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

a) Inspección favorable.

Se procederá por parte del órgano competente a su anotación en el Registro de Edificios. La propiedad podrá solicitar información sobre dicha anotación y unirá una copia del Acta de Inspección presentada al Libro del Edificio o, en su defecto, a la documentación técnica existente, siendo la responsable de la custodia de tales documentos debidamente actualizados.

Se comunicará a la propiedad que se ha practicado la anotación, recordando la obligación de realizar la próxima inspección en el año del cumplimiento del período decenal.

b) Inspección desfavorable.

- En el Acta de Inspección se deberán indicar las obras necesarias a realizar, el presupuesto estimado y el plazo previsto para su ejecución.

Comprenderá así mismo las medidas inmediatas de seguridad en el caso de que procedieran, justificando que no admiten demora por motivo de inminente peligro para los ocupantes del edificio o de sus inmediaciones. A estos efectos, la propiedad del inmueble deberá adoptar de forma inmediata, bajo la dirección técnica competente, todas aquellas medidas provisionales preventivas precisas para eliminar la situación de riesgo inminente, con la obligación de comunicar por escrito al Ayuntamiento dicha circunstancia, acompañando Informe Técnico justificativo suscrito por el técnico actuante sobre la correcta ejecución de las mismas.

- A la vista del Acta desfavorable, y sin perjuicio de la adopción inmediata de las medidas provisionales de seguridad que se citan en el apartado anterior, los propietarios deberán solicitar la correspondiente licencia para la ejecución de las obras propuestas en el Acta de la Inspección Técnica, en el plazo de dos meses si se trata de obras que no precisen Proyecto Técnico o de cuatro meses si son obras precisadas de Proyecto Técnico, ambos contados a partir de la fecha de presentación en el Registro General del Ayuntamiento. En el caso de incumplimiento, se aplicará el régimen disciplinario previsto en la presente Ordenanza.

3. La solicitud de la licencia de obra, deberá comprender la totalidad de las obras necesarias para subsanar las deficiencias señaladas en el Acta de Inspección Técnica, y en caso contrario no se entenderá cumplimentada en forma adecuada la obligación impuesta. Deberá incluir en todo caso:

- Documentación general exigida para este tipo de obras.
- Memoria descriptiva de los trabajos necesarios para subsanar las deficiencias detectadas, debiendo aportar en su caso Proyecto Técnico.

Concedida la licencia deberá presentar comunicación por escrito del inicio y la finalización de las obras, aportando en el caso de que las obras hubieran precisado Proyecto Técnico, certificado final de obra suscrito por el técnico facultativo director de las mismas o certificado de idoneidad por técnico facultativo competente si son obras no precisadas de Proyecto Técnico.

El órgano competente procederá entonces según lo establecido en el apartado 2.a. para la inspección favorable.

Con carácter general, se establece un plazo de SEIS meses desde la concesión de la licencia, para la terminación de la totalidad de las obras autorizadas, sin perjuicio de que el carácter de las deficiencias a subsanar aconsejen establecer un plazo distinto, según informe de los Servicios Técnicos Municipales. El plazo de ejecución quedará reflejado en el acto de concesión de la licencia y podrá ser objeto de prórroga conforme a la normativa general de aplicación.

4. La falta de ejecución, total o parcial, de las obras autorizadas en la licencia, sobre la base de los informes técnicos correspondientes, dará lugar a la adopción de las medidas disciplinarias que correspondan, sin perjuicio de las medidas sancionadoras que se pudieran adoptar.

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

Artículo 13. Del cumplimiento de la obligación de efectuar la inspección

1. Cumplimiento de la Inspección Técnica de Edificios.

Las inspecciones técnicas deberán cumplirse dentro de los plazos establecidos en la presente Ordenanza.

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

Así mismo, los propietarios podrán solicitar un certificado de la anotación en el Registro de Edificios a los efectos de acreditar su estado de conservación.

2. Incumplimiento de la Inspección Técnica de Edificios.

Finalizado el plazo establecido para realizar la Inspección Técnica, sin haber presentado el Acta resultante de la primera o sucesivas inspecciones, así como su presentación sin cumplir cualquiera de los requisitos establecidos en la presente Ordenanza, se considerará como incumplimiento del deber de realizar la Inspección Técnica.

La falta de presentación del Acta de Inspección Técnica dará lugar a que el órgano competente adopte las medidas disciplinarias que correspondan.

Incumplida la obligación de presentar la Inspección Técnica en los plazos previstos en esta Ordenanza, los propietarios de edificios no podrán solicitar las ayudas o subvenciones municipales que se puedan establecer para la realización de las obras necesarias para el cumplimiento del deber de conservación

Artículo 14. De la ejecución subsidiaria de la Inspección Técnica

En caso de reiterado incumplimiento del obligado, de presentar el Acta de Inspección Técnica en los plazos y forma establecidos en esta Ordenanza, el Ayuntamiento ordenará su realización de forma subsidiaria, a costa del propietario, debiendo encomendarse a técnico competente o a entidades de inspección técnica homologadas y registradas de acuerdo con lo dispuesto en la normativa autonómica y estatal aplicable.

Capítulo II . Régimen sancionador

Artículo 15. Tipificación de las infracciones

Constituye infracción a la presente Ordenanza, las acciones u omisiones que vulneren su contenido, siendo responsables a todos los efectos, los propietarios obligados conforme a lo dispuesto en el artículo 3, que será sancionada administrativamente, previa instrucción del correspondiente expediente, conforme al procedimiento establecido en el título IX de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las administraciones públicas y del Procedimiento Administrativo Común (LRJAP-PAC) y normativa de desarrollo. La imposición de las sanciones a sus responsables llevará aparejada la obligación de subsanación o reparación de las infracciones cometidas, reiterando en la propia resolución sancionadora nuevamente el plazo para la ejecución y en caso de persistir en el incumplimiento podrá iniciarse la ejecución subsidiaria, con independencia de la facultad de adoptar medidas de seguridad con carácter subsidiario, que serán, en todo caso, con cargo al obligado.

Artículo 16. Clasificación de las infracciones

Las infracciones se clasifican en leves, graves y muy graves conforme a lo siguiente:

1. Son infracciones leves:

- a. La falta de presentación del Acta de Inspección Técnica en los plazos establecido en el art. 4.
- b. La falta de solicitud de la licencia de obra para la subsanación de las deficiencias reflejadas en el Acta de Inspección Técnica desfavorable, en el plazo fijado en el art. 12.2.b), cuando las obra no precisen Proyecto Técnico.
- c. Cualquier otro incumplimiento no comprendido como infracción grave o muy grave.

2. Son infracciones graves:

- a. La falta de solicitud de la licencia de obra para la subsanación de las deficiencias reflejadas en el Acta de Inspección desfavorable, en el plazo fijado en el art. 12.2.b), cuando las obras precisen Proyecto Técnico.
- b. La inejecución de la obras autorizadas en el plazo otorgado al efecto en la licencia aprobada.
- c. La ejecución de obras sin ajustarse a licencia aprobada.
- d. El incumplimiento total o parcial de las medidas provisionales o cautelares reflejadas en el Acta de Inspección.
- e. Las tipificadas como leves cuando su incumplimiento implique algún riesgo para la seguridad de las personas o bienes.

3. Son infracciones muy graves:

- a. Las tipificadas como graves cuando su incumplimiento implique algún riesgo para la seguridad de las personas o bienes
- b. El incumplimiento total o parcial de las medidas provisionales o cautelares ordenadas por el Ayuntamiento.

Artículo 17. Sanciones

1. Cuantía de las sanciones:

- a. Por infracciones leves, con multa de 300 a 750 €.
- b. Por infracciones graves: Con multa de 751 € o por importe del 15 al 25% del valor de las obras necesarias para la subsanación de las deficiencias que en ningún caso podrá ser superior a 1.500 €.
- c. Por infracciones muy graves: Con multa de 1.501 € o del 26 al 30 % del valor de las obras necesarias para la subsanación de las deficiencias, que en ningún caso podrá ser superior a 3.000 €.

2. Graduación de las sanciones:

- a. La sanción se impondrá en su grado mínimo si se subsana la infracción durante la instrucción del procedimiento sancionador, antes de la resolución del mismo que acuerde la imposición de sanción.
- b. La sanción se impondrá en su grado máximo si persiste la infracción en el momento de dictar resolución que resuelva el expediente Sancionador.

3. Concurso de infracciones:

En el caso de que, en aplicación de la presente Ordenanza, se instruyera expediente sancionador por dos o más infracciones tipificadas entre las que exista conexión de causa a efecto, se impondrá una sola sanción y será la correspondiente a la infracción más grave cometida.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Primera.

En su momento, y en los plazos previstos legalmente, la relación anual de edificios obligados a efectuar la inspección técnica será completada con la relación de edificios obligados a disponer del Informe de Evaluación establecido en la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, exigible a los propietarios de inmuebles ubicados en edificaciones con tipología residencial de vivienda colectiva con una antigüedad superior a 50 años.

El Informe de Evaluación quedará integrado en el Acta de Inspección Técnica en la que se haya evaluado el estado de conservación del edificio, que será complementado con los relativos a la evaluación de las condiciones básicas de accesibilidad universal y la certificación energética del edificio, todo ello para surtir los efectos previstos en la Ley 8/2013 antes citada.

Segunda.

Conforme a lo establecido en la Disposición Adicional Tercera del Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley general de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social, en la relación anual correspondiente a 2018, los edificios obligados a presentar el Acta de Inspección Técnica, que sean susceptibles de ajustes razonables en materia de accesibilidad, deberán incorporar al Acta de Inspección, un apartado denominado “Informe de Accesibilidad” según el modelo que se apruebe al efecto.

Tercera.

En todo lo no previsto en la presente Ordenanza se estará a lo dispuesto en la normativa urbanística y sectorial de pertinente aplicación.

DISPOSICIÓN FINAL

Unica.

La presente ordenanza entrará en vigor, tras su aprobación definitiva por el Ayuntamiento, y una vez transcurrido el plazo establecido en el artículo 65.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases de régimen local, a los tres meses de su publicación en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

INDICE

Preámbulo	página 1
Capítulo I . Inspección Técnica	
Artículo 1. Objeto	página 1
Artículo 2. Concepto	página 1
Artículo 3. Obligados	página 2
Artículo 4. Edificios sujetos a inspección	página 2
Artículo 5. Condiciones de seguridad constructiva	página 2
Artículo 6. Registro de Edificios	página 3
Artículo 7. Relación anual de edificios obligados a efectuar la Inspección Técnica	página 3
Artículo 8. Capacitación para la inspección	página 4
Artículo 9. Alcance de las inspecciones	página 4
Artículo 10. Contenido de las Actas de Inspección	página 4
Artículo 11. Presentación de la ITE	página 5
Artículo 12. Resultado de las inspecciones y consecuencias	página 5
Artículo 13. Del cumplimiento de la obligación de efectuar la inspección	página 6
Artículo 14. De la ejecución subsidiaria de la Inspección Técnica	página 7
Capítulo II . Régimen sancionador	
Artículo 15. Tipificación de las infracciones	página 7
Artículo 16. Clasificación de las infracciones	página 8
Artículo 17. Sanciones	página 8
DISPOSICIONES ADICIONALES	
Primera.	página 9
Segunda.	página 9
Tercera.	página 9
DISPOSICIONES FINALES	
Única.	página 9



Ayuntamiento de Tres Cantos

Concejalía de Urbanismo

Espacio reservado para la etiqueta
con los datos del Registro

ACTA DE INSPECCION TECNICA DE EDIFICIOS

DATOS DEL EDIFICIO			
EMPLAZAMIENTO: CALLE, SECTOR		NUMERO:	
AÑO DE CONSTRUCCION:	REFERENCIA CASTRAL:		
TIPO DE EDIFICACION:	USOS:		
SUPERFICIE DE PARCELA:	NUMERO DE PLANTAS:	BR:	SR:
NUMERO DE VIVIENDAS:	NUMERO DE LOCALES:	Nº PLAZAS APARCAMIENTO:	
SISTEMA CONSTRUCTIVO /ACABADO:			
Estructura:		Fachada:	
Cubierta:		Redes:	
COMPARTE ALGUN ELEMENTO CONSTRUCTIVO CON OTRO EDIFICIO:			
NO <input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> : indicar cuales:			

DATOS DE LA PROPIEDAD		
TITULAR:		
Apellidos y nombre/ Razón social:		NIF/ CIF:
Domicilio a efectos de notificación: (Sector, Calle, número, piso, puerta)		
Municipio:	Provincia:	Código Postal:
Teléfono:	Teléfono móvil:	Fax:
Correo Electrónico:		
Régimen de titularidad:		
Comunidad de Propietarios <input type="checkbox"/> Mancomunidad <input type="checkbox"/> Sociedad <input type="checkbox"/> Titular único <input type="checkbox"/> Otros <input type="checkbox"/>		

REPRESENTANTE:		
Apellidos y nombre/ Razón social:		NIF/ CIF:
En calidad de:		
Domicilio a efectos de notificación: (Sector, calle, número, piso, puerta)		
Municipio:	Provincia:	Código Postal:
Teléfono:	Teléfono móvil:	Fax:
Correo Electrónico:		

En Tres Cantos, a ____ de _____ de 20__

Propiedad, titular o representante

Firma

Técnico suscriptor

Firma

Este documento deberá ser suscrito por la propiedad de la finca. En caso de actuar mediante representante y que éste no sea el/la presidente de la comunidad de propietarios, será necesario aportar el título en virtud del cual ostenta la representación.

DATOS DEL/DE LA TECNICO		
Apellidos y nombre/ Razón social:		NIF/ CIF:
Domicilio a efectos de notificación: (Sector, Calle, número, piso, puerta)		
Municipio:	Provincia:	Código Postal:
Teléfono:	Teléfono móvil:	Fax:
Correo Electrónico:		
Titulación:	Colegio Profesional:	Numero de colegiado:

DATOS DEL/DE LA TECNICO		
Apellidos y nombre/ Razón social:		NIF/ CIF:
Domicilio a efectos de notificación: (Sector, Calle, número, piso, puerta)		
Municipio:	Provincia:	Código Postal:
Teléfono:	Teléfono móvil:	Fax:
Correo Electrónico:		
Titulación:	Colegio Profesional:	Numero de colegiado:

Documentación a aportar:

- Impreso de Acta de Inspección que consta de 8 hojas (incluido PLANO parcelario del EMPLAZAMIENTO, a escala mínima 1:1000 y en formato DIN A-4, donde se definan gráficamente tanto los LIMITES DE PARCELA como las EDIFICACIONES Y/O CONSTRUCCIONES inspeccionadas).
- Autoliquidación de la tasa establecida en la correspondiente Ordenanza Fiscal.
- El visado del Acta será voluntario. En caso de no presentarse visado, su autor deberá acompañar acreditación fehaciente de su titulación y de que no se encuentra inhabilitado para el ejercicio de su profesión, mediante certificado expedido por el correspondiente Colegio Profesional.
- Aporta documentos anexos: NO SI. Nº de páginas: _____

En Tres Cantos, a ____ de _____ de 20__

Propiedad, titular o representante

Firma

--

Técnico suscriptor

Firma

--

Este documento deberá ser suscrito por la propiedad de la finca. En caso de actuar mediante representante y que éste no sea el/la presidente de la comunidad de propietarios, será necesario aportar el título en virtud del cual ostenta la representación.

DATOS DE LA INSPECCION

Fecha de la Inspección:

La Inspección se ha realizado con los métodos adecuados y el resultado de la misma es:

FAVORABLE

La Inspección se ha realizado con los métodos adecuados y el resultado de la misma es:

DESFAVORABLE

Debiendo subsanarse las deficiencias que se describen en el anexo, relativas a:

- Estructura y Cimentación del Edificio.....

- Estado General de las Fachadas

- Estado de las Cubiertas y Azoteas.....

- Estado de la Red de Saneamiento

ESPACIOS NO VISITADOS Y JUSTIFICACION:

MEDIOS EMPLEADOS EN LA INSPECCION:

PRUEBAS Y ENSAYOS REALIZADOS PARA DETERMINAR LAS PATOLOGIAS:

MEDIDAS INMEDIATAS DE SEGURIDAD ADOPTADAS DURANTE LA INSPECCION:

OBRAS RECIENTES:

OBRAS PRIORIZADAS POR URGENCIA PARA SUBSANAR LAS DEFICIENCIAS DETECTADAS: Fecha máxima de inicio, presupuesto estimado y plazo de ejecución.

En Tres Cantos, a ____ de _____ de 20__

Propiedad, titular o representante

Firma

Técnico suscriptor

Firma

INFORME DE LA INSPECCION TECNICA

EMPLAZAMIENTO: CALLE, SECTOR

NUMERO:

REFERENCIA CATASTRAL:

A. Estado DE LA ESTRUCTURA Y CIMENTACION

FAVORABLE

DESFAVORABLE

METODO DE INSPECCION:

- INSPECCION VISUAL.....

- Otros métodos

Indicar cuales:

DESCRIPCION DE LAS DEFICIENCIAS QUE AFECTAN A LA SEGURIDAD CONSTRUCTIVA:

POSIBLES CAUSAS DE LAS DEFICIENCIAS:

MEDIDAS INMEDIATAS DE SEGURIDAD ADOPTADAS DURANTE LA INSPECCION:

DESCRIPCION DE OBRAS Y TRABAJOS PARA SUBSANAR DEFICIENCIAS, CON PLAZO ESTIMADO DE EJECUCION Y PRESUPUESTO ESTIMADO:

DOCUMENTACION ANEXA:

En Tres Cantos, a ____ de _____ de 20__

Técnico suscriptor

Firma

B. Estado DE FACHADAS INTERIORES, EXTERIORES, MEDIANERAS Y OTRAS.

FAVORABLE

DESFAVORABLE

METODO DE INSPECCION:

- INSPECCION VISUAL.....

- Otros métodos

Indicar cuales:

DESCRIPCION DE LAS DEFICIENCIAS QUE AFECTAN A LA SEGURIDAD CONSTRUCTIVA:

POSIBLES CAUSAS DE LAS DEFICIENCIAS:

MEDIDAS INMEDIATAS DE SEGURIDAD ADOPTADAS DURANTE LA INSPECCION:

DESCRIPCION DE OBRAS Y TRABAJOS PARA SUBSANAR DEFICIENCIAS, CON PLAZO ESTIMADO DE EJECUCION Y PRESUPUESTO ESTIMADO:

DOCUMENTACION ANEXA:

En Tres Cantos, a ____ de _____ de 20__

Técnico suscriptor

Firma

C. Estado DE CONSERVACION DE CUBIERTAS Y AZOTEAS

FAVORABLE

DESFAVORABLE

METODO DE INSPECCION:

- INSPECCION VISUAL.....

- Otros métodos

Indicar cuales:

DESCRIPCION DE LAS DEFICIENCIAS QUE AFECTAN A LA SEGURIDAD CONSTRUCTIVA:

POSIBLES CAUSAS DE LAS DEFICIENCIAS:

MEDIDAS INMEDIATAS DE SEGURIDAD ADOPTADAS DURANTE LA INSPECCION:

DESCRIPCION DE OBRAS Y TRABAJOS PARA SUBSANAR DEFICIENCIAS, CON PLAZO ESTIMADO DE EJECUCION Y PRESUPUESTO ESTIMADO:

DOCUMENTACION ANEXA:

En Tres Cantos, a ____ de _____ de 20__

Técnico suscriptor

Firma

D. Estado DE LAS REDES GENERALES DE FONTANERIA Y SANEAMIENTO.

FAVORABLE

DESFAVORABLE

METODO DE INSPECCION:

- INSPECCION VISUAL.....

- Otros métodos

Indicar cuales:

DESCRIPCION DE LAS DEFICIENCIAS QUE AFECTAN A LA SEGURIDAD CONSTRUCTIVA:

POSIBLES CAUSAS DE LAS DEFICIENCIAS:

MEDIDAS INMEDIATAS DE SEGURIDAD ADOPTADAS DURANTE LA INSPECCION:

DESCRIPCION DE OBRAS Y TRABAJOS PARA SUBSANAR DEFICIENCIAS, CON PLAZO ESTIMADO DE EJECUCION Y PRESUPUESTO ESTIMADO:

DOCUMENTACION ANEXA:

En Tres Cantos, a ____ de _____ de 20__

Técnico suscriptor

Firma

PLANO PARCELARIO

EMPLAZAMIENTO: CALLE, SECTOR

NUMERO:

REFERENCIA CATASTRAL:

PLANO parcelario del EMPLAZAMIENTO, a escala mínima 1:1000 y en formato DIN A-4, donde se definan gráficamente tanto los LIMITES DE PARCELA como las EDIFICIACIONES Y/O CONSTRUCCIONES inspeccionadas.

Asimismo se señalará la posición aproximada de los accesos a dichas edificaciones y/o construcciones.

En Tres Cantos, a ____ de _____ de 20__

Fecha y firma