



ORDENANZA MUNICIPAL PARA LA APLICACIÓN DE LA INSPECCIÓN TÉCNICA DE LA EDIFICACIÓN EN SEGOVIA

Índice de la Ordenanza

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

- Artículo 1.-** Fundamento y objeto de la Ordenanza
Artículo 2.- De la Inspección Técnica de la Edificación como técnica de prevención, control y seguimiento
Artículo 3.- De las condiciones de seguridad, utilización y ornato público de las edificaciones y construcciones
- Artículo 4.-** Obligados a realizar las ITE
Artículo 5.- Edificios sujetos a inspección
Artículo 6.- Plazos de presentación de la ITE
Artículo 7.- Padrón anual de edificios sujetos a ITE
Artículo 8.- Capacitación para la Inspección
Artículo 9.- Calidad de la inspección y unidad mínima de Inspección Técnica
Artículo 10.- Contenido de la Inspección Técnica de Edificios
Artículo 11.- Actuaciones inminentes y actuaciones de emergencia
Artículo 12.- Resultado de las Inspecciones
- Artículo 13.-** Registro de edificios y censo de ITE
Artículo 14.- Efectos de la ITE
- Artículo 15.-** Incumplimiento de la obligación de presentar la ITE o de realizar las obras necesarias
Artículo 16.- Inspección subsidiaria
Artículo 17.- Régimen sancionador: infracciones y sanciones
Artículo 18.- Régimen sancionador: clasificación de las infracciones
Artículo 19.- Régimen sancionador: límites de las sanciones económicas
- Artículo 20.-** Medidas de fomento de la realización de las Inspecciones Técnicas de la Edificación
Artículo 21.- De la participación ciudadana

DISPOSICIÓN ADICIONAL PRIMERA – ITE y licencias municipales de obras

DISPOSICIÓN ADICIONAL SEGUNDA – Cartel de Obra

DISPOSICIÓN ADICIONAL TERCERA – Modelos de certificado ITE e informe ITE

DISPOSICIÓN TRANSITORIA ÚNICA

DISPOSICIÓN FINAL



EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Constitución Española de 1978 consagra en su art. 47 el derecho de todos los españoles a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Viene a reconocer que tal derecho es uno de los principios rectores de la política social. Los poderes públicos deben adoptar medidas de regulación y remoción de los obstáculos que existan para garantizar una vivienda digna y adecuada a todos, a través de políticas activas que consigan este objetivo.

Una primera fórmula, necesaria sin duda para la garantía de este derecho, es la de proporcionar vivienda o los medios directos para obtenerla a quien verdaderamente lo necesita y no pueda disponer de ella razonablemente por otros medios. Ello se enmarcaría en lo que se ha dado en llamar regulación del acceso a la vivienda que no es el objeto de la presente ordenanza.

Una segunda fórmula hace referencia a la conservación y mantenimiento del patrimonio edificado en cuanto parque inmobiliario que sirve de dotación actual de vivienda 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 (sean propietarios o no) y pone en marcha recursos económicos y materiales, devolviendo al uso la edificación vacía y deshabitada, coadyuvando así a poner en el mercado todo el parque inmobiliario existente. Esta conservación y mantenimiento estaría perfectamente enmarcada en el derecho fijado por nuestra constitución garantizando la adecuación y dignidad de cada vivienda en su vida útil.

Por otro lado, el Patrimonio Cultural inmobiliario de la ciudad de Segovia ha sido reconocido tanto a nivel nacional como internacional, siendo deber de todos el conservarlo y mantenerlo en condiciones adecuadas.

El art. 4 de la Ley 7/85, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, establece, dentro de la esfera de competencias de los Ayuntamientos, en su calidad de Administración Pública de carácter territorial, la potestad reglamentaria. También el RDLeg 781/1986, de 18 de abril, Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Régimen Local, establece que el municipio ejercerá sus competencias para lo que podrá aprobar Ordenanzas según el art. 55 de dicho Texto Refundido. El art. 9 del RDLeg 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo, dispone dentro de los deberes del derecho de propiedad del suelo el dedicarlo a usos que no sean incompatibles con la ordenación territorial y urbanística.

El fomento de la conservación de la edificación se ha convertido en una de las grandes preocupaciones de la sociedad actual. Así, siguiendo tanto el marco normativo de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León. El Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, como la doctrina jurisprudencial más reciente, se ha considerado la oportunidad de elaborar una Ordenanza que recogiera e impulsara de una vez por todas de forma lo más extensa posible el deber de los propietarios de edificios de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad según su destino.

Sin duda, el fomento de la conservación se intuye como uno de los factores que en mayor medida pueden ayudar a evitar la despoblación y deterioro de los barrios históricos de la ciudad, impidiendo con ello el nacimiento en el ámbito del casco urbano de la ciudad de espacios degradados, tanto urbanística como socialmente.

En la elaboración de la presente Ordenanza se ha tenido en cuenta el conocimiento real de la situación urbanística de la edificación, mediante el estudio de los problemas prácticos detectados diariamente por los Servicios Técnicos Municipales, en el ejercicio de exigir el deber de conservación.



La Inspección Técnica de la Edificación (ITE) se incardina dentro del deber de conservación que corresponde a los propietarios de las edificaciones y construcciones en condiciones de seguridad, con el fin de evitar daños materiales y riesgos para las personas. Consiste en una inspección periódica que han de pasar los edificios en función de su antigüedad para comprobar su estado de seguridad constructiva, conservación y funcionamiento cualquiera que sea su destino. Mediante la ITE se posibilita la acción preventiva de mantenimiento mediante la detección a tiempo de posibles deficiencias en la edificación.

La Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, en su artículo 110 y el Reglamento de desarrollo de la misma (aprobado por D 22/2004, de 29 de enero) en sus arts. 315 y ss, regulan el deber de mantener en condiciones de seguridad, salubridad, habitabilidad y ornato público las construcciones de su propiedad a sus propietarios. Estos deben realizar los trabajos precisos para conservar o reponer dichas condiciones.

Se pretende con la presente Ordenanza reforzar el esencial papel que juega la conservación en el mantenimiento, tanto del casco histórico y sus edificaciones, como del conjunto de las edificaciones del resto de la ciudad, sensibilizando y haciendo participar al ciudadano en la propia conservación urbana y facilitando el cumplimiento de su deber de conservación mediante una tramitación administrativa sencilla.

Con esta modalidad legal de intervención administrativa de carácter preventivo, mediante la obligación de presentar el Informe de Inspección Técnica de las Edificaciones, se persigue transmitir a los ciudadanos, con la colaboración de los técnicos competentes, una cultura favorable a realizar controles técnicos periódicos en la edificación, al objeto de conocer las patologías de la misma, en el convencimiento de que de ello se derivarán actuaciones inmediatas para evitar que su demora incremente el coste de reparación, lo que redundará en una mejor conservación general de la edificación y, a la par, supone desde una perspectiva global un mayor conocimiento y control del estado de conservación de las edificaciones en toda la ciudad.

Este mayor conocimiento plasmado en un Registro de futura creación (Registro de Edificios Sometidos a Inspecciones Técnicas), va a contribuir decididamente a dotar de mayor seguridad jurídica y técnica a los usuarios del mercado inmobiliario de viviendas de cierta antigüedad o rehabilitadas localizadas en su mayor parte en el ámbito del Conjunto Histórico y áreas consolidadas de la ciudad, tratando así de remediar en la medida de sus posibilidades la falta de atención precisa a este sector del mercado inmobiliario en la legislación protectora de los consumidores y usuarios excesivamente volcada hacia la vivienda de nueva planta, y a fomentar la calidad y mejor control de las edificaciones, todo ello unido a las demás medidas de control que se establecen en la presente Ordenanza y el reflejo de la vida del edificio en el denominado "Libro del Edificio".

Así, la inspección técnica se configura como un poderoso instrumento de fomento de conservación de la edificación a través de la detección precoz de cualquier patología que le afecte y que, de no subsanarse, podrían llegar a ser irreparables. Es, por tanto, la mejor forma de asegurar el cumplimiento del deber de conservación al que hace referencia el art. 9.1 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el TR de la Ley del Suelo y los artículos 8 y 19 de la Ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León y Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, respectivamente.

Contribuye además, de forma decidida, a garantizar una mayor seguridad técnica y jurídica a los usuarios del mercado del mercado inmobiliario de viviendas de cierta antigüedad y a dotar a este sector de un mayor control.

Constituye pues el objeto de la presente Ordenanza la regulación con carácter general para el municipio de Segovia del deber de conservación de los edificios, correspondiendo a sus propietarios mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, habitabilidad y ornato público según su destino, sin que en ningún caso el sometimiento al control derivado de la ITE suponga una exención o limitación del deber de conservación que todo propietario ostenta respecto de las edificaciones de su propiedad en los términos de la LUCyL y de su Reglamento de desarrollo.



La presente Ordenanza tiene como objeto establecer las condiciones para la cumplimentación de la Inspección Técnica de los Edificios (ITE) y posterior inscripción en la Base Municipal de Datos de Inspecciones Técnicas de Edificaciones Favorables, que tendrá carácter público y a la que se podrá acceder a través de la web municipal, dando así cumplimiento al mandato de la Ley 11/2007, de 22 de junio, de Acceso Electrónico de los Ciudadanos a los Servicios Públicos.

Pretende, además, proporcionar a los propietarios y técnicos redactores los instrumentos necesarios para dar cumplimiento a la obligación de realizarla en los términos que se señalan en la Ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León y su Reglamento de desarrollo.

Artículo 1.- *Fundamento y objeto de la Ordenanza*

1.- De acuerdo al art. 8 de la Ley de Urbanismo y del art. 22 de la Ley del Derecho a la Vivienda de la Comunidad de Castilla y León, el deber de conservación y rehabilitación se refiere al mantenimiento, en las adecuadas **condiciones de seguridad** (estabilidad y consolidación estructurales y riesgo de desprendimientos, movimientos u otros problemas relativos a los elementos de la edificación), **utilización** (estanqueidad, salubridad, habitabilidad, adecuación de uso, etc.) **y ornato público**, de las construcciones o edificaciones en su conjunto en los términos establecidos en la normativa urbanística, así como a la ejecución de las obras o trabajos necesarios para dicho mantenimiento.

A tal efecto, los propietarios deberán realizar una **inspección periódica** de la edificación para la evaluación de su estado de conservación según dispone el art. 110 del RUCyL, así como los trabajos precisos para mantener dichas condiciones de acuerdo con lo dispuesto en la legislación urbanística.

2.- Para facilitar el cumplimiento del deber de conservación y rehabilitación a que hace referencia en el apartado 1 es **objeto de la presente Ordenanza**:

- a) **Regular la aplicación de la obligación** de los propietarios, clarificando el contenido y requisitos de dicha inspección periódica, que ha de estar dirigida a evaluar el estado de conservación de las edificaciones y el cumplimiento de dicho deber en las condiciones de la normativa urbanística y de régimen del suelo.
- b) Establecer las condiciones para la cumplimentación de la Inspección Técnica de los Edificios (ITE) y posterior inscripción en el **Registro Municipal de Edificios con Inspección Técnica Favorable**, que tendrá carácter público y al que se podrá acceder a través de la web municipal, dando así cumplimiento al mandato de la Ley 11/2007, de 22 de junio, de Acceso Electrónico de los Ciudadanos a los Servicios Públicos.
- c) Proporcionar a los propietarios y técnicos redactores los instrumentos necesarios para dar cumplimiento a la obligación de realizar la inspección en los términos de la

3.- La presente Ordenanza tiene por **objeto también**, en los términos del art. 110.3 de la LUCyL, la habilitación para dictar las órdenes de ejecución derivadas de las ITE para la realización de obras de mejora de toda clase de edificios y locales del término municipal para las mejoras de las condiciones de seguridad, utilización y ornato.

Artículo 2.- *De la Inspección Técnica de la Edificación como técnica de prevención, control y seguimiento*

1.- A efectos de la presente Ordenanza, la Inspección Técnica de la Edificación es la inspección periódica a que hace referencia el art. 1 y se configura como:

- Conjunto de medidas de control y seguimiento del cumplimiento del deber de conservación y rehabilitación.
- Instrumento básico de prevención de accidentes, incidentes y riesgos relativos a la seguridad física de la edificación y de sus elementos.



- Instrumento de fomento de la calidad de la vivienda, para la consecución del objetivo de que todos dispongan de una vivienda adecuada y de calidad, mejorando los niveles de eficiencia energética y accesibilidad.
- Instrumento de ajuste a las condiciones de dignidad y decoro obligadas en una ciudad como Segovia, incluida en la Lista de Patrimonio Mundial y con varios conjuntos históricos y paraje pintoresco declarados.
- Contribución a la mayor garantía de seguridad técnica y jurídica a los usuarios del mercado inmobiliario de viviendas de cierta antigüedad, dotando a este sector de un mayor control.

2.- La ITE, a través del reconocimiento de la edificación, verificará las condiciones de seguridad, utilización y ornato público, con arreglo a lo dispuesto en el art. 19 del RUCyL y definidas en la normativa vigente a la fecha de construcción del inmueble, de su rehabilitación integral o reestructuración total.

Dicha verificación se realizará en función del destino propio de la construcción o edificación, identificando las deficiencias existentes y las medidas recomendadas para acometer las actuaciones necesarias para su subsanación.

Artículo 3.- De las condiciones de seguridad, utilización y ornato público de las edificaciones y construcciones

1.- Las condiciones relativas a seguridad, utilización y ornato público en las que han de mantenerse los edificios y construcciones en función de su uso son las siguientes, sin perjuicio de las particularidades definidas en el planeamiento urbanístico son las siguientes:

a) La seguridad es el conjunto de las características constructivas que aseguran la estabilidad y la consolidación estructural de los inmuebles y la seguridad de sus usuarios y de la población. A efectos de la Inspección Técnica, se ha de considerar a este respecto:

1. La seguridad, estabilidad y consolidación estructurales de la edificación, de tal forma que no se produzcan en el edificio o 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 (losas, escaleras, etc.) que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad del edificio.
2. La seguridad y estabilidad en los elementos constructivos del edificio cuyo deficiente estado suponga un riesgo para la seguridad de las personas y bienes, tales como chimeneas, barandillas, falsos techos, cornisas, petos, barandillas, aplacados, marquesinas, elementos ornamentales o de acabado y cartelería o instalaciones con incidencia en el paisaje urbano, en particular si pueden caer a la vía pública.

b) La utilización correcta de la edificación viene dada por las adecuadas condiciones de habitabilidad y de salubridad de la misma. En relación con ello, la ITE considerará:

1. La habitabilidad del inmueble, entendida como el conjunto de las características de diseño y calidad de las viviendas y de los lugares de trabajo y estancia, de los inmuebles donde se sitúan y de su entorno, que satisfacen las exigencias de calidad de vida de sus usuarios y de la sociedad.
 - La estanqueidad frente al agua, en evitación de filtraciones a través de la fachada cubierta o terreno, en cuanto que éstas afecten a la habitabilidad o uso del edificio



- o puedan ser causa de falta de seguridad tal como se especifica en el apartado a) del presente artículo.
- El buen funcionamiento de las instalaciones, sean ascensores o equipos de calefacción, agua caliente sanitaria y climatización como condiciones de adecuada habitabilidad.
2. La salubridad, entendida como el conjunto de las características higiénicas y sanitarias de los inmuebles y de su entorno que aseguran la salud de sus usuarios y de la población. A efectos de la ITE se ha de considerar lo siguiente:
- La estanqueidad y el buen funcionamiento de la redes de fontanería, saneamiento, gas y electricidad, así como de las chimeneas y otros elementos de ventilación son las condiciones básicas de la adecuada salubridad, de forma que no se produzcan fugas que afecten a las características higiénicas y sanitarias del edificio o puedan ser causa de falta de seguridad descrita en el apartado a) del presente artículo.
 - La existencia de condensaciones y puentes térmicos ha de ser valorada también a efectos de la ITE.
- c) El conjunto de las características estéticas de los inmuebles y de su entorno que satisfacen las exigencias de dignidad de sus usuarios y de la sociedad, son las condiciones de ornato público. A tal efecto, la ITE considerará las condiciones de imagen exterior del edificio, revocos y acabados, elementos decorativos, cartelería, acristalado de terrazas, etc., debiéndose proponer soluciones que mejoren la calidad estética del entorno edificado, con especial consideración a los edificios catalogados y a los edificios que se encuentren en el entorno de los edificios con catalogación de BIC.
- 2.- El cumplimiento de las anteriores condiciones supondrá que el edificio reúne los requisitos exigibles a efectos de la Inspección Técnica de la Edificación.

Artículo 4.- Obligados a realizar las ITE

1.- Los propietarios de construcciones y edificaciones tienen la obligación legal de realizar la ITE que se verificará mediante la obtención, por cuenta y cargo del propietario, de certificado expedido por técnico competente designado por el mismo, 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.

Los propietarios deben presentar en el Ayuntamiento la solicitud de inclusión de la edificación en el **Registro Municipal de Edificios con Inspección Técnica Favorable**, a la que adjuntarán copia del certificado de la inspección técnica de construcciones y de su informe anexo, así como de la ficha técnica de la edificación, todo ello por duplicado, dentro del mes siguiente al vencimiento del plazo en el que deban realizarla.

Todo ello sin perjuicio de que se deba unir una copia de la ITE y su documentación complementaria al Libro del Edificio.

2.- En el caso de viviendas o locales integrados en una comunidad de propietarios el deber corresponde a la propia Comunidad, en cuanto formada por los diferentes propietarios que pertenecen a la comunidad. Las comunidades de propietarios también podrán realizar las ITE una vez tomados los acuerdos oportunos a la luz de la legislación de división horizontal.

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 5.- Edificios sujetos a inspección

1.- Estarán afectadas por la obligación regulada en la presente Ordenanza, toda clase de edificaciones y construcciones dentro del Término Municipal de Segovia, con independencia de su uso o destino, siempre que hayan cumplido cuarenta años desde su terminación. Se presentará un informe de Inspección Técnica por cada edificio junto al Certificado al que hace referencia el art. 317^{RUCyL}.

2.- A efectos de la presente Ordenanza se entiende por edificio el que está constituido por un cuerpo constructivo único con independencia de su distribución espacial, situación registral, catastral o su reseña postal.

De la misma forma, constituyen un solo cuerpo constructivo y, por tanto, habrán de recibir una inspección técnica única, las unidades constructivas ligadas por elementos estructurales y constructivos y/o por redes de instalaciones y/o por espacios funcionales indivisibles.

3.- Sin embargo, si existen varios edificios en una sola parcela catastral de una única titularidad, se podrá presentar un solo informe de Inspección Técnica conjunto, siempre que se especifiquen y detallen expresa e inequívocamente los edificios que componen dicha parcela. A estos efectos, se entiende por edificio el cuerpo constructivo único definido en el apartado 2 del presente artículo.

Artículo 6.- Plazos de presentación de la ITE

1.- La primera Inspección Técnica de la Edificación deberá efectuarse dentro del año natural siguiente a aquel en el que el edificio cumpla **cuarenta años** desde la fecha de la terminación total de su construcción u obras de rehabilitación o reestructuración que hayan afectado a la totalidad del edificio, sin perjuicio de las adaptaciones para la aplicación efectiva de este plazo por el Ayuntamiento a través de los padrones anuales a que se refiere el artículo siguiente y en los términos de la Disposición Transitoria Única.

2.- Una vez cumplida la primera inspección, los edificios deben someterse a una segunda y sucesivas inspecciones dentro del año siguiente a aquél en que se cumplan diez años desde la anterior inspección.

3.- Cuando se ejecuten obras de rehabilitación integral que afecten a todo el edificio, los plazos establecidos en los apartados anteriores comienzan a contar de nuevo desde la fecha de terminación de dichas obras.

4.- Se considerará fecha de terminación del edificio, por orden de preferencia:

- La que figure en el certificado final de obra.
- La que conste en el acta de recepción de la obra.
- La fecha de notificación de la licencia de primera ocupación o primer uso ó la fecha del acuerdo de dicha licencia.
- La fecha que figure en la ficha catastral del edificio.
- En defecto de las anteriores, cualquier otra fecha que indique la terminación de las obras a juicio del Ayuntamiento, con indicios suficientes.

Artículo 7.- Padrón anual de edificios sujetos a ITE

1.- La Administración Municipal elaborará **un padrón de los edificios sujetos a inspección**. Este padrón se expondrá al público durante un plazo de treinta días dentro del año anterior al inicio del



plazo establecido en los párrafos a que hace referencia el art. 6 y se anunciará mediante su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia y en dos periódicos de los de mayor difusión dentro del municipio, sin perjuicio de que se pueda realizar notificación personal o buzoneo de publicidad al efecto.

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 del considerable número de edificios con edad superior a cuarenta años. De la misma forma, en años siguientes, la actualización del padrón puede ir actualizando el plazo antecitado de cuarenta años, de forma progresiva. Dicha actualización tendrá como punto de partida la revisión del cumplimiento de los plazos incluidos en la Disposición Transitoria de la presente Ordenanza.

Artículo 8.- *Capacitación para la Inspección*

1.- La Inspección Técnica de la Edificación 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.

2.- De conformidad con la Ley de Ordenación de la Edificación, la condición de técnico competente se corresponderá con las profesiones autorizadas para la intervención en obras de edificación, atendiendo a sus características de uso y tipología.

3.- La acreditación de la competencia del técnico redactor deberá acompañar en todo caso a la ITE, como documento adjunto, e incluirá copia del seguro de responsabilidad civil correspondiente al técnico redactor del documento, con capacidad suficiente para las obras derivadas de la ITE. La acreditación se podrá realizar por cualquiera de los siguientes medios:

- A través del visado colegial en el Certificado de la ITE y en el informe adjunto a dicho Certificado.
- Mediante Certificado del Colegio Oficial correspondiente en que se haga constar la colegiación del técnico redactor y que acredite que el técnico redactor no está suspendido en sus funciones profesionales por cualquier causa.
- Mediante declaración jurada del técnico responsable del documento de ITE en que se hará constar el Colegio Oficial al que pertenece y el nº de colegiado, para establecer las comprobaciones oportunas por parte del Ayuntamiento.

4.- La falta de acreditación a que hace referencia el apartado anterior derivará en la invalidación de la documentación presentada, que no será tramitada hasta tanto se presente por técnico competente debidamente habilitado.

5.- En el marco de los convenios de colaboración entre los Colegios Profesionales y el Ayuntamiento y a efectos de facilitar tanto la acreditación antedicha a los técnicos como la elección de técnicos competentes a los propietarios de edificios, los Colegios Profesionales se obligarán a llevar un Registro Público de los técnicos competentes para realizar las ITE que voluntariamente se inscriban. En dicho registro y con finalidad exclusivamente informativa, se harán constar además los datos de titulación y colegiación, los relativos a formación especializada y experiencia en materia de ITE.



El Ayuntamiento de Segovia tendrá acceso actualizado a estos registros, que tendrán formato electrónico, debiendo ser también accesibles al público en general.

6.- También las ITE podrán ser realizadas por entidades de inspección técnica homologadas y registradas de acuerdo con la presente Ordenanza.

Artículo 9.- *Calidad de la inspección y unidad mínima de Inspección Técnica*

1.- La Inspección deberá realizarse como mínimo sobre una muestra representativa de locales y viviendas del inmueble, 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 60% que deberá ser representativo.

2.- La inspección técnica de edificaciones, sin perjuicio de análisis de aspectos complementarios vinculados a la seguridad del edificio, hará referencia, en los términos del artículo siguiente, a los extremos citados en el art. 317.2 del RUCyL.

3.- Respecto a las instalaciones del edificio se revisará el estado de las redes generales de fontanería, saneamiento y electricidad de los elementos comunes del edificio ante la evidencia de daños propios o inducidos a otros elementos por mal funcionamiento de las mismas. Para las instalaciones de gas y los ascensores, únicamente se constatará la existencia de que se han superado las últimas revisiones periódicas con las empresas mantenedoras.

4.- Aunque no pueda ser objeto de las obras de adecuación derivadas de la ITE, se hará constar en el informe de inspección la existencia de cables e instalaciones en fachada y cubierta del inmueble (incluyendo gas, electricidad, equipos de aire acondicionado, antenas, etc.), así como un inventario de la cartelería (muestras, toldos, banderines, marquesinas, etc.), además de la existencia de medianerías vistas y su estado de conservación, valorando su adecuación en cuanto al ornato público basada en el grado de catalogación de la edificación y los valores del entorno en que se encuentra el edificio.

5.- 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, desmontaje de falsos techos, etc.) que a juicio del técnico inspector sean necesarias para determinar el alcance y gravedad de los mismos. Todo ello sin perjuicio de los informes que sean procedentes de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural o de la solicitud de las oportunas licencias de obras.

6.- A resultas de la inspección realizada, el Certificado a que hace referencia el artículo siguiente, el Certificado consignará de forma inequívoca si el resultado de la misma es favorable o desfavorable, indicando en el informe anexo todo lo relativo al análisis de las condiciones del art. 2.

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

- 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 exteriores.



- Redes generales de saneamiento, distribución de agua, gas, energía eléctrica e instalaciones de calefacción y climatización, así como ascensores y otros elementos de accesibilidad.

7.- Se habrán de consignar en el Informe de ITE todos y cada uno de los apartados en los que la inspección resulta desfavorable, debiéndose notificar estos al Ayuntamiento.

Artículo 10.- Contenido de la Inspección Técnica de Edificios

1.- Para el cumplimiento de los fines derivados de la normativa urbanística de aplicación, la inspección técnica de edificios deberá contener la documentación siguiente:

- un Certificado de ITE,
- una Ficha Técnica de la Edificación, a la que se podrá adjuntar cuanta documentación de definición del edificio se estime como necesaria,
- un Informe que contenga la información relativa a la seguridad, utilización y ornato público de los edificios y construcciones vinculadas a los mismos, en función del destino propio de la construcción o edificación, y que verifique la adecuación a las condiciones que se definen en el art. 3,

2.- Para cumplimiento de lo anterior, el **certificado de la inspección técnica de construcciones** debe hacer referencia al menos a los siguientes extremos:

- a) Identificación del inmueble inspeccionado, del técnico inspector, del autor del encargo y fechas de realización de la ITE.
- b) Nº de viviendas y locales existentes, debidamente identificados así como los usos a que están destinados o su carácter de vacíos o no utilizados.
- c) Nº de viviendas y locales debidamente inspeccionados a los efectos de verificación de la muestra mínima de inspección.
- d) Fotografías representativas del inmueble.
- e) Resultado de la ITE
- f) El estado general de conservación del edificio inspeccionado, con especial referencia a los elementos vinculados directamente a su estabilidad, consolidación estructural, estanqueidad y en general a la seguridad de la construcción y de las personas, tales como la estructura, la cimentación, las fachadas exteriores, interiores y medianeras, las cubiertas, azoteas, voladizos, marquesinas, antenas y demás elementos susceptibles de desprendimiento, así como las redes de saneamiento y distribución de agua, gas y energía eléctrica en baja tensión.
- g) En su caso, los desperfectos y deficiencias de conservación apreciados en el edificio inspeccionado, así como las pruebas más exhaustivas que sean necesarias para averiguar sus causas y determinar y valorar las obras y demás medidas precisas para mantener o reponer las condiciones de conservación exigibles.



- h) En la segunda y sucesivas inspecciones, el grado de ejecución de las medidas indicadas en el informe anexo al certificado de la anterior inspección, así como el resultado de las obras realizadas desde su emisión.

3.- La **Ficha Técnica de la Edificación** se refiere a la situación jurídica, arquitectónica, urbanística y al régimen de la ocupación y propiedad de la misma. Incluirá:

- a) Identificación y descripción detallada del edificio o construcción.
- b) Número de referencia catastral.
- c) Titular o titulares de la propiedad de la edificación y su domicilio a efectos de notificaciones.
- d) Situación urbanística del inmueble de conformidad con lo dispuesto en las Normas Urbanísticas del Plan General, determinando si el inmueble está sujeto a algún régimen de protección o si está en situación de fuera de ordenación.
- e) Planos de situación, descripción fotográfica (expresiva del contenido del informe) y planos acotados de plantas, alzados y secciones de la arquitectura de la edificación a escala 1/100 como mínimo.
- f) Análisis del cumplimiento de normativas y autorizaciones administrativas necesarias,
- g) Seguros de los que disponga la edificación, haciendo constar sus características y su cuantía.

4.- A results de la inspección realizada al inmueble, el **informe técnico** anexo al Certificado de la ITE deberá consignar el resultado de la misma, indicando inequívocamente que el edificio reúne las condiciones adecuadas de seguridad, utilización y ornato público establecidas en la normativa urbanística y en el presente Plan Especial, o bien que el mismo no las reúne, con descripción de:

- a) Fecha de la visita o visitas de inspección realizadas, planos de situación y fotografías del exterior e interior del edificio, expresivas del contenido del informe.
- b) Actuaciones realizadas con carácter previo a la redacción del informe, ya que deberán llevarse a cabo los estudios previos que, a juicio del técnico redactor, sean necesarios para obtener un conocimiento suficiente de la edificación. Y ello, sin perjuicio de la solicitud de licencias y autorizaciones necesarias previas a dichas actuaciones (apertura de calas, catas, desmontaje de falsos techos, etc.) en el caso de que sean trabajos necesarios para determinar los daños de la edificación.
- c) Desperfectos y deficiencias apreciados con indicación de al menos los siguientes apartados relativos a la seguridad constructiva de la edificación:



- i. Seguridad, estabilidad y consolidación estructurales, con indicación de si el edificio o construcción o parte de los mismos sufren daños que tengan su origen o afecten a cimentación, soportes, vigas, forjados, muros de carga u otros elementos estructurales que puedan comprometer la resistencia mecánica y estabilidad del edificio o construcción.
 - ii. Seguridad relativa a fachadas interiores, exteriores y medianeras de edificio o construcción, en especial de los elementos que puedan suponer peligro para la vía pública o zonas interiores de la edificación tales como frentes de forjado, cornisa, aplacados etc.
 - iii. Estanqueidad, indicando el estado general de cubiertas, azoteas, paramentos y carpinterías exteriores, así como el estado general de las redes de fontanería, saneamiento y electricidad.
 - iv. Seguridad del resto de instalaciones, especialmente las de gas y las eléctricas. Se puede acreditar a través de certificados o boletines relativos a sus inspecciones periódicas.
 - v. Condiciones adecuadas de salubridad y habitabilidad en cuanto a vivienda exterior, superficies mínimas necesarias, etc.
- d) Causas de todos los desperfectos o deficiencias apreciados e indicación de las medidas, trabajos y obras necesarias para solventar los desperfectos y deficiencias señalados, con indicación asimismo de un orden de prioridades para la ejecución de los mismos,
- e) Si la entidad de las obras necesarias exige proyecto técnico y/o dirección facultativa, de acuerdo con lo dispuesto en la normativa urbanística o de otra índole que sea de aplicación.
- f) Presupuesto estimativo de las medidas, trabajos y obras necesarias.
- g) Determinación del plazo para el comienzo y ejecución de las actuaciones a que se refiere el apartado d) anterior.
- h) En el supuesto de emisión del segundo y sucesivos informes de Inspección Técnica de Edificaciones, indicación del grado de ejecución y efectividad de las medidas, trabajos y obras realizados para cumplimentar las recomendaciones señaladas en los informes de inspección técnica anteriores.

5.- El resultado de la inspección se cumplimentará según **los modelos oficiales de cuestionario homologado**, aprobados por el Ayuntamiento de Segovia y en soporte informático igualmente aprobado.

Artículo 11.- Actuaciones inminentes y actuaciones de emergencia

1.- Si el informe de Inspección Técnica de la Edificación detecta que existen desperfectos y deficiencias de la construcción o edificación, será necesaria la cumplimentación de un **Compromiso de Ejecución por el propietario del inmueble**, del siguiente tenor:

- a) Cuando el informe de Inspección Técnica de la Edificación recoja en sus recomendaciones la necesidad de ejecutar obras de **mantenimiento**



extraordinario en la edificación o construcción, se deberá acompañar compromiso expreso del propietario de que solicitará la correspondiente licencia que solvente, al menos, las deficiencias o desperfectos graves señalados en el informe de Inspección Técnica de la Edificación, y de que ejecutará las obras conforme al orden de prioridades establecido en la Inspección Técnica de la Edificación.

- b) En aquellos supuestos en los que el informe de Inspección Técnica de la Edificación señale desperfectos o deficiencias que hagan necesaria la adopción de trabajos, medidas u obras de mantenimiento ordinario acompañadas de unas **circunstancias de urgencia**, debidamente justificadas en el orden de prioridades por existir algún riesgo para las personas o bienes, se acompañará el compromiso de ejecución expreso del propietario, una vez obtenida la previa licencia para las mismas y conforme al orden de prioridades establecido en el informe de Inspección Técnica de la Edificación.

A estos efectos, al informe de Inspección Técnica de la Edificación se acompañará solicitud de licencia de obras, memoria descriptiva de las obras a realizar, planos con indicación de las mismas, presupuesto, estudio de seguridad, memoria y proyecto de medios auxiliares si fuera necesario y director técnico y coordinador de seguridad y Salud, acreditando la habilitación del técnico redactor (debidamente visado por el Colegio Oficial correspondiente o adjuntando los certificados del Colegio Oficial y declaraciones juradas que lo acrediten).

Recibida la anterior documentación completa, se entenderá concedida, por silencio positivo, licencia de obras para ejecutar las urgentes referidas en los párrafos anteriores, si transcurrido 20 días naturales no ha recaído resolución expresa. Todo ello sin perjuicio de las facultades de Inspección Urbanística del Ayuntamiento en materia de conservación que se ejercerá en caso de denegación de la licencia o de incumplimiento de los plazos asumidos. En estos supuestos el informe técnico que sirva de fundamento de la autorización municipal podrá emitirse en base sólo a lo recogido en el informe de inspección técnica de la edificación, salvo que incluya demolición total o parcial de edificaciones o construcciones, o alteración de elementos protegidos, o afecten al régimen de ocupación del edificio.

En ningún caso se podrán entender concedidas por silencio facultades en contra del planeamiento urbanístico.

- c) Si a pesar de lo dispuesto, el informe de Inspección Técnica de la Edificación justifica la existencia de un **peligro inminente** para las personas o bienes, el propietario deberá acompañar compromiso de ejecución inmediata, bajo dirección técnica competente, de todas aquellas medidas provisionales de seguridad recogidas en el informe de Inspección Técnica de la Edificación que de forma precautoria y preventiva eliminen la situación de riesgo inminente, tales como apeos, apuntalamientos, desmonte de elementos sueltos, etc., presentando, a su finalización, certificado técnico sobre la correcta ejecución de las mismas.

La firma del compromiso recogido en el párrafo anterior, supone la completa asunción del propietario de las responsabilidades de todo orden que puedan derivar por la falta de mantenimiento en condiciones de seguridad del edificio, sin perjuicio de que, en cualquier momento el Ayuntamiento pueda dictar orden de ejecución conforme a lo señalado en el apartado b).

- 2.- En cualquier caso, el Ayuntamiento ejercerá sus facultades urbanísticas en materia de conservación cuando se trate de obras, medidas o trabajos que incluyan demolición total o parcial



de edificaciones o construcciones o alteración de elementos protegidos o afecten al régimen de ocupación del edificio, por lo que no se aplicará a este tipo de obras el procedimiento establecido.

3.- Las obligaciones recogidas en los apartados anteriores, incluyen la necesidad de aportar certificado final de las obras ejecutadas con acreditación de la habilitación del técnico director de las mismas (debidamente visado por el Colegio Oficial correspondiente o adjuntando los certificados del Colegio Oficial y declaraciones juradas que lo acrediten) que deberá asegurar, además, la estabilidad del edificio tras las obras ejecutadas, o, en su defecto, la necesidad de presentar un nuevo Informe de Inspección Técnica de la Edificación realizado tras la conclusión de las obras ejecutadas.

4.- Sin perjuicio de la mención de las medidas, trabajos y obras a que se refiere el apartado anterior, el informe de Inspección Técnica de la Edificación deberá comprender las medidas inmediatas de seguridad adoptadas, debiendo justificarse que no admitían demora por motivo de **inminente peligro** para los ocupantes de la construcción o edificación, colindantes o quienes transiten por sus inmediaciones.

A estos efectos, la propiedad de la edificación deberá adoptar, bajo dirección técnica competente, todas aquellas medidas precisas para la inspección y las necesarias para eliminar de forma precautoria y preventiva una situación de riesgo inminente, tales como apeos, apuntalamientos, desmante de elementos sueltos, etc., comunicando de forma inmediata su comienzo al Ayuntamiento mediante informe técnico justificativo suscrito por el profesional competente que las esté dirigiendo.

De esta forma, única y exclusivamente, podrán realizarse, bajo dirección técnica competente, las medidas de seguridad provisionales que de forma precautoria y preventiva eliminen la situación de riesgo inminente, tales como apeos, apuntalamientos, desmante de elementos sueltos, etc., y deberán quedar debidamente justificadas técnica y documentalmente a su finalización en el informe de inspección técnica.

No podrán realizarse, el amparo de este procedimiento, en ningún caso, obras, medidas o trabajos que supongan demolición total o parcial de la edificación o construcción, alteración de elementos protegidos ni que afecten al régimen de ocupación del edificio o construcción.

Artículo 12.- Resultado de las Inspecciones

1.- La eficacia, a efectos administrativos, de la inspección técnica efectuada requerirá la presentación de tres copias del **questionario homologado**, con acreditación de la habilitación del técnico para realizar los trabajos (a través de visado por el Colegio Profesional correspondiente, con los certificados correspondientes del Colegio y declaraciones juradas o conformados por los servicios técnicos competentes en el supuesto de edificios pertenecientes a las Administraciones Públicas.

1.- Si el resultado de la ITE es **favorable**, se procederá por parte del servicio gestor a su anotación en el **Registro de Edificios que disponen de ITE**. La propiedad podrá solicitar información sobre dicha anotación y unirá una copia del cuestionario presentado al Libro del Edificio o, en su defecto, a la documentación técnica existente, siendo la responsable de la custodia de tales documentos debidamente actualizados.

2.- Si el resultado de la ITE es **desfavorable**, por parte del servicio gestor de la inspección técnica de edificios se procederá a requerir la realización las obras necesarias para el cumplimiento del deber de conservación. Los informes técnicos resultantes de la ITE podrán servir de base para el contenido de la orden de ejecución.

2.- El control del cumplimiento de la ejecución de las obras y de los trabajos ordenados se llevará a cabo por los Servicios Técnicos Municipales. Una vez terminadas las actuaciones ordenadas, dichos Servicios recabarán del obligado una copia del certificado final de obras con la acreditación de habilitación del técnico o, en el caso de no precisar proyecto técnico de obras, un certificado de idoneidad que se ajustará en su contenido a los parámetros que fije el impreso que a tal efecto



apruebe el Excmo. Ayuntamiento de Segovia. Dichos documentos estarán firmados por el técnico competente responsable de su correcta ejecución.

La presentación de dichos documentos es imprescindible para que los Servicios Técnicos Municipales procedan a la inclusión de la finca en el Registro de Edificios regulado en el artículo 13 de esta Ordenanza.

3.- En caso de que no se ejecuten las obras que fueron ordenadas, se estará a lo dispuesto la Ley 5/1999 de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León y normativa de desarrollo en relación con las órdenes de ejecución, multas coercitivas, ejecución subsidiaria y venta forzosa.

4.- El Informe de Inspección Técnica de la Edificación y su ficha técnica debidamente tramitada deberán ser conservados por los propietarios y transmitidos, en caso de enajenación por cualquier título, a sus nuevos titulares, de conformidad con lo previsto en la Ley 38/99, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación y las posteriores disposiciones de desarrollo de la misma.

Artículo 13.- Registro de edificios y censo de ITE

1.- Se crea a través de la presente Ordenanza un Registro informático centralizado de los edificios que hubieran obtenido, tanto por el procedimiento ordinario o por requerimiento de oficio, informe favorable de la ITE efectuada, así como los que hubieran realizado las obras necesarias como consecuencia de una inspección desfavorable anterior

2.- En el Registro de Edificios se recogerán de forma centralizada los siguientes datos referentes a los edificios y construcciones:

- a) Emplazamiento, características y nivel de protección del edificio, en su caso.
- b) Fecha de construcción o, de no constar; año aproximado.
- c) Las inspecciones técnicas realizadas y su resultado.
- d) En las inspecciones con resultado desfavorable de que se dispongan, indicación de las deficiencias y daños detectados, así como otros datos de interés.
- e) En su caso, la subsanación de las deficiencias que, como consecuencia de las inspecciones técnicas, se hayan realizado.

3.- Es finalidad del Registro servir de base para el control del cumplimiento de la obligación establecida en la presente Ordenanza y en los plazos señalados. 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.

Artículo 14.- Efectos de la ITE

1.- En todos aquellos casos en que el informe de Inspección Técnica de la Edificación establezca la necesidad de realización de obras, el propietario está obligado a ejecutarlas para reponer las condiciones mínimas de seguridad, utilización y ornato público y se le comunicará a través de requerimiento para que en el plazo máximo de tres meses desde la presentación de la ITE proceda, bajo su responsabilidad, a solicitar la correspondiente licencia de obras municipal.



A dicha solicitud de licencia acompañará la documentación para la obtención de la licencia (proyectos, estudios, etc.) que autorice la realización de las obras que solventen todos los desperfectos y deficiencias señalados en el informe anexo de la ITE. Con dicha documentación se han de cumplimentar los requisitos establecidos por el planeamiento, la legislación urbanística y la legislación sectorial que proceda para la obtención de la licencia.

2.- Las obras se deben iniciar y ejecutar en los plazos señalados al efecto en el requerimiento (en el que se podrá optar motivadamente por plazos diferentes a los de la ITE), con la advertencia de que, en caso de incumplimiento se adoptarán las medidas subsidiarias y sancionadoras previstas en la normativa urbanística de aplicación.

3.- En el supuesto de edificios y construcciones en situación urbanística de fuera de ordenación se ha de aplicar el régimen de autorización de obras dispuesto en la normativa urbanística de aplicación.

4.- No se concederá ningún tipo de licencia municipal relativa a edificios que estén obligados a realizar la ITE y carezcan de ella, habiendo incumplido los plazos para su realización. Se exceptúan de esta prohibición las obras menores, entendiéndose por tales las de escasa entidad técnica e impacto urbanístico, que no afectan al patrimonio protegido ni tienen repercusión sobre la estructura del inmueble o no hayan de ser objeto de la Inspección Técnica de la Edificación.

5.- El Ayuntamiento podrá requerir en cualquier momento a los propietarios de edificios obligados a realizar la ITE la presentación del Libro del Edificio, de ser preceptivo, y el último Certificado de Inspección, así como su informe anexo.

Artículo 15.- 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 un mes para su



realización, con apercibimiento de ejecución subsidiaria, en los términos que establece la Ley 5/99, de Urbanismo de Castilla y León y su Reglamento de desarrollo.

2.- En el supuesto en que el Certificado e Informe se presentaran si 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 art. 71 de la Ley 30/92, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, según modificación de la Ley 4/99, de 13 de enero.

3.- No obstante, aunque se considere incumplida la obligación de realizar la ITE al no haber subsanado las carencias y/o defectos de la documentación presentada, si de ésta se deduce la existencia de daños que puedan implicar un riesgo para las personas o bienes, estos se pondrán en conocimiento de los Servicios Municipales competentes en la materia para que actúen en la forma que proceda.

Artículo 16.- 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 el Servicio Municipal competente en materia de urbanismo 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, siendo el orden de designación de los mismos por orden rotatorio riguroso 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 Segovia, el Ayuntamiento podrá exigir a los técnicos competentes, para el desarrollo de las inspecciones subsidiarias a los edificios cuyos propietarios hayan incumplido su deber de realizar las ITE, la



realización de determinados cursos y contar con una experiencia profesional mínima de tres años. Sin perjuicio de lo dispuesto en el art. 8 de la presente Ordenanza.

Artículo 17.- Régimen sancionador: infracciones y sanciones

Las infracciones y sanciones se clasificarán de acuerdo con lo dispuesto en la normativa urbanística de aplicación en Castilla y León y seguirán, con carácter general, el régimen sancionador establecido en el art. 348.4.d) del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el 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 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.
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 dispuesto 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 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León como en el Decreto 22/2004, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, en su Título IV, Capítulo III, sobre protección de la legalidad.

Artículo 18.- Régimen sancionador: clasificación de las infracciones

Se consideran infracciones administrativas las acciones y omisiones que contravengan la normativa contenida en la LUCyL y en el RUCyL, así como en la presente Ordenanza por incumplimiento del deber de realizar la inspección técnica de construcciones o no adoptar las medidas u obras necesarias para reponer las condiciones mínimas de seguridad, utilización y ornato público, clasificándose, 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.- 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 con multas entre 1.000 € y 10.000 €, tal y como prevé el artículo 352.1.c) RUCyL



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.

Artículo 20.- Medidas de fomento de la realización de las Inspecciones Técnicas de la Edificación

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 y otras entidades 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.

Artículo 21.- De la participación ciudadana

1.- Los órganos responsables de la tramitación de los expedientes a que se refiere la presente Ordenanza facilitarán la participación de los vecinos a través de las asociaciones vecinales y de los Foros de Participación Municipales, así como de aquellas otras personas físicas o jurídicas que ostenten la condición de interesados conforme a lo establecido en el art. 31 de la Ley 30/92 de Régimen Jurídico de las Administraciones y Procedimiento Administrativo Común.

2.- La Administración municipal podrá solicitar la colaboración de dichas asociaciones en aquellos supuestos en los que la problemática social lo haga aconsejable.

DISPOSICIÓN ADICIONAL PRIMERA – 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 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 Segovia.

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, etc.) 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 ADICIONAL SEGUNDA – Cartel de Obra

1.- Toda obra realizada en cumplimiento de la ITE deberá disponer de un cartel de obra en los accesos a la misma, en lugar bien visible desde la vía pública, en el que se harán constar con claridad todos los agentes que intervienen en la construcción, en los términos de la LOE:

- a. Denominación de los trabajos
- b. Nº de Expediente Municipal
- c. Nº de ITE que ha motivado las obras
- d. Solicitante o responsable de las obras
- e. Empresa que ejecuta las obras en los términos
- f. Técnicos responsables de proyecto y dirección de las obras

2.- El cartel se realizará en chapa de acero u otro material opaco, resistente a la intemperie y suficientemente rígido para permanecer en obra, tendrá tamaño DIN-A-2 y contendrá un escudo municipal en el ángulo superior izquierdo en negro mate, según modelo que se recoge en el Anexo 1 a la presente Ordenanza.

3.- Se hará constar si las obras y la ITE han sido objeto de subvención por el Ayuntamiento de Segovia.

DISPOSICIÓN ADICIONAL TERCERA – Modelos de certificado ITE e informe ITE

Se adoptan los modelos de certificado e informe para la Inspección Técnica de Edificaciones 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. La descarga de la aplicación informática será facilitada desde la web municipal del Ayuntamiento de Segovia.

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 o firmados electrónicamente.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA ÚNICA

El cumplimiento del artículo 6.1 en cuanto a plazos se modulará a través de los padrones anuales de edificios sometidos a ITE, estableciéndose inicialmente los siguientes plazos de aplicación de la presente Ordenanza, para la presentación de la primera inspección técnica antes de su finalización.

a) Edificios protegidos:



- i. Con más de cincuenta años de antigüedad (hasta 1962): 3 años.
- ii. Con menos de cincuenta años de antigüedad: 5 años.

b) Edificios no protegidos:

- i. Con más de cincuenta años de antigüedad (hasta 1962): 3 años
- ii. Edificios hasta 1972: 9 años.
- iii. Edificios hasta 1992: 12 años.
- iv. Los edificios que al entrar en vigor esta Ordenanza tengan menos de 10 años de antigüedad, deberán presentar el primer informe de Inspección Técnica de la Edificación dentro del año siguiente a aquel en que cumplan los 40 años de antigüedad.

c) Edificios incluidos en ámbitos de Área de Rehabilitación Integrada

- i. Con más de cincuenta años de antigüedad (hasta 1962): 3 años.
- ii. Con menos de cincuenta años de antigüedad: 5 años.

DISPOSICIÓN FINAL

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