



AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL
Gerencia de Urbanismo

ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LA INSPECCION TECNICA DE EDIFICIOS EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE CIUDAD REAL

EXPOSICION DE MOTIVOS

I. JUSTIFICACIÓN

El artículo 33 de la Constitución española de 1978 reconoce el derecho a la propiedad privada, el contenido normal del derecho de propiedad urbana esta integrado no solo por un conjunto de facultades sino también de deberes, entre los que se encuentra el deber básico de los propietarios de mantener los edificios en las condiciones debidas de seguridad y salubridad.

Este deber de conservación constituye una de las manifestaciones típicas de “la función social de propiedad” (art.33.2) delimitadora del contenido de derecho de propiedad privada atendiendo a la finalidad o utilidad social que la propiedad inmobiliaria debe cumplir.

Desde hace tiempo se viene constatando una creciente preocupación social por el estado de conservación de las edificaciones y, en especial, por las consecuencias negativas derivadas del incumplimiento por los propietarios de las condiciones de seguridad exigibles pudiendo causar en ocasiones graves daños tanto a los bienes como a las personas.

Para hacer frente a esta situación es preciso que los poderes públicos y, en primera instancia, las Corporaciones locales, sean capaces de establecer medios de control preventivos y de fomento que complementen eficazmente las técnicas ordinarias de intervención restauradora (como las ordenes de ejecución) y las tradicionales –e imprescindibles- operaciones de policía administrativa relacionadas con la vigilancia del mantenimiento de esas condiciones básicas de conservación.

Dentro del marco de la cultura de rehabilitación y mantenimiento, la inspección periódica y técnica de las edificaciones se configura como un derecho urbanístico autonómico y las ordenanzas locales como un instrumento de tutela preventiva idóneo para potenciar el papel que la conservación debe tener en el mantenimiento de las ciudades y para evitar la progresiva degradación del patrimonio edificado, el deterioro urbanístico y social de determinadas áreas y la pérdida de identidad urbana asociada.

La realización de inspecciones técnicas periódicas deberá permitir conocer si las edificaciones están conservadas y mantenidas correctamente y no presentan síntomas aparentes que indiquen una falta de seguridad en las mismas, posibilitando una mejora sustancial de los niveles de conservación general y que se acometan a tiempo la ejecución de medidas inmediatas que eviten riesgos para la seguridad de las personas así como la necesidad de afrontar reparaciones mas complejas y costosas.



Además de permitir un mayor conocimiento y control del estado de conservación de las edificaciones de Ciudad Real, objetivo principal que se reflejará en el Registro de ITE, la ordenanza deberá contribuir también a dotar de mayor seguridad jurídica y técnica a los usuarios del mercado inmobiliario de viviendas de cierta antigüedad o rehabilitadas.

II. FUNDAMENTO LEGAL

El artículo 9.1 del Real Decreto Legislativo 2/2008 de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto refundido de la ley del suelo establece el contenido del derecho de propiedad del suelo: deberes y cargas:

“El derecho de propiedad de los terrenos, las instalaciones, construcciones y edificaciones, comprende, cualquiera que sea la situación en que se encuentren, los deberes de dedicarlos a usos que no sean incompatibles con la ordenación territorial y urbanística; conservarlos en las condiciones legales para servir de soporte a dicho uso y, en todo caso, en las de seguridad, salubridad, accesibilidad y ornato legalmente exigibles; así como realizar los trabajos de mejora y rehabilitación hasta donde alcance el deber legal de conservación. Este deber constituirá el límite de las obras que deban ejecutarse a costa de los propietarios, cuando la Administración las ordene por motivos turísticos o culturales, corriendo a cargo de los fondos de ésta las obras que lo rebasen para obtener mejoras de interés general.”

El artículo 137 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla La Mancha establece el deber de conservación y rehabilitación:

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

2. El deber de los propietarios de edificios alcanza hasta el importe de los trabajos y obras que no rebase el límite del contenido normal de aquél, representado por la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil o, en su caso, de idénticas dimensiones que la preexistente, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable o, en su caso, quede en condiciones de ser legalmente destinada al uso que le sea propio.

Cuando la Administración ordene o imponga al propietario la ejecución de obras de conservación o rehabilitación que excedan del referido límite, éste podrá requerir de aquélla que sufrague el exceso. En todo caso, la Administración podrá establecer:

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

El artículo 138 del TR de la LOTAU determina la inspección periódica de construcciones y edificaciones.



“1. Los propietarios de toda construcción o edificación catalogada o protegida, así como, en cualquier caso, superior a cincuenta años deberán encomendar a un técnico facultativo competente, cada cinco años, la realización de una inspección dirigida a determinar el estado de conservación.

2. Los informes técnicos que se emitan a resultados de las inspecciones deberán consignar el resultado de la inspección, con descripción de:

a) 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, así como para mantener o recuperar las condiciones de habitabilidad o de uso efectivo según el destino propio de la construcción o edificación.

b) El grado de ejecución y efectividad de las medidas adoptadas y de los trabajos y obras realizados para cumplimentar las recomendaciones contenidas en él o, en su caso, los informes técnicos de las inspecciones anteriores.

La eficacia, a efectos administrativos, de los informes técnicos requerirá el visado colegial y la presentación temporánea de copia de los mismos en el Municipio.

Los Municipios podrán requerir de los propietarios la exhibición de los informes técnicos resultantes de las inspecciones periódicas y, caso de comprobar que éstas no se han realizado, ordenar su práctica o realizarlas en sustitución y a costa de los obligados.”

En el artículo 183 del mismo texto legal se tipifica como infracción urbanística leve el incumplimiento de la obligación de realizar la inspección periódica de los edificios, sancionable con multa de 600 a 6000 € (artículo 184.2)

El Capítulo I del Título IV del Decreto 34/2011, de 26/04/2011, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística del Texto Refundido de la LOTAU desarrolla el deber de conservación de obras y rehabilitación (artículo 63) y la inspección periódica de construcciones y edificaciones (artículo 64 y 65)

III. COMPETENCIA MUNICIPAL

De acuerdo con la Ley Reguladora de Bases del Régimen Local (LRBRL), el municipio de Ciudad Real cuenta, dentro de sus funciones de policía urbana, con la habilitación legal precisa para ejercer competencias en materias tales como disciplina urbanística (art. 25.2.de I LRBRL), patrimonio histórico-artístico (art. 25.2.e. LRBRL), protección del medio ambiente (art. 25.2.f. LRBRL) protección civil (art. 25.2.c. LRBRL) y protección de la salud pública (art. 25.2.h. LRBRL)

IV. CONTENIDO Y ALCANCE DE LA ORDENANZA

La Ordenanza municipal reguladora de la Inspección Técnica de Edificios (ITE) del Excelentísimo Ayuntamiento de Ciudad Real, establece la obligación formal de los propietarios de edificios de acreditar el cumplimiento del deber de conservación impuesto por la normativa urbanística y la propia ordenanza mediante la obtención de un informe de inspección técnica de la edificación expedido por técnico competente, con el contenido, la forma y en los plazos señalados en ella.



AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL
Gerencia de Urbanismo

Este deber alcanza a todos los propietarios, personas físicas o jurídicas, titulares de cualquier tipo de edificación situada en el término municipal de Ciudad Real, con independencia de su uso o destino, salvo las declaradas en situación de ruina o sometidas a expediente contradictorio de ruina mientras no exista resolución firme.

Para todos los edificios existentes a la entrada en vigor de esta Ordenanza, los plazos para la presentación del primer informe empezarán a contar desde esa misma fecha y quedan fijados en la forma establecida en la disposición transitoria única, sin que en ningún caso esta disposición pueda justificar el incumplimiento de los deberes de conservación y mantenimiento de la edificación.

Para realizar un adecuado control del cumplimiento de las obligaciones derivadas de la Ordenanza se constituirá en el Área de Urbanismo de Ciudad Real un registro informático centralizado de los edificios sujetos a inspección técnica, el "Registro de Inspección Técnica de los Edificios" en el que deberán constar la fecha de presentación y el contenido de cada uno de los informes de Inspección Técnica del Edificio y de las Fichas Técnicas de la Edificación que se han de presentar junto con él.

V. IMPLANTACIÓN

La implantación de la ITE, en la forma que se regula en esta Ordenanza, exige que se dote al Área de Urbanismo de mayores medios, materiales y humanos, la realización de una serie de trabajos técnicos previos (censo de edificaciones, desarrollo de aplicaciones informáticas, etc.), la creación de un Registro de la ITE, la suscripción de convenios de colaboración con los colegios profesionales directamente implicados y una adecuada campaña divulgativa entre los ciudadanos y los profesionales y, por último, el establecimiento de un régimen específico de bonificaciones sobre tasas por expedición de licencias a los propietarios.

ARTICULO 1.- FUNDAMENTO Y OBJETO DE LA ORDENANZA

Está Ordenanza se dicta para regular el deber de realizar una inspección periódica de los edificios para determinar su estado de conservación.

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

Para facilitar el cumplimiento del deber de conservación, que corresponde a los propietarios de los edificios y construcciones, se establece la obligatoriedad de realizar una inspección técnica que acredite el estado de sus condiciones de seguridad, estabilidad, estanqueidad y consolidación estructurales, así como las de habitabilidad,



en función del destino propio de la construcción o edificación de acuerdo con lo establecido en la normativa urbanística aplicable y en la presente ordenanza municipal.

A efectos de la citada inspección, se precisan y regulan las condiciones mínimas de seguridad, estabilidad, estanqueidad y consolidación estructurales, así como las de habitabilidad en las que han de mantenerse los edificios y construcciones en función de su uso. El incumplimiento de cualquiera de ellas supondrá que el resultado de la inspección sea desfavorable.

Las condiciones relativas a la seguridad constructiva son las siguientes:

1. Seguridad, estabilidad y consolidación estructurales, de tal forma que no se produzcan en el edificio o partes del mismo daños que tengan su origen o afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad del edificio.
2. Seguridad y estabilidad en sus elementos constructivos cuyo deficiente estado suponga un riesgo para la seguridad de las personas, tales como chimeneas, barandillas, falsos techos, cornisas, aplacados y elementos ornamentales o de acabado, en particular si pueden caer en la vía pública.
3. 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 de edificio o puedan ser causa de falta de seguridad descrita en los dos primeros apartados.
4. 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 escrita en los dos primeros apartados.
5. 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.

ARTÍCULO 2.- OBLIGADOS

Todos los propietarios, personas físicas o jurídicas, titulares de cualquier tipo de edificación situada en el término municipal de Ciudad Real, con independencia de su uso o destino (vivienda, oficinas, industrial, comercial, etc.) estarán afectados por la obligación formal establecida en esta Ordenanza, excepto las edificaciones declaradas en ruina por resolución firme y las sometidas a expediente contradictorio de ruina.

En el caso de viviendas y locales integrados en una comunidad de propietarios el deber de realizar la ITE corresponderá a la propia comunidad.



ARTÍCULO 3.- EDIFICIOS SUJETOS A INSPECCIÓN

1. Los propietarios de toda construcción o edificación catalogada o protegida, así como en cualquier caso, con una edad superior a cincuenta años, deberán efectuar la primera inspección técnica de las mismas dentro del año siguiente a aquél en que se produzca su catalogación o se declare su protección, o en el seno de aquel en que cumplan 50 años desde su construcción. A estos efectos también se considerará construcción toda obra de consolidación o rehabilitación que, por afectar profundamente el conjunto del edificio, tenga un carácter equivalente.

2. Las subsiguientes inspecciones se realizarán dentro del año siguiente a aquél en que hayan transcurrido cinco años desde la anterior inspección.

3. A los efectos de este precepto, la antigüedad se computará según los casos, desde la fecha de la licencia de usos y actividad, ya sea de primera ocupación o de apertura y funcionamiento, o, en su caso, desde el otorgamiento de la calificación definitiva.

En defecto de los documentos anteriores y para los edificios que no estén sujetos a otras licencias mas que la de primera ocupación se tendrá en cuenta la fecha de terminación de su ejecución que conste en el Registro de la propiedad, Catastro, archivos municipales, registros fiscales u otros, salvo prueba en contrario aportada por la persona propietaria.

3. Los edificios que actualmente tengan más de tal edad, tendrán un plazo de cinco años para realizar la primera inspección.

Tal plazo se iniciará a partir de contar con el Censo de Edificios previsto en esta Ordenanza.

Para facilitar el cumplimiento de este deber, se elaborará por la administración municipal un listado anual de los edificios sujetos a inspección. Este listado se expondrá al público durante un plazo de treinta días dentro del año anterior al inicio del plazo establecido en los párrafos anteriores y se anunciará mediante la publicación de edictos en el Boletín Oficial de la Provincia y en dos periódicos de los de mayor difusión dentro del municipio.

La exposición al público del listado 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.

ARTÍCULO 4.- INFORME DE INSPECCIÓN TÉCNICA DEL EDIFICIO

La obligación formal de acreditar el cumplimiento de realizar la ITE se verificará con la obtención por cuenta y a cargo del propietario de informe expedido por técnico facultativo competente para llevar a cabo este trabajo que el propietario designe. El contenido, forma y plazos de presentación de este informe serán los establecidos en esta Ordenanza.



Para la eficacia, a efectos administrativos, de los informes técnicos se requerirá la presentación de copia en el Ayuntamiento, haciendo constar su carácter favorable o desfavorable. Podrán presentarlo, además de los propietarios de los edificios, los presidentes de las comunidades de propietarios y los que ejerzan el cargo de administrador

ARTÍCULO 5.- FICHA TECNICA DEL EDIFICIO

Se establece la obligación de realizar una Ficha Técnica del Edificio, relativa a la situación jurídica, arquitectónica, urbanística y el régimen de ocupación del mismo, según modelo que se adjunta en esta Ordenanza como Anexo I.

ARTÍCULO 6.- CONTENIDO DEL INFORME

1. De acuerdo con lo dispuesto en la actual legislación urbanística, la inspección técnica de edificios deberá contener la información relativa a la seguridad, estabilidad, estanqueidad y consolidación estructurales, así como la que afecte a las condiciones de habitabilidad de los edificios y construcciones vinculadas a los mismos, en función del destino propio de la construcción o edificación.
2. El informe resultado de la inspección técnica de edificios hará referencia, necesariamente, a los siguientes aspectos:
 - a) El estado, desperfectos y deficiencias, en su caso, apreciados en:
 1. La estructura y cimentación
 2. Las fachadas interiores, exteriores y medianeras del edificio, en especial de los elementos que pudieran suponer un peligro para la vía pública, como petos de terrazas, placas, etcétera, y de las patologías que puedan afectar a la integridad del edificio, como fisuras, humedades, etc.
 3. Cubiertas y azoteas.
 4. Fontanería y red de saneamiento del edificio.
 - b) Las causas de los desperfectos y las deficiencias apreciados, así como las medidas recomendadas, en su caso priorizadas, para asegurar la estabilidad, la seguridad, la estanqueidad y la consolidación estructurales, y para mantener o recuperar las condiciones de habitabilidad o de uso efectivo según el destino propio de la construcción o edificación
 - c) El grado de ejecución y efectividad de las medidas adoptadas y de los trabajos y obras realizados para cumplimentar las recomendaciones contenidas en él o, en su caso, los informes técnicos de las inspecciones anteriores
3. El informe deberá presentarse según el modelo que se adjunta en esta Ordenanza como Anexo II, debidamente cumplimentado y acompañado de reportaje fotográfico del exterior y del interior del edificio y de un plano de situación a escala mínima 1:2000.
4. En el supuesto de que la documentación presentada no se ajuste al contenido establecido en la presente Ordenanza, se requerirá al interesado para la subsanación



de defectos observados, de conformidad con lo establecido en el art. 71 de la Ley 30/92 de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

ARTÍCULO 7.- FORMA Y PLAZO DE PRESENTACIÓN DEL INFORME

1. El informe deberá presentarse en el Registro del Ayuntamiento, acompañado de la Ficha Técnica del Edificio.

2. El primer informe deberá presentarse dentro del año siguiente a aquel en el que el edificio cumpla 50 años o dentro del plazo específico de tres meses si el propietario del edificio fuese requerido de forma expresa o motivada por el Área de Urbanismo.

3. El informe deberá renovarse periódicamente dentro del año siguiente a aquél en que hayan transcurrido cinco años desde la anterior inspección y entregarse en el Registro de Inspección Técnica del Edificio de la Gerencia junto con la Ficha Técnica debidamente actualizada, conforme a los modelos establecidos en los Anexos I y II de la Ordenanza.

4. Para los efectos de esta Ordenanza, se entiende como edad del edificio el tiempo transcurrido desde la fecha de la total terminación de su construcción. No obstante, en caso de que se ejecutasen, de acuerdo con licencia y autorización sectorial exigida, obras de reforma general que afecten al edificio completo, el plazo de presentación del informe así como sus sucesivas renovaciones, comenzará a contar a partir de la fecha de emisión del preceptivo certificado final de obra.

5. La edad del edificio se acreditará con los siguientes documentos, enumerados por orden de preferencia:

- (1) Certificado final de obra expedido por facultativo competente y visado por el colegio profesional correspondiente.
- (2) Licencia de Primera Ocupación.
- (3) Licencia de obras.

En ausencia de tales documentos se tomará como fecha de terminación del edificio la que resulte de cualquier comprobación municipal de su situación y, en su defecto, se determinará por cualquier medio de prueba admisible en Derecho y, en particular, por estimación técnica en función de su tipología y características constructivas.

6. Sin perjuicio de lo anterior, la Administración municipal colaborará con los interesados facilitándoles los datos y antecedentes de los edificios que obren en los archivos y registros municipales.

ARTÍCULO 8.- REGISTRO DE ITE.

Para los efectos previstos en esta Ordenanza, se constituirá un registro informático centralizado de los edificios sujetos a inspección técnica, denominado "Registro de



AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL
Gerencia de Urbanismo

Inspección Técnica del Edificio” en el que quedará constancia de la fecha de presentación y del contenido de cada uno de los informes y de las Fichas Técnicas del Edificio que se presenten.

La función de este Registro será la de controlar el cumplimiento de las obligaciones recogidas en esta Ordenanza.

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

- a) Situación y nivel de protección, en su caso.
- b) Fecha de construcción o, en su defecto, año aproximado.
- c) Inspecciones técnicas realizadas y su resultado.
- d) En su caso, la subsanación de las deficiencias que como consecuencia de las inspecciones técnicas se hayan realizado.

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

ARTÍCULO 9.- CONSECUENCIAS DEL INCUMPLIMIENTO DE LA PRESENTACIÓN EN PLAZO DEL INFORME

Finalizado el plazo establecido en la presente Ordenanza, la falta de presentación de la documentación resultante de la primera o sucesivas inspecciones se considerará como incumplimiento del deber de realizar la inspección técnica y dará lugar a que el órgano competente, a propuesta del servicio municipal encargado del control de la inspecciones técnicas de edificios, ordene su práctica inmediata, otorgando un plazo de 3 meses para su realización.

Transcurrido el plazo sin que se cumpliese lo ordenado la Administración Municipal podrá incoar el correspondiente procedimiento sancionador por la comisión de una infracción de carácter leve, de acuerdo con lo establecido en el capítulo VI del Título VII del Texto Refundido de la LOTAU. Todo ello sin perjuicio de realizar la inspección de forma subsidiaria, a tenor de lo dispuesto en el art. 138 también de dicha Ley. Para ello se notificará a los propietarios la identidad del técnico colegiado designado y el coste estimativo de su intervención.

En relación con todo lo anterior, el Ayuntamiento podrá formalizar convenios con los Colegios Profesionales correspondientes al objeto de que los colegiados que reúnan los requisitos de capacitación e idoneidad técnica que se hayan convenido, realicen bajo su personal responsabilidad la inspección. La designación del colegiado la efectuará el Colegio según su normativa interna. El convenio determinará los honorarios a percibir por el designado que serán reclamados por la Administración municipal a los propietarios, pudiendo recurrir, en su caso, a la vía de apremio.



AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL
Gerencia de Urbanismo

En caso de no formalizarse tales convenios, el Ayuntamiento podrá, si lo considera conveniente, organizar un turno al que podrán acceder todos aquellos titulados colegiados que reúnan los requisitos de capacitación técnica que determine el Ayuntamiento. La designación de los mismos se hará de forma rotatoria por orden de antigüedad en la lista.

No podrán concederse, en su caso, bonificaciones sobre tasas municipales por expedición de licencias, para la rehabilitación total o parcial de los edificios que no hayan presentado en los plazos establecidos el informe de inspección técnica del edificio.

ARTÍCULO 10.- CONSECUENCIAS DEL INFORME DESFAVORABLE

Si el resultado de la inspección fuese desfavorable, el Registro de ITE remitirá el informe emitido a los servicios municipales competentes, que girarán visita de inspección y ordenarán lo que proceda de conformidad con el Reglamento de Disciplina Urbanística del TRLOTAU. La subsanación de las deficiencias se hará constar igualmente en el Registro.

Si se tuviesen que acometer obras, la propiedad deberá solicitar y obtener licencia municipal y, en su caso, las respectivas autorizaciones sectoriales para proceder a la ejecución de las obras indicadas en el informe en los plazos que en el mismo se determinen, y acreditar con el correspondiente certificado final de obra emitido por técnico competente la finalización de las mismas.

Cuando las obras a realizar no tengan el carácter de urgentes, el plazo para presentar la correspondiente solicitud de licencia de obras en el Ayuntamiento será de 2 meses.

Si del informe resultase la necesidad de acometer medidas inmediatas de seguridad por riesgo inminente, se deberán ejecutar en el plazo previsto en el mismo.

ARTICULO 11.- ORDEN DE EJECUCION POR NO REALIZAR LAS OBRAS PREVISTAS EN EL INFORME

De no cumplirse lo dispuesto en el artículo anterior y en base a los informes de la ITE, los servicios técnicos y jurídicos del Ayuntamiento emitirán una orden de ejecución o incoarán de oficio un expediente de declaración de ruina del inmueble, en caso de resultar procedente la adopción de esta medida.

Las ordenes de ejecución que se dicten a resultas del informe de la ITE y de los informes técnicos y jurídicos municipales deberán contener la descripción concreta de las obras que fuesen precisas realizar para restablecer las condiciones básicas de seguridad, estabilidad, estanqueidad y consolidación estructural, así como las de habitabilidad, en función del uso propio del edificio, y fijar los plazos de comienzo y ejecución de las obras para el cumplimiento voluntario por el propietario de lo



AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL
Gerencia de Urbanismo

ordenado, plazos que estarán en función de la importancia, volumen y complejidad de las obras a realizar.

Igualmente se determinará si la entidad de las obras exige la redacción de proyecto técnico y de estudio de seguridad y salud y el nombramiento de dirección facultativa.

ARTÍCULO 12.- REGIMEN SANCIONADOR

El incumplimiento por el propietario de su obligación de presentar el primer y sucesivos informes en el tiempo y en la forma establecidos en esta Ordenanza, así como de las ordenes de ejecución de las obras resultantes de la inspección técnica, constituye una infracción de carácter leve, de acuerdo con lo establecido en artículo 183 del Texto Refundido de la LOTAU que será sancionada con multa de 600 a 6.000 € (artículo 184 TR de la LOTAU)

La potestad sancionadora se ejercerá mediante el procedimiento establecido en la legislación de procedimiento administrativo.

No obstante, en lo referente a los órganos competentes para la imposición de sanciones y los plazos de prescripción de infracciones, se someterá a lo dispuesto en el TR de la LOTAU.

ARTÍCULO 13.- REGIMEN GENERAL DEL DEBER DE CONSERVACIÓN.

El cumplimiento de la obligación formal establecido en esta Ordenanza se entiende sin perjuicio del régimen jurídico ordinario del deber de conservación regulado en la legislación urbanística vigente y de las facultades de inspección urbanística atribuidas al Ayuntamiento.

En el ejercicio de esta potestad municipal de policía urbanística se podrá ordenar en cualquier momento o a instancia de parte, la ejecución de obras de reparación, conservación y rehabilitación de edificios y construcciones deterioradas o en condiciones deficientes para su uso efectivo o legítimo, sin perjuicio de la competencia que para dictar dichas órdenes tiene atribuido el órgano competente en materia de patrimonio cultural de la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha respecto de edificios o construcciones catalogados o declarados de interés histórico-artístico.

Disposición adicional primera: convenios de colaboración

Además de los convenios de colaboración previstos en el artículo 9 de esta Ordenanza en los que se concretará la posible colaboración de los colegios profesionales en los procedimientos de ejecución subsidiaria por incumplimiento de la obligación de realizar la ITE por el propietario, el Ayuntamiento podrá celebrar otros convenios, con esos mismos colegios y con las organizaciones y asociaciones del sector interesadas, en los que se establezcan mecanismos de coordinación y de intercambio de información útil y



se prevea la organización de jornadas técnicas y de difusión de la Ordenanza, cursos de formación y especialización para profesionales, campañas divulgativas entre la población y demás medidas tendentes a facilitar el cumplimiento de las obligaciones derivadas de su aplicación.

Disposición Transitoria Única

Las disposiciones de esta Ordenanza serán aplicables a las edificaciones en función de su antigüedad, debiendo someterse a la primera inspección en las siguientes fechas:

- a) Los edificios construidos entre 1900 y 1920, durante el año 2012
- b) Los edificios construidos entre 1921 y 1940, durante el año 2013
- c) Los edificios construidos entre 1941 y 1959, durante el año 2014
- d) Los edificios construidos entre 1960 y 1967, durante el año 2015
- e) Los edificios construidos en 1968, durante el año 2016

Una vez presentado el primer informe, la preceptiva renovación se efectuara conforme al régimen general previsto en el artículo de esta Ordenanza.

En ningún caso esta disposición transitoria podrá justificar el incumplimiento de los deberes de conservación y mantenimiento del edificio. El Ayuntamiento podrá incluir en el listado anual, edificios que no se ajusten al calendario establecido.

Disposición final primera

La promulgación y entrada en vigor de normas de rango superior a esta Ordenanza que afecten a las materias reguladas en la misma determinará la aplicación automática de aquellas, sin perjuicio de una posterior adaptación, si fuese necesario, de la Ordenanza.

Disposición final segunda

Conforme con lo establecido en el artículo 70.2 de la ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases del régimen local, una vez aprobada definitivamente por el Pleno de la Corporación, esta Ordenanza será objeto de publicación íntegra en el Boletín Oficial de la Provincia de Ciudad Real y entrará en vigor el día 1 de enero de 2011, y regirá hasta que no se apruebe su modificación o derogación.