

ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA de la INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS (ITE)

AYUNTAMIENTO DE BASAURI



ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LA INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS (ITE)

INDICE

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

TITULO ÚNICO. Inspección Técnica de los Edificios

Artículo 1. Objeto de la Ordenanza

Artículo 2. Inspección Técnica de los Edificios

Artículo 3. Sujetos obligados

Artículo. 4. Edificios y construcciones sujetos a inspección

Artículo. 5. Capacitación para la inspección

Artículo. 6. Registro de edificios y Censo de ITEs

Artículo. 7. Contenido de las ITEs

Artículo. 8. Ficha Técnica del Edificio

Artículo 9. Resultado de las ITEs

Artículo 10. Forma y plazo de presentación de la documentación relativa a la ITE

Artículo. 11. Facultades de los propietarios

Artículo 12. Incumplimiento de la ITE

Artículo 13. Consecuencias del incumplimiento de la presentación en plazo del Informe ITE

Artículo 14. Régimen sancionador

Artículo 15. Régimen general del deber de conservación.

DISPOSICION ADICIONAL PRIMERA

DISPOSICIÓN ADICIONAL SEGUNDA

DISPOSICION TRANSITORIA

DISPOSICIÓN FINAL.

ANEXO 1- FICHA IDENTIFICATIVA DE LA EDIFICACIÓN

ANEXO 2- FICHA TÉCNICA DE LA EDIFICACIÓN

ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LA INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS (ITE)

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Ante la situación que existe en muchas ciudades de nuestro entorno, incluida Basauri, de degradación física y deterioro arquitectónico y urbano de numerosos inmuebles residenciales construidos hace algunos años, producido principalmente por una falta de cultura de la conservación por parte de sus propietarios y usuarios, que desemboca en una ausencia de su adecuado mantenimiento; se hace preciso que desde el Ayuntamiento de Basauri se adopten las medidas necesarias para reconducir esta situación que origina y que se agrava con el paso del tiempo.

Precisa el artículo 200 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo de la CAPV, que los propietarios de toda construcción o edificación catalogada o protegida, así como los de toda edificación de uso residencial con antigüedad superior a 50 años, deberán encomendar a un Técnico facultativo, cada 10 años, la realización de una inspección dirigida a determinar el estado de conservación de tal construcción o edificación.

También refiere dicho artículo que los Ayuntamientos podrán requerir de los propietarios de las edificaciones residenciales, la exhibición de los informes técnicos resultantes de dichas inspecciones periódicas. No obstante, la experiencia nos demuestra que los ciudadanos no tenemos costumbre de revisar nuestras viviendas y el resultado de esta despreocupación resulta trágico en algunos casos y mayoritariamente costoso, con fuertes desembolsos en reparaciones que podrían haberse evitado con una revisión y una adecuada planificación del mantenimiento y conservación del edificio.

La Inspección Técnica de Edificios (I.T.E.) en Basauri se considera como el instrumento que facilitará al Ayuntamiento el control sobre el estado de las edificaciones residenciales, y que obligará a la propiedad a mantenerlos en las adecuadas condiciones de seguridad y salubridad. También pretende afianzar en la ciudad una nueva cultura de la conservación y de la rehabilitación no sólo de los aspectos más visibles de la edificación como son las fachadas, sino aquellas que son más importantes para los inmuebles como es la estructura, cubiertas, tipologías originales, elementos constructivos, instalaciones de evacuación de pluviales y fecales y de suministro de agua. Se desea también conocer las condiciones de accesibilidad y de eficiencia energética de la envolvente externa del edificio.

Obsérvese que la ITE hace especial hincapié en la seguridad y la salubridad del edificio, dejando el ornato o estética del edificio residencial, en un segundo plano. Lo importante es ahora garantizar la estabilidad del edificio y la seguridad y habitabilidad de sus usuarios, el aseguramiento de su estética, sin dejar de ser importante, no esta contemplado en el presente texto normativo.

Así, mediante la implantación de la ITE se posibilitará la acción preventiva de mantenimiento que se pretende instaurar socialmente, detectando a tiempo las posibles deficiencias en la edificación residencial del Municipio..

Esta estrategia de prevención y conservación pretende implicar activamente, tanto a los propietarios y usuarios de los edificios residenciales como a los Técnicos, Asociaciones de Vecinos, Promotores y Constructores, con los siguientes objetivos:

- 1.-. Promover en la ciudad una cultura de la conservación y de la rehabilitación de los edificios.
- 2.-. Garantizar las condiciones de seguridad de las edificaciones.
- 3.-. Mejorar las condiciones de habitabilidad de las viviendas.

Otro de los aspectos esenciales es la creación de un Registro informático de Edificaciones, que va a permitir a la Administración y al particular interesado, dado el carácter público del mismo, conocer el estado de cualquier edificación residencial del municipio, posibilitando futuras actuaciones urbanísticas tendentes a la conservación del patrimonio edificado, al poseer un mayor conocimiento de la situación real de los edificios. La incidencia que la aplicación de lo dispuesto en esta Ordenanza va a provocar en el ciudadano propietario de un inmueble residencial que resulte afectado por su ámbito de actuación, es importante y por ello se considera esencial el facilitar un conocimiento exacto de su contenido y objeto, al interesado destinatario. Para ello se considera precisa la puesta en marcha de campañas de información que permitan conocer el alcance de la ITE, y que la misma se instaure en la ciudad como una medida de fomento a la cultura de conservación de la edificación, más que como una acción de policía de la Administración pública frente al ciudadano.

Constituye pues el objeto de la presente Ordenanza, la regulación específica en este Término Municipal de la obligación legal genérica del deber de conservación de los edificios, correspondiendo a sus propietarios mantenerlos en las adecuadas condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad según su destino. Sin que en ningún caso el sometimiento al control derivado de la aplicación práctica de la presente Ordenanza, suponga una exención o limitación al deber de conservación que todo propietario ostenta respecto de las edificaciones de su propiedad, en los términos contenidos en la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco y demás legislación administrativa y civil concordante.

TITULO ÚNICO. Inspección Técnica de los Edificios

Artículo. 1. Objeto de la Ordenanza

1. Los propietarios de edificios y construcciones están obligados genéricamente a mantenerlos en las adecuadas condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad según su destino, realizando las labores precisas para conservar o reponer dichas condiciones, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco y demás legislación administrativa y civil concordante.

2. Es objeto de la presente Ordenanza, regular para el Municipio de Basauri, la obligación específica de los propietarios de las construcciones o edificaciones catalogadas o protegidas, así como de todas las edificaciones de uso residencial con antigüedad superior a 50 años, de mantenerlas en las adecuadas condiciones de seguridad y salubridad, cuyo grado de cumplimiento se comprobará a través de la realización periódica de las oportunas inspecciones técnicas.

3.. No es objeto de la presente ordenanza la verificación de aquellas instalaciones o elementos del edificio cuya revisión o inspección técnica está sometida a normativa sectorial específica, tales como ascensores, e instalaciones eléctricas, de calefacción, y de gas, entre otros.

Artículo. 2. Inspección técnica de los edificios

1. Para facilitar el cumplimiento del deber de conservación que corresponde a los propietarios de los edificios y construcciones con una antigüedad de más de 50 años, la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco establece la obligatoriedad de realizar una inspección técnica (ITE) que determine su estado de conservación así como las obras que sean precisas para mantener o reponer las condiciones de seguridad y salubridad, en función del destino propio de la construcción o edificación, tal como se definen dichas condiciones en la normativa autonómica y en la presente Ordenanza Municipal.

2. 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.

3. A efectos de la citada inspección y posterior informe, se precisan y regulan las condiciones mínimas de seguridad, estabilidad, estanqueidad y consolidación estructurales, así como las de salubridad 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.

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

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

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

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

5. Las condiciones relativas a la salubridad son la estanqueidad y el buen funcionamiento de las redes generales de fontanería saneamiento, gas y electricidad, de forma que no se produzcan fugas que afecten a las características higiénicas y sanitarias del edificio o puedan ser causa de alguna de las faltas de seguridad escritas en los dos primeros apartados.

6. El cumplimiento de las condiciones establecidas en los apartados anteriores supondrá que el edificio reúne los requisitos exigibles a efectos de esta inspección técnica. El informe de la inspección (ITE) deberá expresar de manera inequívoca si es favorable o desfavorable.

Artículo. 3. Sujetos Obligados

1. Corresponde la obligación formal de efectuar la inspección técnica de todos los edificios con independencia de su uso y destino a los propietarios de los mismos.

2. No obstante lo anterior, la Inspección podrá ser encargada, subsidiariamente, por las personas inquilinas de un inmueble u otras personas que tengan derechos sobre el mismo, siempre y cuando pasados los plazos legales establecidos en la presente ordenanza, acrediten de modo fehaciente haberse dirigido a los propietarios solicitando el cumplimiento de dicha obligación, y que estos/as no hayan cumplido con la misma en el plazo de 30 días desde que se solicitó. Igualmente podrán 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 pudieran mantener con la propiedad.

3. El coste derivado de la obtención del correspondiente informe será de cuenta y cargo del propietario del edificio o construcción, o, en su caso, de los terceros interesados mencionados en anterior apartado.

Artículo. 4. Edificios y construcciones sujetos a inspección

1. Los propietarios de edificios residenciales y edificios y construcciones catalogadas que resulten obligados por la presente Ordenanza, deberán efectuar la primera inspección técnica de edificios dentro del año siguiente a aquel en el que cumplan cincuenta años desde la fecha de la terminación total de su construcción u obras de rehabilitación integral que afecten a todo el edificio.

2. Quedan exentos de la obligación de realizar inspecciones periódicas a partir de los 50 años:

- Aquellos edificios en situación de Fuera de Ordenación Expresa (así recogidos en el vigente Plan General de Ordenación Urbana)
- Aquellos edificios en situación de Fuera de Ordenación Diferida (así recogidos en el planeamiento vigente insertos en ámbitos de Plan Especial, Plan Parcial...etc)
- Los edificios y construcciones pertenecientes a la Administración del Estado, las Comunidades Autónomas y Entidades Locales, así como las Entidades y Órganos instrumentales de naturaleza pública dependientes o vinculados a aquellas.

3. Las sucesivas inspecciones se realizarán cada diez años.

4. A los efectos de la presente Ordenanza, se entiende como edad de la edificación el tiempo transcurrido desde la fecha de terminación total de su construcción. No obstante, en el caso de obtención de licencia por la ejecución de obras de reforma general que afecten al edificio completo, el plazo de presentación del informe de Inspección Técnica de Edificios, así como el de las sucesivas renovaciones, comenzará a contar a partir de la fecha de terminación de las referidas obras.

5. Asimismo, la edad del edificio se acreditará mediante los siguientes documentos: Licencia de Primera Utilización u Ocupación del edificio; en su defecto, Licencia de obras de edificación del inmueble y, a falta de ambas, Certificado Final de Obras. En defecto de los documentos anteriores, podrá acreditarse a través de cualquier medio de prueba admisible en derecho, y en particular por estimación técnica en función de su tipología y características constructivas. Sin perjuicio de lo anterior, el Ayuntamiento podrá colaborar con los interesados facilitándoles los datos y antecedentes de los edificios que obren en sus archivos y registros que se encuentren a disposición de los interesados.

6. Para facilitar la publicidad del cumplimiento de este deber, se elaborará por la Administración Municipal un Padrón de los edificios sujetos a inspección partiendo de los datos que consten en el registro de edificios regulado en el artículo 6 de la presente ordenanza. Este padrón se expondrá al público durante un plazo de treinta días dentro del año anterior al inicio del plazo establecido en esta Ordenanza y se anunciará mediante su publicación en el Boletín Oficial de Bizkaia y en dos periódicos de los de mayor difusión dentro del Municipio.

Artículo. 5. Capacitación para la inspección

1. La inspección técnica de construcciones y edificios afectados se llevará a cabo, bajo su personal responsabilidad, por aquellos Técnicos competentes que determine la vigente Ley de Ordenación de la Edificación y resto de normas que sean de aplicación, de acuerdo con sus respectivas especialidades y competencias específicas (Arquitecto, Arquitecto Técnico, Aparejador, etc.) .

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

Artículo. 6. Registro de edificios y Censo de inspecciones Técnicas de Edificios.

1. Se crea un Registro informático de Edificios en que se incluirán los datos de aquellos edificios y construcciones que hubieran obtenido, tanto por el procedimiento ordinario o por requerimiento de oficio, informe favorable de la inspección efectuada, así como los que hubieran realizado las obras necesarias como consecuencia de una inspección desfavorable anterior.

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

- a) Emplazamiento, características y nivel de protección en su caso.
- b) Fecha de construcción o, en su defecto, año aproximado.
- c) Inspecciones técnicas favorables.
- d) Inspecciones técnicas con informe inicial desfavorable, con indicación de la naturaleza de las deficiencias a subsanar.

3. 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.

4. La explotación de este Registro facilitará la elaboración de un Censo con aquellos edificios que, sometidos a inspección técnica, hayan obtenido un resultado desfavorable de acuerdo a lo establecido en la presente Ordenanza. El fin de este documento es el control municipal del cumplimiento de las obligaciones establecidas en la normativa urbanística aplicable y en la presente Ordenanza. Su contenido estará en relación con el informe emitido en la inspección técnica realizada, con indicación de, al menos, los siguientes datos:

- a) Emplazamiento, características, nivel de protección del edificio.
- b) Fecha de construcción o, en su defecto, año aproximado.
- c) Inspecciones técnicas realizadas con resultado desfavorable.
- d) Indicación de la naturaleza de las deficiencias, así como cuantos otros datos se consideren necesarios.
- e) Descripción de las obras necesarias a ejecutar, sean ó no ordenadas.

Artículo. 7. Contenido de las inspecciones técnicas de edificios

1. De acuerdo con lo dispuesto en la normativa urbanística de aplicación, 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 salubridad de los edificios y construcciones vinculadas a los mismos, en función del destino propio de la construcción o edificación.

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

- 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) Descripción detallada del edificio ó construcción y número de referencia catastral.
- c) Estado de la estructura y cimentación
- d) Estado de las fachadas interiores, exteriores, medianeras y otros paramentos verticales, en especial de los elementos que pudieran suponer un peligro de precipitación a espacios públicos, tales como miradores, balcones, cornisas, aleros, etc..
- e) Estado de conservación de cubiertas y azoteas.
- f) Estado de las redes generales de saneamiento y de fontanería del edificio.
- g) Condiciones de accesibilidad del inmueble.
- h) Caracterización de la envolvente externa del edificio bajo el punto de vista térmico.

3. En el supuesto de que el resultado de la inspección sea desfavorable, el informe deberá reflejar, además, como mínimo, el siguiente contenido:

- a) Descripción y localización de desperfectos y deficiencias que afecten: a la estructura y cimentación; a las fachadas interiores, exteriores, medianeras y otros paramentos y a los elementos que pudieran suponer un peligro de precipitación a espacios públicos; a las cubiertas y azoteas; a las redes generales de fontanería y saneamiento, accesibilidad y eficiencia energética del edificio.
- b) Descripción de sus posibles causas.
- c) Descripción de las medidas inmediatas de seguridad adoptadas, en caso de ser necesarias, debiendo justificarse que no admitían demora por inminente peligro para la seguridad de los ocupantes del edificio, vecinos, colindantes y transeúntes. El comienzo de dichas obras, bajo dirección técnica competente, deberá comunicarse de forma inmediata a los Servicios Técnicos Municipales.
- d) Descripción de las obras y trabajos que, de forma priorizada, se consideran necesarias para subsanar las deficiencias descritas en el apartado a) y el plazo estimado de ejecución.

e) Grado de ejecución y efectividad de las medidas adoptadas y de las obras realizadas para la subsanación de deficiencias descritas en las anteriores inspecciones técnicas del edificio.

f) Presupuesto estimativo.

Artículo. 8. Ficha Identificativa y Técnica del Edificio

Se establece la obligación de realizar una Ficha Identificativa (Anexo 1) y otra Técnica (Anexo 2) del Edificio que se entregarán junto al Informe de Inspección Técnica del Edificio, en la cual se detallarán datos urbanísticos y arquitectónicos, régimen de propiedad, grado de protección, ocupación, etc., según modelo aprobado por el Ayuntamiento de Basauri. Dichos datos se incorporarán al Registro de Edificios regulado en el artículo 6 de la presente ordenanza. Estos datos se entregarán en soporte papel y digital.

Artículo 9. Resultado de las inspecciones técnicas de edificios

1. Si el resultado de la inspección fuera favorable, se procederá por parte de los Técnicos del Área de Política Territorial responsables de la inspección técnica de edificios, a su anotación en el Registro de Edificios. La propiedad podrá solicitar información sobre dicha anotación y unirá una copia del Informe ITE y de las Fichas Técnica e Identificativa presentadas, al Libro del Edificio o, en su defecto, a la documentación técnica existente, siendo la propiedad del edificio responsable de la custodia de tales documentos debidamente actualizados.

2. Si el resultado de la inspección es desfavorable, el propietario resultará obligado a darse por enterado de la ejecución de obras necesarias de conservación y a solicitar la licencia de las mismas en un plazo máximo de tres meses desde la presentación del Informe ITE, así como a iniciarlas y ejecutarlas en los plazos señalados en la normativa autonómica.

3. En el caso de incumplimiento de solicitud de la licencia se dictará la correspondiente Orden de ejecución por el órgano competente, previo informe del Área de Política Territorial, a la que podrán servir de base los informes técnicos resultantes de la inspección técnica, los cuales deberán ajustarse al contenido establecido en el artículo 7 de la presente Ordenanza.

4. El control del cumplimiento de la ejecución de las obras y de los trabajos ordenados se llevará a cabo por el Área de Política Territorial. Una vez terminadas las actuaciones ordenadas, los responsables de dicha Área recabarán del obligado una copia del Certificado Final de Obras, visado, en su caso, por el Colegio Profesional correspondiente o, en el caso de no precisar Proyecto técnico de obras, un Certificado de Técnico que recoja la intervención llevada a cabo en el edificio. Dichos documentos estarán firmados por el Técnico competente responsable de su correcta ejecución y visado, en su caso, por el Colegio Oficial correspondiente. La presentación de dichos documentos es imprescindible para que el Área mencionada proceda a la inclusión de la finca en el Registro de Edificios, regulado en el artículo 6 de esta Ordenanza.

5. En caso de que no se ejecuten las obras que fueron ordenadas, se estará a lo dispuesto la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco y normativa de desarrollo, en relación con las Órdenes de ejecución, multas coercitivas, Ejecución subsidiaria y venta forzosa.

6. En el caso de edificios cuyo uso característico sea el de vivienda, que tengan la consideración de protegidos o catalogados, en base a la Ley 7/90 de Patrimonio Cultural Vasco, el Ayuntamiento deberá comunicar el resultado de la inspección técnica al Departamento de Cultura de la Diputación Foral de Bizkaia, siendo la administración competente para el control y seguimiento de la ejecución de las obras urgentes y/o necesarias además del Ayuntamiento, la Diputación Foral de Bizkaia, cada una dentro de sus propias competencias.

Artículo 10. Forma y plazo de presentación de la documentación relativa a la inspección técnica de la edificación

1. La eficacia, a efectos administrativos, de la inspección técnica efectuada requerirá la presentación en el Registro del Ayuntamiento de Basauri, de dos copias del Informe ITE y Fichas Técnica e Identificativa del Edificio a que alude el art. 7 8 de la Ordenanza. Dichos documentos deberán estar previamente visados, en su caso, por el Colegio Profesional correspondiente, el cual deberá expresar de manera inequívoca si es favorable ó desfavorable. Estos datos se entregarán en soporte papel y digital.

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

3.- El primer informe de Inspección Técnica de Edificios deberá presentarse dentro del año siguiente a aquel en que el edificio cumpla cincuenta años (50) años de edad.

4.- El informe de Inspección Técnica de Edificios deberá renovarse periódicamente, dentro del año siguiente a aquel en que hayan transcurrido 10 años desde el vencimiento del plazo en que debió presentarse el anterior.

Artículo. 11. Facultades de los propietarios

1. Los propietarios podrán solicitar una copia de la inscripción en el Registro de Edificios a los efectos de acreditar su estado de conservación.

2. Los propietarios de los edificios sujetos a inspección técnica podrán solicitar las ayudas o subvenciones que se establezcan para realizar las obligaciones comprendidas en dicha inspección, de acuerdo con lo señalado en la Orden de 29 de diciembre de 2.006, del Consejero de Vivienda y Asuntos sociales del Gobierno Vasco (BOPV nº 18 de 25/01/07) y corrección posterior por Orden de 08/03/07(BOPV nº 86 de 07/05/07), sobre medidas financieras para la rehabilitación de vivienda.

Artículo 12. Incumplimiento de la inspección técnica de Edificios.

1. Finalizado el plazo establecido en el artículo 10 de la presente Ordenanza, teniendo presente igualmente lo señalado en la Disposición Transitoria Única, la falta de presentación del Informe ITE y Fichas Técnica e Identificativa 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, previa comunicación del Área de Política Territorial, pueda ordenar su práctica inmediata, otorgando un plazo de tres meses para su realización, con apercibimiento de ejecución sustitutoria en los términos previstos en el apartado 4 del artículo 200 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, a costa del propietario, notificándole la identidad del Técnico colegiado que se hubiere designado para realizar la inspección y el coste estimado del Informe ITE

2. En el supuesto de que el Informe ITE y Fichas Técnica e Identificativa se presenten sin ajustarse al contenido de lo establecido en el artículo 7 de la presente Ordenanza, se requerirá al interesado para la subsanación de defectos observados en la documentación, 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. No obstante, aunque se considere incumplida la obligación por no haber subsanado dichos defectos, si de la documentación presentada se deduce la existencia de daños que puedan implicar un riesgo para las personas, éstos se pondrán en conocimiento de los Técnicos municipales del Área de Política Territorial competentes en la materia, para que actúen de la forma que proceda.

Artículo 13. Consecuencias del Incumplimiento de la presentación en plazo del Informe de Inspección Técnica de Edificios.

- 1.- No podrán concederse ayudas a la rehabilitación total o parcial de los edificios sin antes haber cumplido en plazo, con la obligación de presentar el informe de Inspección Técnica de Edificios.
2. Transcurrido el plazo general o el específico establecidos en el artículo 10 y Disposición Transitoria Única sin haberse cumplimentado la inspección técnica del edificio, el Ayuntamiento de Basauri además de lo establecido en el artículo anterior, procederá a la imposición de multas coercitivas, en los términos previstos en la legislación sectorial correspondiente y en la forma y cuantía que se indican en la misma, con los límites máximos que se indican en el artículo 14 de la presente Ordenanza.

Artículo 14. Régimen Sancionador

1. El incumplimiento por el propietario del edificio de la obligación de presentar el primer y sucesivos informes ITE en el tiempo y la forma establecidas en esta Ordenanza, dará lugar a la aplicación de multas coercitivas y/o a la ejecución subsidiaria de los trabajos que serán de cuenta y cargo de los propietarios obligados.
2. Ante la persistencia en el incumplimiento en la presentación del Informe ITE, la Administración Municipal podrá incoar el correspondiente procedimiento sancionador por la comisión de una infracción urbanística que se ajustará a lo establecido en la legislación reguladora del procedimiento administrativo común.
3. La recaudación obtenida por los ingresos derivados de las multas impuestas se afectará al cumplimiento de las finalidades previstas para Patrimonio Municipal de Suelo.
4. Lo expuesto anteriormente se realiza sin perjuicio de la facultad de la Administración Municipal de realizar la inspección de forma subsidiaria a costa de los obligados, a tenor del dispuesto en la normativa autonómica y de denegar, en tanto no se ejecuten las obras ordenadas, todas aquellas otras licencias de obras y autorizaciones que afecten al edificio, así como aquellas ayudas y subvenciones a que tuvieran derecho en el caso de haberse cumplido con la inspección.
5. Asimismo, en relación con lo dispuesto en el párrafo anterior y de conformidad con lo previsto en la Ley 2/2006 de 30 de junio de Suelo y Urbanismo del País Vasco, las empresas suministradoras de agua, energía eléctrica, gas, telefonía y demás servicios urbanos no podrán contratar sus respectivos servicios sin la acreditación de la licencia urbanística correspondiente u autorizaciones que afecten al edificio.

Artículo 15. Régimen general del deber de conservación.

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

DISPOSICION ADICIONAL PRIMERA

1. El Ayuntamiento de Basauri procurará formalizar Convenios con los Colegios Profesionales correspondientes, al objeto de que los colegiados que, en aplicación de los requisitos señalados en el Artículo 5, cumplan las condiciones que se hayan convenido, realicen las inspecciones técnicas que se ordenen en sustitución de los propietarios obligados. Los Convenios también regularán la estructura y funcionamiento de los Registros Colegiales de Técnicos competentes en materia de ITE.

2.-En el caso de ejecuciones sustitutorias, la designación del colegiado la efectuará el Colegio según su normativa interna. El Convenio determinará los honorarios a percibir por el designado que serán exaccionados por la Administración Municipal a los propietarios; pudiendo recurrir, en su caso, a la vía de apremio. El Ayuntamiento de Basauri determinará el procedimiento rotatorio entre los distintos Colegios profesionales por el cual sean llamados los Técnicos de los respectivos Colegios, respetando los principios de competencia profesional y de proporcionalidad de número de colegiados.

3. Los Colegios Profesionales, en ejecución de lo señalado en el apartado primero, se podrán comprometer a desarrollar un Registro público de los Técnicos competentes para realizar las inspecciones que voluntariamente se inscriban, en el que, con finalidad exclusivamente informativa, constarán además los datos de titulación y colegiación, los relativos a formación especializada y experiencia en materia de inspecciones técnicas de edificios. El Ayuntamiento de Basauri podrá tener acceso actualizado a estos registros, que tendrán formato electrónico. También deberán ser accesibles para el público en general, al efecto de facilitar a los propietarios de edificios la elección de los Técnicos competentes.

4. La formalización de los Convenios antes señalados y la contratación de los Técnicos que hayan de realizar la inspección se adecuará a las previsiones presupuestarias establecidas para ello por el Ayuntamiento de Basauri.

5. -En caso de no formalizarse tales Convenios, y en relación con las ejecuciones sustitutorias, el Área de Política Territorial de este Ayuntamiento organizará un turno al que podrán acceder todos aquellos titulados colegiados que reúnan requisitos relativos a formalización especializada y experiencia en materia de inspecciones técnicas de edificios. La designación de los mismos se hará de forma rotatoria por orden de antigüedad en la lista.

DISPOSICIÓN ADICIONAL SEGUNDA

En relación con el régimen jurídico aplicable al deber de conservación, a las Órdenes de ejecución, a la declaración de ruina y a la venta forzosa de los terrenos y demás bienes inmuebles, les serán de aplicación los correspondientes preceptos establecidos en la Ley 2/2006 de 30 de junio de Suelo y Urbanismo del País Vasco y Decreto 105/2008 de 3 de junio, de medidas urgentes, en desarrollo de la Ley 2/2006 de 30 de junio de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

DISPOSICION TRANSITORIA

Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 4, los edificios que hayan sido terminados o rehabilitados íntegramente antes del 1 de Enero de 1961, deben someterse a la primera inspección técnica dentro de los siguientes plazos de aplicación progresiva:

- a) Los edificios terminados antes del 31 de diciembre de 1952 y que no hayan sido objeto de rehabilitación integral después de esa fecha, durante el año 2011.
- b) Los edificios terminados o que no hayan sido objeto de rehabilitación integral entre el 31 de diciembre de 1952 y el 31 de diciembre de 1955, hasta el 30 de junio de 2012.
- c) Los edificios terminados o que no hayan sido objeto de rehabilitación integral entre el 1 de enero de 1956 y el 31 de diciembre de 1960, hasta el 31 de diciembre de 2012.
- d) Los edificios terminados o que no hayan sido objeto de rehabilitación integral entre el 1 de enero de 1961 y el 31 de diciembre de 1963, hasta el 31 de diciembre de 2013.

DISPOSICIÓN FINAL.

La presente Ordenanza entrará en vigor, tras su definitiva aprobación, al día siguiente de la publicación del texto íntegro de la misma en el Boletín Oficial de la Provincia de Bizkaia, y continuará en vigor en tanto no se derogue o modifique por acuerdo plenario o disposición de carácter general.

En todo lo no previsto en la presente Ordenanza se estará a lo dispuesto en la normativa de régimen local y cualesquiera otras disposiciones de carácter general, autonómico y/o municipal que resulten de aplicación.

Basauri, 17 de diciembre de 2010.-

ANEXO 1- FICHA IDENTIFICATIVA DE LA EDIFICACIÓN



AYUNTAMIENTO

ÁREA DE POLÍTICA TERRITORIAL



FICHA IDENTIFICATIVA DE LA EDIFICACIÓN

DIRECCIÓN DEL EDIFICIO:		REGISTRO ITE:	
1.- DATOS DEL/A PRESENTADOR/A			
APELLIDOS:		NOMBRE:	
DIRECCIÓN:		CÓDIGO POSTAL:	
TELÉFONO:	EN SU CALIDAD DE :		
2.- DATOS DEL EDIFICIO			
AÑO DE CONSTRUCCIÓN:		PROMOTOR/RES:	
ARQUITECT@/S:			
NÚMERO DE REFERENCIA CATASTRAL:			
REGISTRO DE LA PROPIEDAD:		FINCA NÚMERO:	
Tomo:	Folio:	Libro:	Inscripción:
3.- DATOS URBANÍSTICOS Y ARQUITECTÓNICOS			
CLASIFICACIÓN DEL SUELO :		CALIFICACIÓN :	
EDIFICIO PROTEGIDO (si/no):	GRADO DE PROTECCIÓN:		
TIPO (aislada, entre medianeras, adosada, bloque en esquina):			
USO PREDOMINANTE :		OTROS USOS :	
Nº DE PLANTAS:	SOBRE RASANTE:	BAJO RASANTE:	
SUPERFICIE CONSTRUIDA:	SOBRE RASANTE:	BAJO RASANTE:	
4.- DATOS GENERALES			
VIVENDAS		LOCALES	
Número Total:	Menor de 25 m2:	Número Total:	Menor de 25 m2:
Ocupadas:	Entre 25 y 50 m2:	Ocupadas:	Entre 25 y 50 m2:
Desocupadas:	Entre 50 y 90 m2:	Desocupadas:	Entre 50 y 90 m2:
Uso No Residencial:	Más de 90 m2:	Uso Predominante:	Más de 90 m2:
RÉGIMEN DE OCUPACIÓN	SUPERFICIES	RÉGIMEN DE OCUPACIÓN	SUPERFICIES
Propiedad:	Superf. Total: m2	Propiedad:	Superf. Total: : m2
Alquiler:	Superf. Media: m2/viv	Alquiler:	Superf. Media: : m2/loc
Contratos Renta Antigua:		Contratos Renta Antigua:	
Otros:	Tiene o no instalación gas natural y Estado Inst. Eléc. Zonas Comunes.	Otros:	
GARAJES	Superf. Construida:	Nº de parcelas:	
TRASTEROS	Superf. Construida:	Nº de trasteros:	



En Basauri a ____ de _____ de 2.01_

**ANEXO 2- FICHA TÉCNICA DE LA EDIFICACIÓN –
- RESUMEN -**



AYUNTAMIENTO

ÁREA DE POLÍTICA TERRITORIAL



FICHA TÉCNICA DE LA EDIFICACIÓN – RESUMEN

DIRECCIÓN DEL EDIFICIO:		REGISTRO ITE:	
1.- PROMOTOR I.T.E. :			
A.- COMUNIDAD DE PROPIETARI@S			
B.- AYUNTAMIENTO			
2.- REDACTOR/A DEL INFORME			
NOMBRE Y APELLIDOS:		TITULACIÓN	
3.- VALORACIÓN GENERAL DEL INFORME			
FAVORABLE		DESFAVORABLE	
4.- CONDICIONES RELATIVAS A LA SEGURIDAD CONSTRUCTIVA			
	BUENA	REGULAR	MALA
A.-SEGURIDAD Y ESTABILIDAD DE ELEMENTOS ESTRUCTURALES			
B.-SEGURIDAD Y ESTABILIDAD DE ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS			
C.-ESTANQUEIDAD FRENTE AL AGUA			
D.-SALUBRIDAD			
E.-ACCESIBILIDAD			
F.-EFICIENCIA ENERGÉTICA			
5.-CASO DE INFORME DESFAVORABLE, MEDIDAS A LLEVAR A CABO			





AYUNTAMIENTO

ÁREA DE POLÍTICA TERRITORIAL



En **Basauri** a ____ de _____ de 2.01_