

Gerencia Municipal de Urbanismo**A N U N C I O****7934****7350**

Por la presente y para general conocimiento, se hace constar que el Consejero Director de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excelentísimo Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna, ha dictado Resolución nº 2697/2015 de 01 de julio de 2015, mediante la que resuelve aprobar definitivamente la Ordenanza Municipal de la Inspección Técnica de las Edificaciones en el término municipal de San Cristóbal de La Laguna.

Por ello, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 49 y 70 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases de Régimen Local, y otra legislación concordante, se ha sometido a información pública y audiencia a los interesados, a los efectos de que dentro del plazo de treinta días hábiles contados a partir del siguiente

de la publicación en el BOP (30 de enero de 2015) se presenten todas aquellas reclamaciones y sugerencias que consideren oportunas.

Teniendo en cuenta que en el periodo de información pública no se formularon alegaciones, es por lo que se deberá entender aprobada definitivamente, y en virtud del artículo, 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local se debe proceder a publicar en el Boletín Oficial de la Provincia el texto íntegro, a los efectos de su entrada en vigor, que se producirá una vez transcurridos quince (15) días hábiles desde el día siguiente a la publicación íntegra anterior.

San Cristóbal de La Laguna, a 29 de julio de 2015.

El Consejero Director, pdf Res. 1004/2015, el Jefe del Servicio, Mónica Castro Hernández.

| |
|---|
| ORDENANZA LOCAL REGULADORA DE LA INSPECCIÓN TÉCNICA DE LAS EDIFICACIONES DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA |
|---|

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Dentro del marco del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2000, así como el Plan General de Ordenación de La Laguna, se hace preciso completar el mapa urbanístico del planeamiento, de la gestión urbanística, de la intervención, de la disciplina con la conservación de la edificación, mediante la técnica de rehabilitación preventiva, de este modo los ciudadanos participen en la conservación de la edificación.

Así, con la obligación formal de obtener el certificado de Inspección Técnica de la Edificación se persigue concienciar, con la colaboración de los técnicos competentes, a los ciudadanos que deben de realizar controles técnicos periódicos del estado de la edificación al objeto de conocer las patologías, de la cual 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 desde una perspectiva global un mayor conocimiento y control del estado de conservación de la edificación de toda la ciudad.

Para el buen funcionamiento y cumplimiento de este régimen de inspección de edificación, es indispensable la colaboración y participación directa de los distintos agentes sociales, y en particular los colegios profesionales, ya que ellos, a través de sus técnicos y previa petición del propietario del edificio, van a ser quienes lleven a la práctica la inspección de la edificación y el control del estado de las mismas. El informe técnico emitido va a permitir el conocimiento del estado de la edificación de forma puntual y la corrección de cuantas deficiencias afecten al deber de conservación, subsanándose éstas de forma periódica y continuada y evitando con ello, en un momento determinado, la situación ruinosa de la edificación.

Otro de los aspectos esenciales, es el nacimiento del Registro de Certificaciones de Inspección Técnica de la Edificación, de carácter público, que va a contribuir decididamente a dotar de mayor seguridad jurídica y técnica a los usuarios del mercado inmobiliario de viviendas de cierta antigüedad o catalogados, localizadas estas últimas en gran parte en el ámbito del Conjunto Histórico, al fomentar la calidad y mejor control de las edificaciones en el citado mercado, y consecuentemente un mayor conocimiento de su situación real urbanística, al tiempo que se regula el modo de cumplimentar la obligación establecida en el vigente artículo 154 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y Espacios Naturales de Canarias.

ARTICULADO

Artículo 1.- Fundamento, objeto y contenido de la ordenanza

1.1. Se establece mediante esta Ordenanza la obligación formal de los propietarios de edificaciones, radicadas en el término municipal de San Cristóbal de La Laguna, de acreditar el cumplimiento del deber de conservación impuesto en la normativa urbanística mediante la obligatoriedad de realizar una inspección técnica que acredite el estado de sus condiciones de seguridad, estabilidad, estanqueidad, salubridad, así como accesibilidad y ornato 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.

1.2. Tendrá la consideración de edificación a efectos de esta Ordenanza toda clase construcción permanente concebida y construida para atender a necesidades de duración indefinida, para ser utilizada como vivienda, fines agrarios, industriales, prestación de servicios o en general para desarrollar cualquier actividad.

1.3. En el supuesto de edificaciones sujetas al régimen de división horizontal de fincas, con independencia de la constitución formal de la comunidad de propietarios y el otorgamiento de Estatutos, el cumplimiento del deber de acreditación del estado de conservación deberá referirse al inmueble en su conjunto no pudiendo acreditarse para cada una de las fincas independientes.

Artículo 2. Obligación formal: Certificado de Inspección Técnica de la Edificación.

La obligación formal de acreditar el cumplimiento del deber de conservación de la edificación se verificará mediante la obtención por cuenta y cargo del propietario de certificado favorable expedido por técnico competente, en la forma y plazos que se establecen en la presente Ordenanza, y su posterior presentación en el Registro de Inspección Técnica de la Edificación de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna.

Artículo 3. Contenido del Certificado de Inspección Técnica de la Edificación.

3.1. El Certificado de Inspección Técnica de la Edificación deberá presentarse en el Registro de Inspección Técnica de la Edificación de la Gerencia de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna.

El mismo se presentará conforme al modelo que se apruebe por el Consejero Director de la Gerencia Municipal de Urbanismo debidamente cumplimentado, rubricado por técnico competente, adjuntándose al mismo la solicitud Alta de la Edificación en el correspondiente registro.

No se admitirán a trámite, aquellos informes que no contengan resultados favorable, no entendiéndose en consecuencia pasada la Inspección a los efectos y términos no contemplados en esta ordenanza.

3.2. El Certificado de Inspección Técnica de la Edificación señalará que la misma reúne las condiciones de seguridad, estabilidad, estanqueidad, salubridad, accesibilidad y ornato establecidas en el planeamiento urbanístico vigente a la fecha de su emisión, especialmente en lo relativo a elementos de fachadas, tanto exteriores como interiores así como medianeras, estabilidad estructural, impermeabilización de cubiertas e instalaciones primarias.

Las condiciones relativas a la debida conservación de la edificación 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, falsos techos, cornisas, aplacados y elementos ornamentales o de acabado, en particular si pueden caer a la vía pública.

3. Estanqueidad frente al agua, evitando filtraciones a través de las fachadas interiores y exteriores, cubierta o del terreno, en particular si éstas afectan a la habitabilidad o uso del edificio o puedan ser causa de falta de seguridad descrita en los dos primeros apartados.

4. Seguridad y buen estado de conservación de las instalaciones de fontanería, saneamiento y electricidad del edificio.

5. Accesibilidad en relación al estado de los accesos, escaleras, pavimentos, barandillas, pasamanos, elementos de señalización y comunicación sensorial (braille, altorrelieves, bucle magnético, etc), en ascensores existentes y demás elementos de comunicación horizontal o vertical del edificio o construcción por lo que se deberán conservar y mantener en correcto uso.

6. Ornato público y decoro, de modo que la fachada de los edificios y construcciones no afecte a la imagen urbana, por lo que se deberá mantener adecentada, mediante limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento.

Se ha de efectuar una inspección visual de la que debe deducirse el estado general de conservación de los elementos estructurales, los recubrimientos, los revestimientos y los elementos voladizos de las fachadas, sin perjuicio de la necesidad de realizar calas, catas o pruebas de carga a criterio del técnico.

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, emitiéndose por esta Administración un distintivo que se facilitará al propietario y procediéndose a su inclusión en el correspondiente registro.

3.3. Si con anterioridad al vencimiento del plazo de presentación del Certificado de Inspección Técnica de la Edificación resultare necesario la realización de obras, el titular del inmueble deberá tramitar y obtener la preceptiva licencia y acometer las mismas, quedando interrumpido el plazo para la inspección técnica desde el momento de la solicitud de licencia hasta su obtención.

Una vez obtenida la correspondiente licencia, se solicitará la ampliación del plazo para la presentación del certificado en función de la entidad de las obras a realizar sin perjuicio de los plazos genéricos otorgados en las licencias.

Artículo 4. Plazo de presentación del Certificado de Inspección Técnica de la Edificación.

4.1. El primer Certificado de Inspección Técnica de la Edificación deberá presentarse dentro del año siguiente a aquél en que la edificación cumpla veinticinco años de antigüedad o dentro del plazo específico señalado al propietario de la edificación en el requerimiento que se efectúe de forma expresa y motivada por la Gerencia de Urbanismo.

4.2. El Certificado de Inspección Técnica de la Edificación deberá renovarse periódicamente dentro del año siguiente a aquél en que hayan transcurrido 10 años desde la fecha en el que se presentó el anterior.

4.3. A los efectos de esta 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 de primera ocupación por la ejecución de obras de rehabilitación integral, el plazo de presentación del Certificado de Inspección Técnica de la Edificación para su inclusión en el correspondiente registro comenzará a partir de la fecha de terminación de las referidas obras.

La edad de la edificación se acreditará documentalmente mediante certificado final de obras, visado por el colegio oficial correspondiente, y por la licencia de ocupación o cédula de habitabilidad. En su defecto, de cualquier medio de prueba admisible en derecho. Sin perjuicio de lo anterior, la Gerencia de Urbanismo podrá colaborar con los interesados facilitándoles los datos y antecedentes de la edificación que obren en sus archivos.

Artículo 5. Registro de Inspección Técnica de la Edificación.

A los efectos previstos en esta Ordenanza se constituirá un Registro de Inspección Técnica de la Edificación en la Gerencia de Urbanismo que será público y en el que quedará constancia de la fecha de presentación y del contenido de cada uno de los Certificados de Inspección Técnica de la Edificación que se presenten.

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

Artículo 6. Consecuencias del incumplimiento de la presentación en plazo del Certificado de Inspección Técnica de la Edificación.

6.1 Si transcurrido el plazo para presentar el Certificado de Inspección Técnica de Edificación el propietario no la hubiera presentado, la Gerencia de Urbanismo le requerirá para que en el plazo de un mes lo presente, advirtiéndole al efecto su ejecución subsidiaria a cargo del propietario.

6.2.-Infracciones y sanciones:

a) El incumplimiento del propietario de su obligación de presentar el primer y sucesivos certificados de Inspección Técnica de Edificación en el tiempo y en la forma establecida en esta Ordenanza, constituye infracción muy grave si la edificación se encuentra:

- dentro del ámbito del Conjunto Histórico de la Laguna,
- incluida en el catálogo de protección
- declarada Bien Interés Cultural (BIC)
- en trámite para su inclusión en el Catálogo o como BIC

Dicha infracción muy grave que será sancionable con una multa de 1.501 euros a 3.000 euros, salvo que se subsane con el primer requerimiento, en cuyo caso se califica la infracción como leve que será sancionada con una multa de 60 euros a 599 euros.

b) El incumplimiento del propietario de su obligación de presentar el primer y sucesivos certificados de Inspección Técnica de Edificación en el tiempo y en la forma establecida en esta Ordenanza, constituye una infracción grave que será sancionable con una multa de 600 euros a 1.500 euros, salvo que se subsane con el primer requerimiento, en cuyo caso se califica la infracción como leve que será sancionada con una multa de 60 euros a 599 euros.

6.3 La infracción leve prescribe al año, las graves prescribe a los dos años y las muy graves a los cuatro años a contar desde que presente dicho Certificado en la Gerencia.

La sanción leve prescribe al año, las graves a los dos años y las muy graves a los cuatro años, a contar desde que el día siguiente en que adquiere firmeza, en vía administrativa o judicial, la resolución por la que se imponga.

6.4 El procedimiento para la imposición de la sanción será el regulado por las normas del procedimiento administrativo común

Artículo 7. 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 de la Gerencia de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMERA

Los preceptos de esta Ordenanza serán aplicables a los inmuebles en función de su fecha de construcción y de su nivel de protección, debiendo someterse a la primera inspección en las siguientes fechas:

1) Los inmuebles incluidos en los catálogos de protección conforme a la normativa vigente en materia urbanística y de protección del patrimonio histórico-artístico así como aquellos que se encuentren dentro del perímetro del Conjunto Histórico de San Cristóbal de La Laguna, deberán someterse a la primera inspección una vez entre en vigor la presente ordenanza, de conformidad con lo dispuesto por el vigente Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y Espacios Naturales de Canarias en su artículo 154.

2) Asimismo deberán someterse a la primera inspección con anterioridad al 1 de julio de 2013, aquellos edificios del municipio de San Cristóbal de Laguna con una antigüedad igual o mayor a los veinticinco años en los que se reúnan alguno de los requisitos expuestos a continuación:

a) Que posean tres o más plantas de altura sobre rasante.

b) Aquellos en los que se desarrolle o sean susceptibles de desarrollar, total o parcialmente, un uso diferente al residencial.

3) Asimismo deberán someterse a la primera inspección con anterioridad al 31 de diciembre de 2015, aquellos edificios del municipio de San Cristóbal de Laguna con una antigüedad igual o mayor a los cincuenta años a la entrada en vigor del Real Decreto-ley 8/2011, de 1 de julio, de medidas de apoyo a los deudores hipotecarios, de control del gasto público y cancelación de deudas con empresas y autónomos contraídas por las entidades locales, de fomento de la actividad empresarial e impulso de la rehabilitación y de simplificación administrativa.

DISPOSICION TRANSITORIA SEGUNDA

Las Disposiciones de esta Ordenanza serán de aplicación a los nuevos certificados de inspección de edificaciones presentados a partir de su entrada en vigor.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Quedan derogadas las normas de igual y menor rango que se opongan a lo establecido por la presente Ordenanza."