

MÓSTOLES: ORDENANZA DE CONSERVACIÓN DE LAS EDIFICACIONES

ARTÍCULO

1. FUNDAMENTO, OBJETO Y CONTENIDO DE LA ORDENANZA

1. Se establece mediante esta ordenanza la obligación formal de los propietarios de terrenos, construcciones y edificios de acreditar el cumplimiento del deber de conservación impuesto por la normativa urbanística y de régimen de suelo, con especial sujeción a lo establecido en esta materia en los artículos 168, 169 y 170 de la Ley del Suelo 9/2001, de 17 de julio, de la Comunidad de Madrid.
2. El contenido del deber de conservación, cuyo cumplimiento habrá de acreditarse en los términos de esta ordenanza, se refiere al mantenimiento en las adecuadas condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro de las edificaciones en su conjunto en los términos establecidos en las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal de Ordenación y en la Ley del Suelo 9/2001, de 17 de julio, de la Comunidad de Madrid.
3. Para el mejor cumplimiento y efectivo control del deber de mantenimiento de los edificios en condiciones de seguridad constructiva, éstos habrán de pasar en la forma y plazos establecidos una inspección técnica que acredite su estado a tales efectos.

Art. 2. Obligados

Toda clase de edificaciones y construcciones, con independencia de su uso o destino, estarán afectadas por la obligación formal establecida en esta ordenanza.

Art. 3. Capacitación para la inspección y certificación de la misma

1. Los propietarios de construcciones y edificios deberán encomendar a un técnico facultativo competente o, en su caso, a entidades de inspección técnica homologadas y registradas por la Consejería competente en materia de ordenación urbanística, la realización de una inspección dirigida al terminar el estado de conservación o las obras de conservación o, en su caso, rehabilitación que fueran precisas.
2. La inspección técnica se llevará a cabo por profesionales titulados legalmente competentes para ello que cumplan con los requisitos de homologación previstos en la disposición adicional única de la Ley 9/2001, de 17 de julio, de la Comunidad de Madrid.
3. El Ayuntamiento de Móstoles establecerá las condiciones económicas, técnicas y administrativas para llevar a cabo las inspecciones técnicas.
4. La obligación formal de acreditar el cumplimiento del deber de conservación de la edificación se verificará mediante la obtención por cuenta y cargo del propietario del certificado expedido por técnico competente designado por el Ayuntamiento o por el técnico que, en su caso, libremente designe, con el contenido, en la forma y en los plazos que se establecen en esta ordenanza.

Art. 4. Edificios sujetos a inspección

1. Los propietarios de edificios deberán efectuar la primera inspección técnica de los mismos dentro del año siguiente a aquel que cumplan quince años desde su construcción u obra de rehabilitación que, por afectar profundamente el conjunto del edificio, tenga un carácter equivalente.
2. Las siguientes inspecciones se realizarán dentro del año siguiente a aquel en que hayan transcurrido diez años desde la anterior inspección.

Art. 5. Registro de Inspección Técnica de la Edificación y Libro del Edificio

1. Se creará un Registro Informático Centralizado de los Edificios sujetos a inspección técnica.
2. En dicho Registro se hará constar:
 - Situación del inmueble.
 - Fecha de construcción o, de no constar, año aproximado.
 - Las inspecciones técnicas realizadas y su resultado.
 - En su caso, la subsanación de las deficiencias que como consecuencia de las inspecciones técnicas se hayan realizado.

3. Es función del Registro el control del cumplimiento de la obligación establecida en el artículo 1 en los plazos señalados en el artículo 4 de esta ordenanza. 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.

4. Las copias acreditativas de la presentación del primer y sucesivos certificados de Inspección Técnica de la Edificación y sus correspondientes Fichas Técnicas 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 transmitidas, en caso de enajenación por cualquier título, a sus nuevos titulares, de conformidad con lo previsto en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación y las posteriores disposiciones de desarrollo de la misma.

Art. 6. Contenido de las inspecciones

1. Las inspecciones técnicas que se efectúen tendrán como mínimo el siguiente contenido:

- Estado general de la estructura y cimentación.
- Estado general de 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, etcétera.
- Estado general de conservación de cubiertas y azoteas.
- Estado general de fontanería y la red de saneamiento del edificio.
- Informe sobre medidas recomendables y prioritarias 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.
- El grado de ejecución y efectividad de las medidas adoptadas en los inmuebles y de los trabajos y obras realizadas para cumplimentar las recomendaciones contenidas en el último informe de Inspección Técnica o, en su caso, en los informes técnicos de las inspecciones anteriores.

2. La inspección habrá de cumplimentarse según el modelo oficial de cuestionario de inspección que se apruebe por el Ayuntamiento y deberá expresar si el resultado final de la misma es favorable o desfavorable.

Art. 7. Forma y plazo de presentación del certificado de Inspección Técnica de la Edificación

1. El primer certificado de Inspección Técnica de la Edificación deberá solicitarse dentro del año siguiente a aquel en que el edificio cumpla quince años de antigüedad o dentro del plazo especificado de seis meses si el propietario de la edificación fuera requerido para ello de forma expresa y motivada por la Empresa Municipal de la Vivienda.

2. El certificado de Inspección Técnica de la Edificación deberá renovarse periódicamente, dentro del año siguiente a aquel en que hayan transcurrido diez años desde el vencimiento del plazo en que debió presentarse el anterior.

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 ocupación por la ejecución de obras de reforma general que afecten a la edificación completa, el plazo de presentación del certificado de Inspección Técnica de la Edificación, así como el de las sucesivas renovaciones, comenzará a contar a partir de la fecha de terminación de las obras. La edad de edificación, se acreditará documentalmente mediante certificado final de obras, licencia de ocupación, en su defecto, licencia de obras y, en defecto de los anteriores y de cualquier medio de prueba admisible en derecho, por estimación técnica en función de su tipología y características constructivas.

4. Agotado el plazo correspondiente para presentar el certificado de Inspección Técnica de la Edificación por parte del propietario, podrá hacerlo cualquier otro titular legítimo de un derecho sobre la edificación (arrendatario, usufructuario, etcétera), en el plazo de un año, en caso de incumplimiento de plazo general, y en el plazo de seis meses en caso de incumplimiento del plazo específico.

Art. 8. Resultado de la inspección

1. El resultado de la inspección se comunicará por la propiedad al Ayuntamiento, mediante copia del formulario de inspección debidamente visado por el Colegio Profesional, debiendo ésta ratificarlo ante la Administración Municipal, que hará constar en el Registro su carácter favorable o desfavorable.
2. Si el resultado de la inspección fuere desfavorable, el Registro remitirá el informe a los servicios municipales competentes, que girarán visita de inspección y ordenarán lo que proceda, de conformidad con lo establecido en esta ordenanza. La subsanación de las diferencias se hará constar igualmente en el Registro.
3. Los informes técnicos con el contenido regulado en el artículo 6 de esta ordenanza podrá servir de base para el dictado de órdenes de ejecución de obras.

Art. 9. Del incumplimiento de la obligación de efectuar la inspección

1. Si transcurrido el plazo para efectuar la inspección del edificio el propietario no la hubiere realizado, el Ayuntamiento ordenará la realización de las mismas, otorgándole un plazo de tres meses para hacerla, con advertencia de imposición de multas coercitivas y ejecución subsidiaria.
2. Si transcurrido el plazo señalado en el párrafo precedente la propiedad no hubiere cumplido lo ordenado, sin perjuicio del recurso en último término a la ejecución subsidiaria, el concejal de Urbanismo podrá imponer a la misma multa coercitiva de 100.000 pesetas. La resolución otorgará otro plazo igual para su cumplimiento. El número de multas coercitivas impuestas no podrá exceder de tres. El procedimiento para su imposición será el regulado por el reglamento que a estos efectos establezca el Ayuntamiento de Móstoles, conforme a las normas del procedimiento administrativo común.
3. Si persistiese en el incumplimiento el Ayuntamiento podrá proceder a realizar la inspección subsidiariamente. Los honorarios a percibir por los trabajos de inspección realizados por la Oficina Integrada de Inspección serán exaccionados por la Administración Municipal a los propietarios, pudiendo recurrir, en su caso, a la vía de apremio.

Art. 10. Efectos del cumplimiento de la presentación en plazo del certificado de Inspección Técnica de la Edificación

1. El cumplimiento en plazo de la obligación de presentación del certificado de Inspección Técnica de la Edificación en donde se exprese el cumplimiento de las condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, facultará al propietario para solicitar cualquier tipo de ayuda que se encuentre en vigor para la rehabilitación de la edificación. De igual modo será de aplicación, de conformidad con lo establecido en la tasa por el otorgamiento de licencia de obras.
2. El cumplimiento en plazo de la obligación de presentación de certificado de Inspección Técnica de la Edificación donde se expresa la necesidad de acometer obras para alcanzar las condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, facultará al propietario para solicitar las ayudas que la legislación establezca para realizar las referidas obras de rehabilitación de la edificación, en el plazo de ejecución señalado en el certificado de Inspección Técnica de la Edificación.
3. Si del certificado de Inspección Técnica de la Edificación resultara la necesidad de acometer medidas inmediatas de seguridad por peligro inminente, se podrán realizar las medidas en el plazo previsto en el certificado de Inspección Técnica de la Edificación, previa la obtención de orden de ejecución y luego solicitar las ayudas correspondientes para el cumplimiento del deber de conservación.
4. En los casos previstos en los párrafos anteriores, será de aplicación el tipo reducido de la tasa por el otorgamiento de la licencia de obras, de conformidad con lo establecido en la ordenanza fiscal correspondiente, siempre que los sujetos pasivos beneficiarios de dicha reducción cumplan como mínimo con los requisitos económicos personales establecidos en el artículo II.

Art. 11. Ayudas a la tramitación de la Inspección Técnica de Edificios

Las personas físicas que no tuviesen ingresos superiores a 1,5 veces del salario mínimo interprofesional tendrán una subvención de hasta el 50 por 100 del coste de la tramitación de la ITE establecida por la Oficina Integrada de Inspección.

Para solicitar las ayudas contempladas en este artículo los interesados deberán aportar la documentación exigible por la Oficina de Inspección a fin de determinar las circunstancias socioeconómicas que les hagan acreedores de dichas ayudas.

Art. 12. Régimen general del deber de conservación

El incumplimiento 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 Móstoles.

Móstoles, a 9 de enero de 2002.

El concejal de Urbanismo y Vivienda,
Ildfonso Fernández Ferrándiz.