

Aprobado por el Excmo.
Ayuntamiento Pleno, el día
20 MAR 2014

EL SECRETARIO

ORDENANZA MUNICIPAL

REGULADORA DEL

INFORME DE EVALUACION DE

EDIFICIOS

20 MAR 2014

EL SECRETARIO

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

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

La Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbana contiene en su Título I la regulación básica del Informe de Evaluación de Edificios, con la que se pretende facilitar a las Administraciones competentes un instrumento que les permita disponer de la información precisa para evaluar el cumplimiento de las condiciones básicas legalmente exigibles, tanto en materia de conservación, como de accesibilidad, así como en materia de eficiencia energética.

Por su parte la Ley 5/1999 de 8 de abril sobre Urbanismo de Castilla y León, en su artículo 110 y el Reglamento para su desarrollo (Decreto 22/2004 de 29 de Enero) en los artículos 315 y siguientes, regula la Inspección Técnica de edificaciones, que conformaría el primer pilar, referido al deber de conservación, del informe de evaluación de edificios.

Se pretende con la presente Ordenanza regular la forma de cumplir la normativa en esta materia en el municipio de Palencia, determinando la forma y los medios para realizar el informe de evaluación de edificios y cumplir así mismo con lo establecido en la normativa autonómica en cuanto a las inspecciones técnicas de edificaciones.

Con la introducción de la obligación de realizar el Informe de Evaluación de edificios y obtener un resultado favorable en el mismo, se persigue transmitir, con la colaboración de los técnicos competentes, una cultura a los ciudadanos favorable a realizar controles periódicos en la edificación, al objeto de conocer las patologías de la misma, así como su adaptación a la normativa vigente en materia de accesibilidad universal y de eficiencia energética y en el convencimiento de que de ello se derivarán actuaciones inmediatas para evitar que su demora incremente el coste de reparación, lo que redundaría en una mejor conservación general de la edificación y una mejor accesibilidad y eficiencia de la misma, a la par, supone desde una perspectiva global un mayor conocimiento y control del estado de las edificaciones en toda la

Aprobado por el Excmo.
Ayuntamiento Pleno, el día
20 MAR 2014

EL SECRETARIO

ciudad.

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

Aprobado por el Excmo.
Ayuntamiento Pleno, el día
20 MAR 2014

EL SECRETARIO

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- OBJETO

La presente ordenanza tiene por objeto regular, conforme al artículo 4 de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, la obligación de realizar un informe de evaluación periódico de todos los edificios, el cual consta de las siguientes partes:

- Evaluación del estado de conservación del edificio a fin de cumplir con los deberes señalados en los artículos 9 del Real Decreto 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo, 8 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y 15, 16 y 19 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, Decreto 22/2004 de 29 de enero, cuyo contenido será el establecido para las inspecciones técnicas de construcciones reguladas por los artículos 110 y siguientes de la citada Ley y 315 a 318 bis de dicho Reglamento.
- Evaluación de las condiciones básicas de accesibilidad universal y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización del edificio de acuerdo con la normativa vigente, estableciendo si el edificio es susceptible o no de realizar ajustes razonables para satisfacerlas.
- Certificación de la eficiencia energética del edificio con el contenido y mediante el procedimiento establecido para la misma en la normativa vigente, en el caso de edificaciones con tipología residencial de vivienda colectiva.*

Artículo 2.- PARTICIPACIÓN CIUDADANA

Los órganos responsables de la tramitación de los expedientes a que se refiere esta Ordenanza facilitarán la participación de aquellas otras personas físicas o jurídicas que ostenten la condición de interesados conforme a lo establecido en el art. 31 de la Ley 30/92 de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común.

*Edificio de tipología residencial, definido por el art. 2 de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, como el compuesto por más de una vivienda, sin perjuicio de que pueda contener, de manera simultánea, otros usos distintos del residencial. Con carácter asimilado se entiende

incluido en esta tipología, el edificio destinado a ser ocupado o habitado por un grupo de personas que, sin constituir núcleo familiar, compartan servicios y se sometan a un régimen común, tales como hoteles o residencias.

Artículo 3.- OBLIGADOS A REALIZAR EL INFORME DE EVALUACIÓN DE EDIFICIOS

1. Están obligados a efectuar el Informe de Evaluación de Edificios los propietarios de los mismos.

2. En los inmuebles en régimen de propiedad horizontal o complejo inmobiliario privado, la obligación establecida en el apartado anterior le corresponde a la Comunidad de propietarios o a la agrupación de Comunidades de propietarios, si éstas encargan la realización de la inspección para la totalidad de sus inmuebles respectivos, en estos casos:

-los propietarios estarán obligados a facilitar el acceso conforme a lo dispuesto en la legislación sobre propiedad horizontal.

-las inspecciones así realizadas extenderán su eficacia a todos y cada uno de los elementos de los citados inmuebles.

3. No obstante lo anterior, los arrendatarios de los inmuebles quedarán facultados para, ante el incumplimiento del propietario, reclamar de la Administración la realización del Informe de Evaluación del Edificio, así como solicitar las oportunas ayudas que pudieran haberse previsto, siempre y cuando las mismas vayan dirigidas a soportar el deber forzoso de conservación, y todo ello sin perjuicio de la relación jurídico-privada que derivada del contrato de arrendamiento pudiera existir entre el arrendador y el arrendatario.

Artículo 4.- EDIFICIOS SUJETOS AL INFORME DE EVALUACIÓN DE EDIFICIOS Y PLAZOS DE PRESENTACIÓN.

1. El primer Informe de Evaluación del Edificio deberá realizarse dentro del año siguiente a aquél en que el edificio cumpla cuarenta años contados desde la fecha de la terminación total de su construcción u obras de rehabilitación integral que afecten a la totalidad del edificio. (Se establece un calendario en la Disposición Transitoria Primera de la presente Ordenanza).

En cualquier caso, cuando los Servicios Técnicos Municipales detecten deficiencias en el estado general de un edificio, el Ayuntamiento podrá requerir a su propietario de forma anticipada para que realice el Informe de Evaluación del Edificio.

EL SECRETARIO

2. Una vez cumplido el primer informe, los edificios se someterán a sucesivas inspecciones periódicas, dentro del año siguiente a aquel en que cumplan diez años desde el anterior informe.

3. A efectos del cómputo como fecha de terminación del edificio, se considerará por orden de preferencia la siguiente:

- 1ª.- la que figure en el certificado final de obra.
- 2ª.- la que conste en el acta de recepción de la obra.
- 3ª.- la fecha de notificación de la licencia de primera ocupación o utilización o, en su caso, la fecha de la cédula de habitabilidad.
- 4ª.- la fecha que figure en la ficha catastral del edificio.
- 5ª.- cualquier otra fecha que indique la terminación de las obras.

Cuando en el edificio se hayan realizado intervenciones de rehabilitación integral que afecten a la totalidad del mismo, el plazo de presentación del Informe de Evaluación, así como el de las sucesivas renovaciones comenzará a contar a partir de la fecha de terminación de las dichas obras.

Para el cómputo de la edad de la edificación, en aquellos casos en que no sea posible determinar la fecha exacta de terminación de las obras, bastará con tener en cuenta el año aproximado.

4. Para facilitar el cumplimiento de este deber, de acuerdo con lo señalado en el artículo 6 de esta ordenanza, se elaborará el Registro de Edificios sujetos a inspección, pudiendo el Ayuntamiento exponerlo en su página web municipal y anunciar, en uno de los diarios de mayor difusión dentro del Municipio, los plazos establecidos para la realización de dicho informe.

5. También tienen la obligación de disponer del informe de evaluación, los edificios cuyos titulares pretendan acogerse a ayudas públicas con el objeto de acometer obras de conservación, accesibilidad universal o eficiencia energética con anterioridad a la formalización de la correspondiente ayuda.

Artículo 5.- CAPACITACIÓN PARA LA REALIZACIÓN DEL INFORME.

1. El Informe de la Evaluación de los Edificios podrá ser suscrito por los técnicos facultativos competentes. A tales efectos se considera técnico facultativo competente el que cumpla con lo establecido en el artículo 6 de la Ley 8/2013, de 26 de junio de 2013, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

20 MAR 2014

EL SECRETARIO

La Inspección Técnica de la Edificación se llevará a cabo, bajo su personal responsabilidad, de acuerdo con sus competencias, ajustándose a los principios de imparcialidad, objetividad e independencia, así como al de veracidad en las manifestaciones que en ellos se contengan respecto del estado real del inmueble.

2. La acreditación de la competencia del técnico redactor deberá acompañar en todo caso al Informe de Evaluación de Edificios como documento adjunto, y podrá realizarse por cualquiera de los siguientes medios:

- A través de visado colegial en el informe de evaluación de edificios.
- Mediante certificado del Colegio Oficial correspondiente en que se haga constar la colegiación del técnico redactor y que acredite que éste no está suspendido en sus funciones profesionales por cualquier causa.
- Mediante declaración responsable del técnico redactor del Informe de evaluación de edificios en que se hará constar el Colegio Oficial al que pertenece y el número de colegiado, para establecer las comprobaciones oportunas por parte del Ayuntamiento.

En cualquier de los tres supuestos, se acompañará declaración responsable del técnico redactor del Informe de Evaluación del Edificio de disponer de seguro de responsabilidad civil en vigor con cobertura suficiente para hacer frente a las responsabilidades derivadas de la realización de dicho documento, en los términos previstos en la normativa vigente, así como de no estar inhabilitado para el ejercicio de la profesión y de la coincidencia de la documentación aportada en formato digital y en papel.

3. Cuando se trate de edificios pertenecientes a las Administraciones Públicas enumeradas en el artículo 2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, podrán suscribir los Informes de Evaluación, en su caso, los responsables de los correspondientes servicios técnicos que, por su capacitación profesional, puedan asumir las mismas funciones a que se refiere el apartado 1 del presente artículo.

Artículo 6.- REGISTRO DE EDIFICIOS.

1. Para facilitar el cumplimiento del deber de realizar el Informe de Evaluación exigido, el Ayuntamiento elaborará un Registro de Edificios obligados a realizar el Informe de Evaluación, que será renovado anualmente con la inclusión de los nuevos edificios que por su antigüedad queden sujetos a esta obligación.

2. En el Registro de Edificios se anotarán todas las actuaciones que se realicen en los edificios con un Informe de Evaluación favorable o desfavorable, así

Aprobado por el Excmo.
Ayuntamiento Pleno, el día

20 MAR 2014

EL SECRETARIO

como las obras realizadas para subsanar las deficiencias detectadas en el estado de conservación de los edificios con Informe de Evaluación desfavorable, las obras realizadas para llevar a cabo los ajustes razonables en materia de accesibilidad así como cualquier otra información.

3. Este Registro de Edificios obligados a realizar el Informe de Evaluación, que deberá estar informatizado, recogerá de forma centralizada los datos referentes a los mismos. Su contenido, en relación con el Informe de Evaluación emitido tras la inspección realizada, indicará, al menos, los siguientes datos:

- a) Emplazamiento, características, nivel de protección del edificio y pertenencia, en su caso, al centro histórico o a cascos históricos
- b) Fecha de construcción o, en su defecto, año aproximado.
- c) Informes de Evaluación realizados previamente, especificando su resultado y en caso de que hubiese sido desfavorable, la naturaleza de las deficiencias, si se realizaron las obras o tomaron las medidas señaladas, el grado de efectividad de las mismas, así como cuantos otros datos complementarios se consideren necesarios, y obras de mantenimiento y conservación ejecutadas.
- d) Descripción de la licencia solicitada u orden de ejecución dictada, a raíz de un Informe de Evaluación desfavorable.

4. Este Registro es de carácter interno y su finalidad es el control municipal del cumplimiento de las obligaciones establecidas en cuanto al deber de conservación y el resto de la normativa exigida legalmente. Los datos obrantes en el Registro serán públicos a los solos efectos estadísticos.

5. Sus funciones incluyen el registro y control de los plazos señalados en esta Ordenanza.

TÍTULO II DE LA EVALUACIÓN DE LOS EDIFICIOS

Artículo 7.- CONTENIDO DE LOS INFORMES DE EVALUACION

EVALUACIÓN DEL ESTADO DE CONSERVACIÓN DE LOS EDIFICIOS (Certificado e Informe de Inspección)

20 MAR 2014

EL SECRETARIO

1. A efectos de evaluar el estado de conservación de los edificios, el técnico competente emitirá un certificado de haberla realizado y deberá consignar de forma inequívoca si el resultado de la misma es favorable o desfavorable, y al que adjuntará como anexo inseparable un informe de inspección.

2. El incumplimiento de cualquiera de las condiciones mínimas supondrá que el resultado de la inspección sea desfavorable.

3. El contenido mínimo del informe de inspección será el siguiente:

- a) Identificación y descripción detallada del edificio, con localización del mismo mediante plano parcelario y número de referencia catastral.
- b) Titular o titulares de la propiedad del edificio y su domicilio a efectos de notificaciones.
- c) Fecha de la visita o visitas de inspección realizadas.
- d) Planos de situación, descripción fotográfica (expresiva del contenido del informe) así como croquis en el que se señalarán las deficiencias observadas.
- e) Análisis del estado de conservación de la construcción inspeccionada, indicando las deficiencias y los desperfectos observados en relación con:

1. Las condiciones de seguridad reguladas en el apartado 1.a) del artículo 19 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, Decreto 22/2004, de 29 de enero, con especial atención a los elementos vinculados directamente a la estabilidad, consolidación estructural, estanqueidad y en general a la seguridad de la construcción y de las personas, tales como la estructura, la cimentación y las fachadas exteriores, interiores y medianeras, así como las cubiertas, azoteas, voladizos, antenas, marquesinas y demás elementos susceptibles de desprendimiento.

2. Las condiciones de salubridad, ornato público y habitabilidad según el destino de la construcción inspeccionada, reguladas respectivamente en los apartados 1.b), 1.c) y 1.d) del artículo 19 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. Entre las condiciones de habitabilidad se entenderán incluidas las de accesibilidad.

- f) Análisis del cumplimiento de los deberes de uso y dotación de servicios regulados en los artículos 15 y 16 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

20 MAR 2014

EL SECRETARIO g)

Análisis del cumplimiento de las demás condiciones que señale, en su caso, la normativa aplicable a cada tipo de construcción y la restante normativa sectorial, salvo cuando dicha normativa regule su propio sistema de inspección obligatoria.

- h) Las obras, trabajos de conservación y demás medidas que sean precisas para mantener o reponer las condiciones exigibles, incluyendo un calendario de plazos para su ejecución. Las obras de carácter urgente, cuando procedan, se detallarán aparte, con su justificación y su propio plazo.

En el caso de que el resultado de la inspección sea desfavorable, esta relación contendrá al menos:

1. Descripción y localización de las deficiencias que deban ser subsanadas, con descripción de sus posibles causas y aportando documentación gráfica y fotográfica, en su caso.
2. Descripción de las medidas inmediatas de seguridad que se hayan adoptado y que no admitan demora para garantizar la seguridad de los ocupantes del edificio, vecinos, colindantes y transeúntes.
3. Grado de ejecución y efectividad de las medidas adoptadas y de las obras realizadas para la subsanación de deficiencias descritas en anteriores inspecciones técnicas del edificio o Informes de Evaluación.
4. Presupuesto estimativo de todas las medidas, trabajos y obras necesarias.

4. Para la elaboración del informe de inspección se aplicarán las siguientes reglas:

- a) Debe efectuarse una inspección técnica para cada construcción. No obstante, cuando en una misma construcción coexistan varias comunidades de propietarios o agrupaciones de las mismas, se admitirá como objeto de la inspección la parte correspondiente a cada comunidad o agrupación, si bien deberá hacerse constar expresamente dicho carácter parcial.
- b) La inspección técnica debe verificarse sobre una parte de la construcción que sea representativa según el criterio del técnico inspector, y de forma que los recintos inspeccionados sumen, al menos, el 50 por ciento de la superficie construida total; la planta bajo cubierta, la planta baja y cada una de las plantas bajo rasante deberán inspeccionarse al 100% y el resto de las plantas, al menos, en un 50%. El informe especificará los recintos inspeccionados,

20 MAR 2014

EL SECRETARIO

aportando planos en los que se refleje su superficie y porcentaje, se justificará el cumplimiento de los porcentajes exigidos en este apartado y, para los no inspeccionados, se indicará el motivo.

- c) La inspección técnica tiene carácter visual y no será exigible al técnico inspector detectar vicios ocultos ni prever circunstancias sobrevenidas. No obstante, el técnico podrá proponer pruebas más exhaustivas para averiguar las causas de los desperfectos y deficiencias observados y determinar con precisión su alcance y gravedad. Cuando el técnico inspector entienda que dichas pruebas resultan imprescindibles para garantizar la seguridad de la construcción, su realización será preceptiva para entender cumplido el deber de conservación.
- d) Para la redacción del informe podrán realizarse todos los estudios previos que, a juicio del técnico redactor, sean necesarios para obtener un conocimiento suficiente de la edificación, describiendo, en su caso, los trabajos ejecutados para realizar la inspección (apertura de calas, catas, desmontaje de falsos techos, etc.), en el caso de que hayan sido necesarios para determinar los daños de la edificación.

EVALUACIÓN DE LAS CONDICIONES BÁSICAS DE ACCESIBILIDAD.

5. El Informe de Evaluación apreciará el cumplimiento de las condiciones básicas de accesibilidad universal y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de las edificaciones, de acuerdo con la normativa vigente, estableciendo si el edificio es susceptible o no de realizar ajustes razonables para satisfacerlas.

CERTIFICACIÓN DE LA EFICIENCIA ENERGÉTICA.

6. En el caso de edificaciones con tipología residencial de vivienda colectiva, el Informe de Evaluación incorporará también la certificación de la eficiencia energética del edificio, con el contenido y mediante el procedimiento establecido para la misma por la normativa vigente y con independencia de su venta o alquiler, en todo o en parte.

Artículo 8.- MEDIDAS URGENTES

1. Sin perjuicio de la mención de las medidas, trabajos y obras a que se refieren en el artículo anterior, en el caso de urgente necesidad de adoptar medidas de seguridad por motivo de inminente peligro para los ocupantes de la construcción

Aprobado por el Excmo.
Ayuntamiento Pleno, el día
20 MAR 2014

EL SECRETARIO

o edificación, colindantes o quienes transiten por sus inmediaciones, el propietario, bajo dirección técnica competente, realizará las obras estrictamente necesarias para eliminar de forma precautoria y preventiva la situación de riesgo o peligro detectado, tales como apeos, apuntalamientos, desmonte de elementos sueltos, etc., presentando, a su finalización, certificado técnico sobre la correcta ejecución de las mismas.

2. A estos efectos, el propietario, así como el técnico inspector, están obligados a comunicar de forma inmediata al servicio municipal competente en materia de urbanismo, el estado del edificio, las medidas a adoptar y el comienzo de las mismas, justificándolo mediante informe técnico, sin perjuicio de la posterior presentación del correspondiente Informe de Evaluación del Edificio.

3. No podrán realizarse, al amparo de este procedimiento, otro tipo de obras o trabajos en el edificio o edificios objeto de la Inspección. En todo caso las obras estarán sujetas a los procedimientos legalmente establecidos.

Artículo 9.- FORMA Y PLAZO DE PRESENTACIÓN DEL INFORME DE EVALUACIÓN

1. El Informe de Evaluación se cumplimentará según los modelos de informe aprobados por esta Ordenanza y recogidos en el Anexo. Se complementará en soporte informático, con declaración responsable del Técnico Inspector relativo al contenido digital del Informe de Evaluación.

2. De acuerdo con el artículo 317 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, una vez realizada la inspección por el técnico competente y dentro del mes siguiente al vencimiento del plazo en el que deba realizarse, el propietario del inmueble inspeccionado deberá presentar en el registro municipal, dos copias originales del Informe de Evaluación del Edificio, en el que se expresará claramente el resultado de la inspección, sea favorable o desfavorable, incluyéndose en este caso las medidas que se dictan para subsanar las deficiencias. Dichas copias podrán ser presentadas con anterioridad a la fecha máxima reglamentada.

3. Cuando el resultado de la inspección resultase desfavorable, se aportará el compromiso de la realización de las obras necesarias para mantener o reponer las condiciones de seguridad y salubridad.

4. El informe de evaluación de edificios deberá presentarse en el Registro del Ayuntamiento o en cualquiera de las formas habilitadas por el artículo 38 de la Ley 30/1992, de 26 de diciembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común para su eficacia.

20 MAR 2014

EL SECRETARIO

5. Para formular solicitudes en nombre de otra persona, deberá acreditarse la representación por cualquier medio válido en derecho que deje constancia fidedigna, o mediante declaración en comparecencia personal del interesado.

6. En el supuesto de que el Informe de Evaluación se presente sin los requisitos formales esenciales o sin ajustarse al contenido establecido en la presente Ordenanza, se requerirá al interesado para la subsanación de defectos observados en la documentación, concediéndole a tal efecto un plazo no inferior a diez días ni superior a quince, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 71 de la Ley 30/1992, de 26 de diciembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

7. Si transcurrido un mes desde el final del plazo concedido para presentar el Informe de Evaluación del Edificio, el propietario no hubiese presentado la documentación solicitada, el Ayuntamiento podrá realizar la inspección de acuerdo al artículo 11 de esta Ordenanza y al artículo 318.2 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Artículo 10.- INCUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN DE EFECTUAR EL INFORME DE EVALUACIÓN DE EDIFICIOS Y DE REALIZAR LAS OBRAS NECESARIAS

1. Finalizado el plazo establecido en la presente Ordenanza, la falta de presentación del Certificado e Informe resultantes de la primera o sucesivas inspecciones se considerara como incumplimiento del deber de realizar el Informe de Evaluación de Edificios y, con ello, del deber de conservación, tipificado como infracción urbanística.

Ello dará lugar a que el Órgano competente, previa comunicación del Servicio Municipal responsable del Informe de Evaluación pueda ordenar a los propietarios su práctica inmediata, otorgando un plazo de un mes para su realización, con apercibimiento de imposición de multas coercitivas o de ejecución subsidiaria, en los términos que establece la Ley 5/99, de Urbanismo de Castilla y León y su Reglamento de desarrollo.

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

Artículo 11- INSPECCIÓN SUBSIDIARIA

20 MAR 2014

EL SECRETARIO

1. Superado el plazo establecido en la presente ordenanza, la falta de presentación del Informe de Evaluación del Edificio en la primera o en sucesivas inspecciones a requerimiento del Ayuntamiento dará lugar a que el Servicio Municipal competente en materia de urbanismo pueda proceder a la práctica de la Inspección Subsidiaria, para lo que se notificará a la propiedad la identidad del técnico designado para realizar el Informe, la fecha en la que acudirá el mismo y el importe de la ejecución subsidiaria por el Ayuntamiento. Todo ello sin perjuicio de la imposición de multas coercitivas o sanciones que correspondan.

2. Para la realización de estas inspecciones subsidiarias, el Ayuntamiento podrá formalizar un turno con todos aquellos profesionales titulados que sean competentes, siendo el orden de designación de los mismos por orden rotatorio riguroso de la lista confeccionada.

Artículo 12.- RESULTADO Y EFECTOS DEL INFORME DE EVALUACIÓN DE EDIFICIOS.

1. El resultado final de la evaluación, en cuanto al estado de conservación del edificio, puede ser favorable o desfavorable.

- a) En caso de que sea favorable, se anotará en el Registro de Edificios y se trasladará al propietario el resultado y la obligación de realizar el próximo Informe en un plazo de diez años.
- b) En caso de que sea desfavorable deberá detallar las deficiencias a subsanar, de acuerdo con el artículo 7.3.h) de la presente Ordenanza. El propietario está obligado a ejecutar las obras para subsanar las deficiencias detectadas en la parte de conservación, y se le comunicará a través de requerimiento para que en el plazo máximo de tres meses, desde la presentación del Informe de Evaluación, proceda, bajo su responsabilidad, a solicitar la correspondiente licencia de obras municipal.

A la solicitud de licencia se acompañará la documentación necesaria (proyectos, estudios, etc.) para la realización de las obras que solventen todos los desperfectos y deficiencias señalados en el informe de evaluación. La documentación cumplirá los requisitos establecidos por el planeamiento, la legislación urbanística y la legislación sectorial que proceda para la obtención de la licencia.

20 MAR 2014

EL SECRETARIO

Las obras se deben iniciar y ejecutar en los plazos señalados al efecto, con la advertencia de que, en caso de incumplimiento se adoptarán las medidas subsidiarias y sancionadoras previstas en la normativa urbanística de aplicación.

2. Transcurrido el plazo para llevar a cabo las obras y trabajos ordenados para la subsanación de los desperfectos y deficiencias detectados en los edificios sin que se hayan llevado a cabo las mismas el Ayuntamiento podrá dictar órdenes de ejecución a fin de exigir su cumplimiento, conforme a lo establecido en los artículos 319 y siguientes del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

La falta de ejecución total o parcial de las obras y trabajos ordenados para la subsanación de los desperfectos y deficiencias detectados en los edificios legitimará que el órgano municipal competente pueda ordenar su ejecución subsidiaria sobre la base de los Informe de Evaluación resultantes de la inspección de los edificios y, en su caso, de las visitas de inspección que se consideren necesarias.

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

4. Además, si el edificio fuera susceptible de realizar ajustes razonables en materia de accesibilidad, éstos deberán realizarse dentro del plazo establecido por la normativa vigente, debiendo comunicar al Ayuntamiento su realización.

5. El Ayuntamiento podrá requerir en cualquier momento a los propietarios de edificios obligados a realizar el Informe de Evaluación, el último realizado.

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

Artículo 13.- REGIMEN SANCIONADOR

La falta de presentación del Informe de Evaluación, así como la falta de respuesta a los posibles requerimientos municipales debido a inspecciones, podrá dar lugar, a la apertura por el órgano competente del correspondiente expediente sancionador, de conformidad con lo que establezca la normativa vigente. y de la realización del Informe de Evaluación de forma subsidiaria a su costa.

Aprobado por el Excmo.
Ayuntamiento Pleno, el día
20 MAR 2014

EL SECRETARIO

Disposición Transitoria Primera. CALENDARIO DE REALIZACIÓN DE LOS INFORMES DE EVALUACIÓN

El primer Informe de Evaluación de Edificios, se presentará a partir de la entrada en vigor de la presente Ordenanza y de acuerdo con el siguiente Calendario:

Anteriores a 1950	Durante el año 2015
Entre 1951 y 1960	Durante el año 2016
Entre 1961 y 1970	Durante el año 2017
Entre 1971 y 1973	Durante el año 2018

Los terminados a partir de 1974 hasta el 31 de diciembre del año siguiente a cumplir los cuarenta años.

Disposición Final. ENTRADA EN VIGOR

Esta Ordenanza entrará en vigor a los quince días de su publicación íntegra en el Boletín Oficial de la Provincia, y permanecerá en vigor hasta su modificación o derogación expresa.

Anexo 1. MODELOS DE IEE

Para la Evaluación del Estado de Conservación del Edificio se utilizará la herramienta editada por el Instituto de la Construcción de Castilla y León (ICCL), cuya elaboración ha sido promovida por la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León.

Para la Evaluación de las condiciones básicas de accesibilidad universal y no discriminación de las personas con discapacidad, se utilizará el modelo establecido en el anexo 2. Parte II. Condiciones básicas de accesibilidad, del Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas 2013-2016.

La Certificación de la eficiencia energética del edificio, en el caso de edificaciones con tipología residencial de vivienda colectiva, se realizará con el contenido y mediante el procedimiento establecido para la misma en la normativa vigente.

20 MAR 2014


EL SECRETARIO

**Anexo 2. MODIFICACIÓN DEL MODELO DE INFORME DE EVALUACIÓN
DE LOS EDIFICIOS**

El modelo de Informe de Evaluación de los Edificios contenido en el Anexo I podrá ser completado y adaptado a la nueva normativa que pueda entrar en vigor con posterioridad a la aprobación de esta Ordenanza así como, en función de las nuevas aplicaciones telemáticas, mediante el correspondiente acuerdo del órgano competente para ello, sin necesidad de modificar la presente Ordenanza.