

SEVILLA

Gerencia de Urbanismo

Edicto 2 de noviembre de 2011, de la Gerencia de Urbanismo de Sevilla, por el que se ordena la publicación íntegra del texto de la Ordenanza sobre Inspección Técnica de Edificaciones, una vez elevado a definitivo por el Excelentísimo Ayuntamiento Pleno de 28 de septiembre de 2011, el acuerdo de aprobación provisional de la Modificación de la Ordenanza de Inspección Técnica de Edificaciones adoptado por el Excmo Ayto. Pleno en sesión celebrada el día 13 de mayo de 2011, y publicado en el «Boletín Oficial» de la provincia núm. 147 de 28 de junio de 2011, todo ello de conformidad con lo dispuesto en los arts. 49 y 70 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

TEXTO REFUNDIDO DE LA ORDENANZA DE INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICACIONES

Exposición de Motivos.

Desde que el 25 de mayo de 2000, el Pleno del Ayuntamiento de Sevilla aprobó con carácter definitivo la Ordenanza sobre Inspección Técnica de Edificaciones en virtud de las competencias delegadas por el Ilmo. Sr. Consejero de Obras Públicas y Transportes, en materia urbanística, la experiencia habida con relación a este asunto ha sido mucha y variada, además de haberse modificado de manera fundamental el marco legislativo que regula la conservación y mantenimiento del patrimonio edificado en Andalucía.

La Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), cuya entrada en vigor se produjo el 20 de enero de 2003, regula en su artículo 155 y siguientes el deber de los propietarios de los terrenos, construcciones y edificios de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

Reforzando así el papel esencial que juega la conservación en el mantenimiento del caserío de la ciudad heredada para evitar la progresión de su degradación y en el conjunto de la edificación del resto de la ciudad como apuesta decidida por la cultura de lo existente, hace que cualquier instrumento que pueda utilizarse a favor de este objetivo deba ser tenido en consideración.

Por todo ello se hace necesaria la adaptación de la Ordenanza al nuevo marco legislativo y a la experiencia acumulada desde la puesta en práctica de la misma.

Esta modificación de la Ordenanza pretende continuar involucrando al ciudadano en la conservación de la edificación, facilitando el cumplimiento de la misma mediante la simplificación del trámite administrativo.

Con la introducción de la obligación de obtener el informe de Inspección Técnica de la Edificación, regulado en el artículo 156 de la LOUA, se persigue introducir, con la colaboración de los técnicos competentes, una cultura en los ciudadanos favorable a realizar controles técnicos periódicos en la edificación al objeto de conocer las patologías de la misma en el convencimiento de que de ello 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, a la par, supone desde una perspectiva global un mayor conocimiento y control del estado de conservación de la edificación de toda la ciudad.

Este mayor conocimiento plasmado en un Registro de carácter público, el Registro de Inspección Técnica de la Edificación, va a contribuir decididamente a dotar de mayor seguridad jurídica y técnica a los usuarios del mercado inmobiliario de viviendas de cierta antigüedad o rehabilitadas localizadas en su mayor parte en el ámbito del Conjunto Histórico, tratando así de remediar en la medida de sus posibilidades la falta de atención precisa a este sector del mercado inmobiliario 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 en carga en el citado mercado.

Por último, ha de resaltarse en el ámbito de las ayudas a la conservación, no sólo su regulación sino que no se someten a convocatoria anual y tratan de responder a las nuevas necesidades planteadas por la Ordenanza de Inspección Técnica de la Edificación, tal y como ha establecido la Ordenanza reguladora de las Ayudas a la Rehabilitación, Conservación y mantenimiento de edificios.

Artículo 1. *Fundamento, objeto y contenido de la Ordenanza.*

1. Se regula en esta Ordenanza la obligación de los propietarios de construcciones y edificaciones de efectuar una inspección periódica dirigida a determinar el estado de conservación de las mismas y el cumplimiento del deber de conservación impuesto por la normativa urbanística y de régimen del suelo.

2. Toda clase de edificaciones y construcciones, con independencia de su uso o destino, estarán afectadas por la obligación regulada en esta Ordenanza.

3. El contenido del deber de conservación, cuyo grado de cumplimiento habrá de recogerse en las inspecciones periódicas, en los términos de esta Ordenanza, se refiere al mantenimiento en las adecuadas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público de la construcción o edificación en su conjunto, en los términos establecidos en la normativa urbanística vigente.

Artículo 2. *Inspección periódica de Construcciones y Edificaciones.*

1. La obligación legal de efectuar la inspección periódica, se verificará mediante la obtención por cuenta y cargo del propietario de informe expedido por técnico competente designado por el mismo, conforme al modelo de Informe de Inspección Técnica de la Edificación vigente y en los plazos que se establecen en esta Ordenanza, y su posterior presentación electrónica o bien en el Registro de Entrada de la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Sevilla.

2. A estos efectos se presentará un informe de Inspección Técnica de la Edificación por cada edificio, entendiéndose por edificio el cuerpo constructivo único con independencia de su distribución espacial, situación registral, catastral o su dirección postal, incluyendo sus construcciones auxiliares.

Sólo podrá presentarse un informe de Inspección Técnica de la Edificación para parte de un edificio cuando dicha parte sea funcionalmente independiente del resto y las patologías que presente no afecten al conjunto del edificio.

No podrá entenderse, a efectos del párrafo anterior, como parte de un edificio una planta del mismo, incluidas bajo rasante, viviendas, pisos o locales susceptibles de aprovechamiento independiente.

Artículo 3. *Contenido del informe de Inspección Técnica de la Edificación.*

1. El informe de Inspección Técnica de la Edificación deberá consignar el resultado de la inspección realizada, cumplimentando para ello el apartado Conclusión Final del modelo de informe de Inspección Técnica oficialmente aprobado. En la Conclusión Final se debe indicar, de manera inequívoca, que el edificio reúne las condiciones adecuadas de seguridad, salubridad y ornato público establecidas en la normativa urbanística y de régimen de suelo, o bien que el mismo no las reúne, debiendo en este último caso el propietario cumplimentar los Compromisos de Ejecución que correspondan, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 9 de la presente Ordenanza. Así mismo la inspección realizada se reflejará en el informe de Inspección Técnica de la Edificación, de conformidad con el modelo de Informe de Inspección Técnica de la Edificación oficialmente aprobado, con descripción de:

A) Fecha de la visita o visitas de inspección realizada, planos de situación y fotografías del exterior e interior del edificio expresivas del contenido del informe.

B) Descripción detallada del edificio o construcción y número de referencia catastral con arreglo al Anexo vigente de Ficha Técnica de la Edificación.

C) Con carácter previo a la redacción del informe deberán realizarse todos los estudios previos que a juicio del técnico redactor sean necesarios para obtener un conocimiento suficiente de la edificación y describir los trabajos efectuados para realizar la Inspección (apertura de calos, catas, desmontaje de falsos techos, etc.) en el caso de que hayan sido necesarios para determinar los daños de la edificación.

D) Desperfectos y deficiencias apreciados con indicación de al menos los siguientes apartados relativos a la seguridad constructiva de la edificación:

a) Cimentación y Estructura, con indicación de si el edificio o construcción o parte de los mismos sufren daños que tengan su origen o afectan a cimentación, soportes, vigas, forjados, muros de carga u otros elementos estructurales que puedan comprometer la resistencia mecánica y estabilidad del edificio o construcción.

b) Fachadas y Medianeras, en especial de los elementos que puedan suponer un peligro para la vía pública o zonas interiores de la edificación tales como frentes de forjado, cornisa, aplacados, etc.

c) Estanqueidad e instalaciones generales, indicando el estado general de las cubiertas, azoteas, paramentos y carpinterías exteriores, así como el estado general de las redes de fontanería, saneamiento y electricidad.

d) Otras condiciones de seguridad, salubridad y ornato que afecten a la habitabilidad y uso efectivo, respecto de otros elementos con deficiencias no contemplados en los apartados anteriores y referentes al mantenimiento o recuperación de las condiciones de habitabilidad o uso efectivo según el destino propio de la edificación o construcción.

E) Posibles causas de todos los desperfectos o deficiencias apreciados e indicación de las medidas, trabajos y obras necesarios para repararlos, con indicación asimismo de un orden de prioridades para la ejecución de los mismos, haciendo expresa referencia a los plazos necesarios de inicio y ejecución de los mismos.

F) Presupuesto estimativo de las medidas, trabajos y obras necesarias.

G) En el supuesto de emisión del segundo y sucesivos informes de Inspección Técnica de Edificaciones, indicación del grado de ejecución y efectividad de las medidas, trabajos y obras realizados para cumplir las recomendaciones señaladas en los informes de inspección técnica anteriores.

2. Sin perjuicio de la mención de las medidas, trabajos y obras a que se refiere el apartado anterior, el informe de Inspección Técnica de la Edificación deberá comprender las medidas inmediatas de seguridad adoptadas, debiendo justificarse que no admitían demora por motivo de inminente peligro para los ocupantes de la construcción o edificación, colindantes o quienes transiten por sus inmediaciones.

A estos efectos, la propiedad de la edificación deberá adoptar, bajo dirección técnica competente, todas aquellas medidas precisas para la inspección y las necesarias para eliminar de forma precautoria y preventiva una situación de riesgo inminente, tales como apeos, apuntalamientos, desmonte de elementos sueltos, etc., comunicando de forma inmediata su comienzo a la Gerencia de Urbanismo mediante informe técnico justificativo suscrito por el profesional competente que las esté dirigiendo.

De esta forma única y exclusivamente podrán realizarse, bajo dirección técnica competente, las medidas de seguridad provisionales que de forma precautoria y preventiva eliminen la situación de riesgo inminente, tales como apeos, apuntalamientos, desmonte de elementos sueltos, etc., y deberán quedar debidamente justificadas técnica y documentalmente a su finalización en el informe de inspección técnica.

No podrán realizarse, el amparo de este procedimiento, en ningún caso, obras, medidas o trabajos que supongan demolición total o parcial de la edificación o construcción, alteración de elementos protegidos ni que afecten al régimen de ocupación del edificio o construcción.

3. El informe de Inspección Técnica de la Edificación se presentará conforme al modelo oficial aprobado que resulte vigente.

Artículo 4. Ficha Técnica de la Edificación.

Se establece la obligación de realizar una Ficha Técnica de la Edificación, relativa a la situación catastral, arquitectónica, urbanística y de propiedad de la misma, conforme al modelo oficial aprobado que resulte vigente.

Artículo 5. Forma y plazo de presentación de la documentación relativa a la Inspección Técnica de la Edificación.

1. El informe de Inspección Técnica de la Edificación, junto con la Ficha Técnica, deberá presentarse electrónicamente o bien en el Registro de Entrada de la Gerencia de Urbanismo, conforme a los modelos oficialmente aprobados.

2. 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.

Para determinar la edad de la edificación se atenderá a la antigüedad según la información catastral, si bien podrá acreditarse documentalmente que la edad es otra mediante los siguientes documentos: licencia de ocupación, certificado final 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.

No obstante, en el caso de obtención de licencia de ocupación por la ejecución de obras de rehabilitación mediante reforma parcial o general, el plazo de presentación del primer Informe 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 referidas obras.

La Gerencia de Urbanismo colaborará con los interesados facilitándoles los datos y antecedentes de los edificios que obren en sus archivos.

3. El primer Informe de Inspección Técnica de la Edificación deberá presentarse dentro del año siguiente a aquel en que el edificio cumpla 20 años de antigüedad, sin perjuicio de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Única.

Debiendo 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.

Sin perjuicio de los plazos generales establecidos en los apartados 2.º y 3.º de este artículo, la Gerencia de Urbanismo podrá requerir de forma motivada la realización de la Inspección Técnica de la Edificación o construcción con el otorgamiento de un plazo específico para su entrega.

4. Agotado el plazo correspondiente para presentar el informe de Inspección Técnica de la Edificación por parte del propietario, podrá hacerlo cualquier otro titular legítimo de un derecho real sobre la edificación.

5. Si llegado el momento de presentación del Informe de Inspección Técnica de la Edificación, este no se hubiese presentado en tiempo y forma, la Gerencia de Urbanismo deberá requerir al propietario de forma motivada, para que en un nuevo plazo adecuado a la naturaleza y características de la finca, proceda a su entrega, apercibiéndole del inicio de procedimiento sancionador.

6. Si a pesar del requerimiento efectuado en el párrafo anterior no se presentase el Informe de Inspección Técnica de la Edificación, podrán dictarse órdenes de ejecución a fin de garantizar el cumplimiento del deber de conservación.

Artículo 6. Registro de Inspección Técnica de la Edificación y libro del Edificio.

A los efectos previstos en esta Ordenanza se constituirá un Registro informatizado de Inspección Técnica de la Edificación en la Gerencia de Urbanismo que será público y en el que quedará constancia respecto de cada edificio, como mínimo los siguientes datos:

- Identificación de la edificación o construcción mediante referencia catastral, dirección y número de gobierno.
- Año de construcción.
- Protección asignada por el planeamiento.
- Número de expediente asignado.

Para cada Informe de Inspección Técnica de la Edificación presentado constará: fecha de presentación y de inclusión en este Registro, conclusión de dicho Informe de Inspección Técnica de la Edificación y subsanación de los daños o deficiencias indicadas en el informe.

Las copias acreditativas de la presentación del primer y sucesivos informes 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 Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación y las posteriores disposiciones de desarrollo de la misma.

Artículo 7. Efectos del cumplimiento de la presentación en plazo del Informe de Inspección Técnica de la Edificación y Compromiso de Ejecución y Conclusión Final.

1. El cumplimiento en tiempo y forma de la obligación de presentación de la Inspección Técnica de la Edificación en donde se exprese tanto el cumplimiento de las condiciones de seguridad, salubridad y ornato público como la necesidad de acometer obras para alcanzar dichas condiciones, facultará al propietario, o a los titulares legítimos de derecho real sobre la edificación en el caso previsto en el artículo 5.5, a solicitar cualquier tipo de ayuda para la conservación y/o rehabilitación que la Gerencia de Urbanismo establezca en la correspondiente Ordenanza municipal.

En ese caso será de aplicación, de conformidad con lo establecido en la Ordenanza Fiscal vigente, el tipo reducido de tasas por el otorgamiento de licencias de obras.

2. En todos aquellos casos en que el informe de Inspección Técnica de la Edificación establezca la necesidad de realización de obras, no podrá otorgarse licencia de obras de ningún tipo que no recoja al menos todas las obras señaladas en el informe de Inspección Técnica de la Edificación que precisen para su ejecución de proyecto técnico según la Ordenanza de Licencias.

Artículo 8. Consecuencias del incumplimiento de la presentación en plazo del informe de Inspección Técnica de la Edificación, Ficha Técnica de la Edificación y Compromiso de Ejecución y Conclusión Final.

1. No podrá concederse ayuda para la conservación y/o rehabilitación de la edificación que establezca la Gerencia de Urbanismo sin cumplir en plazo con la obligación de presentar la documentación completa sobre la Inspección Técnica de la Edificación.

En el caso de presentación fuera de plazo de la documentación completa de la Inspección Técnica de la Edificación quedará facultado, a partir de esa fecha, para solicitar las ayudas que la Gerencia de Urbanismo tenga establecidas para la conservación y/o rehabilitación de la edificación. No obstante ello, en el expediente de concesión de ayuda a la rehabilitación se deducirá del presupuesto protegible el importe estimado de las obras de conservación que será objeto de comprobación por los Servicios Técnicos de la Gerencia.

2. El incumplimiento por parte del propietario de su obligación de cumplimentar en tiempo y forma la Inspección Técnica de la Edificación, constituye infracción grave, salvo que se subsane voluntariamente tras el primer requerimiento formulado al efecto por la Gerencia de Urbanismo, en cuyo caso tendrá la consideración de infracción leve.

El incumplimiento por parte del propietario de su obligación de cumplimentar en tiempo y forma la Inspección Técnica de la Edificación cuando afecte a construcciones o edificaciones catalogadas constituye infracción muy grave.

Las cuantías mínimas de las sanciones a imponer serán:

- a) Infracciones leves: multa de 600 euros.
- b) Infracciones graves: multa de 3.000 euros.
- c) Infracciones muy graves: multa de 6.000 euros.

A efectos de la necesaria graduación de la sanción a imponer, serán de aplicación las circunstancias agravantes, atenuantes y mixtas, establecidas legal y reglamentariamente.

El procedimiento y competencia para la imposición de las sanciones procedentes será el establecido en la legislación urbanística vigente y en las Normas de procedimiento administrativo común.

3. El Informe de Inspección Técnica de la Edificación, será documento preceptivo para acompañar a la solicitud de concesión de todo tipo de licencias de obras relativas a edificios cuyo plazo de presentación o renovación del Informe de Inspección Técnica haya expirado, salvo las de obras que se expresarán en los párrafos siguientes.

Las solicitudes de concesión de licencia de obras que no necesitan la presentación del Informe de Inspección Técnica de la Edificación, como documentación preceptiva, son aquellas que se refieren a obras que no efectúan variaciones en ninguno de los aspectos que definen las principales características arquitectónicas del edificio, como son el sistema estructural, la composición espacial y su organización general, tienen escasa entidad técnica y no afectan al patrimonio protegido.

Las solicitudes de concesión de licencia de demolición total y de rehabilitación integral, no necesitan la presentación del informe de Inspección Técnica de la Edificación como documento preceptivo para la concesión de dicha licencia.

Artículo 9. *Conclusión Final y Compromiso de Ejecución.*

1. En el informe de Inspección Técnica de la Edificación, que se acompañará en todo caso de la Ficha Técnica de la Edificación, se consignará, tal y como señala el artículo 3.1 de la presente Ordenanza, el resultado de la inspección realizada. Así, en la Conclusión Final del informe de Inspección Técnica, y conforme al modelo vigente, se deberá indicar, inequívocamente, el cumplimiento o no del deber de conservación conforme a la normativa urbanística vigente.

2. Sin perjuicio del régimen jurídico general del deber de conservación establecido en la legislación urbanística vigente y de las facultades de inspecciones urbanísticas de la Gerencia de Urbanismo, en aquellos supuestos en los que el informe de Inspección Técnica de la Edificación concluya que la edificación o construcción no reúne las condiciones de seguridad, salubridad y ornato público definidas en el planeamiento vigente, será necesario además la cumplimentación de los compromisos de ejecución correspondientes, conforme al modelo vigente que contenga al menos lo siguiente:

a) Cuando el Informe de Inspección Técnica de la Edificación recoja en sus recomendaciones la necesidad de ejecutar obras de conservación o rehabilitación en la edificación o construcción de carácter no urgentes, se acompañará el compromiso de ejecución expreso del propietario de solicitar los permisos y licencias oportunas y a iniciar y ejecutar las obras indicadas en los plazos señalados, una vez obtenidos dichos permisos y/o licencias, conforme al orden de prioridades establecido en el informe de Inspección Técnica de la Edificación.

b) En aquellos supuestos en los que el informe de Inspección Técnica de la Edificación señale desperfectos o deficiencias que hagan necesaria la adopción de obras de conservación o rehabilitación, acompañadas de circunstancias de urgencia, debidamente justificadas en el orden de prioridades, por existir algún riesgo para las personas o bienes, se acompañará el compromiso de ejecución expreso del propietario de iniciar y ejecutar los trabajos, medidas u obras necesarias según el informe de Inspección Técnica de la Edificación, una vez obtenida la previa licencia para las mismas y conforme al orden de prioridades establecido en el informe de Inspección Técnica de la Edificación.

A estos efectos, simultáneamente a la presentación del informe de Inspección Técnica de la Edificación se presentarán los documentos pertinentes al objeto de obtener la correspondiente licencia. En caso de presentación electrónica del informe de Inspección Técnica de la Edificación, los documentos al objeto de obtener la correspondiente licencia se presentarán en un plazo máximo de diez días desde dicha presentación electrónica.

Recibida la anterior documentación completa en la Gerencia de Urbanismo, se entenderá concedida, por silencio positivo, licencia de obras para ejecutar las urgentes referidas en los párrafos anteriores, si transcurridos veinte días naturales no ha recaído resolución expresa.

Todo ello sin perjuicio de las facultades de Inspección Urbanística de la Gerencia de Urbanismo en materia de conservación que se ejercerá en caso de denegación de la licencia o de incumplimiento de los plazos asumidos.

En estos supuestos el informe técnico que sirva de fundamento a la orden de ejecución podrá emitirse en base sólo a lo recogido en el informe de inspección técnica de la edificación, salvo que incluya demolición total o parcial de edificaciones o construcciones, o alteración de elementos protegidos, o afecten al régimen de ocupación del edificio.

En ningún caso se podrán entender concedidas por silencio facultades en contra del planeamiento urbanístico.

c) Si a pesar de lo dispuesto en el artículo 3.2, el informe de Inspección Técnica de la Edificación justifica la existencia de un peligro inminente para las personas o bienes, sin haberse solventado conforme a lo establecido en dicho precepto, el propietario deberá acompañar compromiso de ejecución de medidas provisionales de seguridad ante el peligro inminente, bajo dirección técnica competente, recogidas en el informe de Inspección Técnica de la Edificación que de forma precautoria y preventiva eliminen la situación de riesgo inminente, tales como apeos, apuntalamientos, desmonte de elementos sueltos, etc., presentando, a su finalización, certificado técnico sobre la correcta ejecución de las mismas.

La firma del compromiso recogido en el párrafo anterior supone la completa asunción del propietario de las responsabilidades de todo orden que puedan derivar por la falta de mantenimiento en condiciones de seguridad del edificio, sin perjuicio de que, en cualquier momento la Gerencia de Urbanismo pueda dictar orden de ejecución conforme a lo señalado en el apartado b).

En cualquier caso la Gerencia de Urbanismo ejercerá sus facultades urbanísticas en materia de conservación cuando se trate de obras, medidas o trabajos que incluyan demolición total o parcial de edificaciones o construcciones o alteración de elementos protegidos o afecten al régimen de ocupación del edificio, por lo que no se aplicará a este tipo de obras el procedimiento establecido en el artículo 3.2 de esta Ordenanza.

Las obligaciones recogidas en los apartados anteriores - obras de conservación o rehabilitación no urgentes; obras de conservación o rehabilitación acompañadas de circunstancias de urgencia; y medidas provisionales de seguridad por la existencia de peligro inminente (apartados a), b) y c) respectivamente del presente artículo) - incluyen la necesidad de aportar certificado final de las obras ejecutadas o, en su defecto, la necesidad de presentar un nuevo informe de Inspección Técnica de la Edificación realizado tras la conclusión de las obras ejecutadas. Si bien, en el caso de que las obras o trabajos señalados en los apartados a) y b) del presente artículo se hayan ejecutado al amparo de licencia de obra menor se deberá presentar comunicación de la finalización de las mismas.

Artículo 10. Régimen general del deber de conservación.

El cumplimiento de la obligación regulada en esta Ordenanza se entiende sin perjuicio del restante 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 en materia de conservación.

El incumplimiento de los compromisos asumidos en el Compromiso de Ejecución y Conclusión Final supone incumplimiento de la obligación de conservar y será objeto de sanción en los términos establecidos por la legislación urbanística vigente.

Sin perjuicio de lo anterior, el incumplimiento de realizar las obras especificadas en las órdenes de ejecución del Ayuntamiento, como consecuencia del resultado del informe de Inspección Técnica de la Edificación o de la inspección de los técnicos municipales, dará lugar a la adopción de cualquiera de las medidas recogidas en el artículo 158.2 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, y entre ellas a la imposición de hasta 10 multas coercitivas, con una periodicidad mínima de un mes, por importe cada una de ellas del diez por ciento del coste estimado de las obras, sin perjuicio de optar por la ejecución subsidiaria a costa del obligado, hasta el límite del contenido del deber normal de conservación fijado en el artículo 155.3 de la misma Ley.

Disposición adicional única

Los modelos de Informe de Inspección Técnica de la Edificación y de Ficha Técnica contenidos en el Anexo 1 podrán ser completados y adaptados 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.

Igualmente los plazos máximos de presentación del primer informe de Inspección Técnica de la Edificación establecidos en la Disposición Transitoria Única podrán ser ampliados, mediante el correspondiente acuerdo del órgano competente para ello, sin necesidad de modificar la presente Ordenanza.

Para fomentar el mejor cumplimiento de esta Ordenanza, la Gerencia de Urbanismo profundizará y ampliará la colaboración con todos los Colegios Profesionales implicados en la gestión de la Inspección Técnica de la Edificación y abrirá esta posibilidad de colaboración a entidades bancarias y aseguradoras, así como a cualesquiera otras entidades y asociaciones que muestren su interés en participar en el proceso de aplicación de esta Ordenanza.

Disposición transitoria única

A todos los edificios que a la entrada en vigor de esta Ordenanza, no hayan sido objeto de la Inspección Técnica de la Edificación en cumplimiento de los plazos establecidos en la Ordenanza de Inspección Técnica de la Edificación aprobada en 25 de mayo de 2000 les resulta de aplicación lo dispuesto en esta Ordenanza y los plazos máximos generales para la presentación del primer informe de Inspección Técnica de la Edificación, quedan fijados del modo que sigue:

a) Edificios protegidos por el Planeamiento o cuyo año de construcción sea anterior a 1904, o se encuentre entre 1904 y 1929, inclusivos, tendrán de plazo máximo para la presentación del primer informe de Inspección Técnica de la Edificación hasta el 6 de noviembre de 2009.

b) Edificios cuyo año de construcción se encuentre entre 1930 y 1954, inclusivos, tendrán de plazo máximo para la presentación del primer informe de Inspección Técnica de la Edificación hasta el 6 de julio de 2012.

c) Los edificios cuyo año de construcción se encuentre entre 1955 y 1979, inclusivos, tendrán de plazo máximo para la presentación del primer informe de Inspección Técnica de la Edificación hasta el 6 de julio de 2012.

d) Edificios cuyo año de construcción sea encuentre 1980 y 1994, inclusivos, tendrán de plazo máximo para la presentación del primer informe de Inspección Técnica de la Edificación hasta el 6 de julio de 2014.

e) Los edificios cuyo año de construcción sea posterior a 1994 deberán presentar el primer informe de Inspección Técnica de la Edificación dentro del año siguiente a aquel en que cumplan los 20 años de antigüedad.

Una vez presentado el primer informe de Inspección Técnica de la Edificación, la preceptiva renovación se efectuará conforme al régimen general previsto en esta Ordenanza.

Disposición derogatoria única

Queda derogada la Ordenanza sobre Inspección Técnica de Edificaciones aprobada por el Excelentísimo Ayuntamiento Pleno en 25 de mayo de 2000.

Disposición final única

Esta Ordenanza entrará en vigor a los quince días de su publicación.

Sevilla a 2 de noviembre de 2011.—El Secretario de la Gerencia de Urbanismo, Luis Enrique Flores Domínguez.

Anexo I
Modelos oficiales

Ficha técnica de la edificación						
Identificación del edificio objeto de la ITE						
Tipo de vía	Dirección postal	Nº	Código postal 41----			
El edificio objeto de la presente ITE es de conformidad con el art. 2.2 de la vigente Ordenanza de ITE:						
<input type="checkbox"/> Un edificio o cuerpo constructivo único. <input type="checkbox"/> Parte (bloque, portal...) de un edificio o cuerpo constructivo único que es funcionalmente independiente del resto y las patologías que presenta no afectan al conjunto del edificio.						
Identificación catastral						
Según catastro, el edificio objeto de la ITE se ubica en:			Referencia/s catastral/es que identifican al edificio.			
<input type="checkbox"/> Una parcela catastral. <input type="checkbox"/> Parte de una parcela catastral. <input type="checkbox"/> Varias parcelas catastrales.						
Dirección Catastral:						
Datos urbanísticos y arquitectónicos						
Datos generales		Superficie	_____ m ² parcela	_____ total m ² construido		
		Nº plantas	_____ sobre rasante	_____ bajo rasante		
		Antigüedad	Año _____ (de conformidad con el art. 5.2 de la vigente Ordenanza de ITE)			
		Viviendas nº total _____		Locales nº total _____		
Uso global	<input type="checkbox"/> Residencial	<input type="checkbox"/> Actividades productivas	<input type="checkbox"/> Terciario	<input type="checkbox"/> Dotacional	<input type="checkbox"/> Agropecuario	
Protección PGOU	<input type="checkbox"/> A Integral	<input type="checkbox"/> B Global	<input type="checkbox"/> C Parcial grado 1	<input type="checkbox"/> D Parcial grado 2	<input type="checkbox"/> E Ambiental <input type="checkbox"/> Exenta	
Propiedad u otros titulares legítimos de derechos reales sobre el edificio (1)						
Nombre:				NIF/NIE/CIF		
Nombre o razón social		Apellido 1	Apellido 2			
En calidad de:						
Dirección			Número	Planta	Puerta	
Pais	C.P.	Provincia	Municipio			
Teléfonos (separados por “;”)			Correo electrónico			
Representante de la propiedad o de otros titulares legítimos de derechos reales sobre el edificio						
Nombre:				NIF/NIE/CIF		
Nombre o razón social		Apellido 1	Apellido 2			
En calidad de:						
Dirección			Número	Planta	Puerta	
Pais	C.P.	Provincia	Municipio			
Teléfonos (separados por “;”)			Correo electrónico			

(1) En caso de inmuebles con varios titulares, comunidades de propietarios, proindivisos, deberá designarse a una persona que actúe en nombre y representación del resto.

Informe de inspección técnica de la edificación
--

Ref. catastral:	
Dirección:	

Técnico redactor del informe

Nombre:		NIF/NIE/CIF	
Nombre	Apellido 1	Apellido 2	
Titulación:		Colegio profesional:	Número de colegiado:
Dirección		Número	Planta Puerta
Pais	C.P.	Provincia	Municipio
Teléfonos (separados por “;”)		Correo electrónico	

Fecha/s de inspección	
-----------------------	--

Medios empleados en la inspección

Los medios de inspección empleados han sido los necesarios para obtener un conocimiento suficiente de la edificación

Medidas inmediatas de seguridad adoptadas durante la inspección del inmueble

Estas medidas se atenderán a lo dispuesto en el art 3.2 de la Ordenanza de ITE Descripción completa en anexo

Cumplimentar este apartado cuando del edificio se hayan presentado anteriores informes de ITE:

Fecha/s del/os informe/s:

Grado de ejecución y efectividad de las medidas indicadas en anteriores informes de ITE:

- No ejecutadas
 Ejecutadas
 Ejecutadas parcialmente

Plano de situación en anexo

Fotografías en anexo

1 Cimentación y estructura

Ref. catastral:	
Dirección:	

A.- Desperfectos y deficiencias observados

Este apartado se cumplimentará en los términos previstos en el art. 3, D, a) de la Ordenanza de ITE
Señalar exclusivamente una de las dos opciones siguientes:

A1	El edificio presenta la estructura en buen estado o con mínimas afecciones que no comprometen la resistencia mecánica y la estabilidad del edificio o construcción y no requieren la realización de obras de reparación salvo aquellas propias de mantenimiento
----	---

A2	El edificio presenta la estructura con desperfectos y deficiencias que pueden comprometer la resistencia mecánica y la estabilidad del edificio o construcción, por lo que requiere la realización de obras de reparación
----	---

Descripción de las desperfectos (máximo 130 caracteres):

Descripción completa en anexo

Posibles causas de los desperfectos (máximo 130 caracteres):

Descripción completa en anexo

B.- Orden de prioridades de las obras a realizar

Rellenar este apartado sólo si se ha cumplimentado la opción **A2** en el apartado anterior. Las obras que no presentan Circunstancias de urgencia se describirán en **B1**, y las que sí presentan circunstancia de urgencia en **B2**.

B1	Obras de conservación o rehabilitación de carácter no urgente
-----------	--

Si se señala este apartado, la propiedad del edificio deberá cumplimentar el Compromiso de Ejecución 1

Descripción de las obras (máximo 130 caracteres):

Descripción completa en anexo

Plazo máximo de inicio

--

dd/mm/aaaa

Plazo de ejecución

--

meses

Presupuesto estimativo

--

Eur.

B2	Obras de conservación o rehabilitación acompañadas de circunstancia de urgencia
-----------	--

Si se señala este apartado, la propiedad del edificio deberá cumplimentar el Compromiso de Ejecución 2

Descripción de las obras (máximo 130 caracteres):

Descripción completa en anexo

Plazo máximo de inicio

--

días (máximo 40 días naturales desde la firma del propietario/representante)

Plazo de Ejecución

--

días

Presupuesto estimativo

--

Eur.

2 Fachadas y medianeras

Ref. catastral:	
Dirección:	

A.- Desperfectos y deficiencias observados

Este apartado se cumplimentará en los términos previstos en el art. 3, D, a) de la Ordenanza de ITE
Señalar exclusivamente una de las dos opciones siguientes:

A1	El edificio presenta las fachadas y medianeras en buen estado o con mínimas afecciones que no suponen peligro para la vía pública o zonas interiores de la edificación y no requieren la realización de obras de reparación salvo aquellas propias de mantenimiento
----	---

A2	El edificio presenta las fachadas y medianeras con desperfectos y deficiencias que pueden suponer peligro para la vía pública o zonas interiores de la edificación por lo que requiere la realización de obras de reparación
Descripción de las desperfectos (máximo 130 caracteres):	Descripción completa en anexo
Posibles causas de los desperfectos (máximo 130 caracteres):	Descripción completa en anexo

B.- Orden de prioridades de las obras a realizar

Rellenar este apartado sólo si se ha cumplimentado la opción **A2** en el apartado anterior. Las obras que no presentan Circunstancias de urgencia se describirán en **B1**, y las que sí presentan circunstancia de urgencia en **B2**.

B1	Obras de conservación o rehabilitación de carácter no urgente	
Si se señala este apartado, la propiedad del edificio deberá cumplimentar el Compromiso de Ejecución 1		
Descripción de las obras (máximo 130 caracteres):	Descripción completa en anexo	
Plazo máximo de inicio	<input type="text"/>	dd/mm/aaaa
Plazo de ejecución	<input type="text"/>	meses
Presupuesto estimativo	<input type="text"/>	Eur.

B2	Obras de conservación o rehabilitación acompañadas de circunstancia de urgencia	
Si se señala este apartado, la propiedad del edificio deberá cumplimentar el Compromiso de Ejecución 2		
Descripción de las obras (máximo 130 caracteres):	Descripción completa en anexo	
Plazo máximo de inicio	<input type="text"/>	días (máximo 40 días naturales desde la firma del propietario/representante)
Plazo de ejecución	<input type="text"/>	días
Presupuesto estimativo	<input type="text"/>	Eur.

3 Estanqueidad e instalaciones generales

Ref. catastral:	
Dirección:	

A.- Desperfectos y deficiencias observados

Este apartado se cumplimentará en los términos previstos en el art. 3, D, a) de la Ordenanza de ITE
Señalar exclusivamente una de las dos opciones siguientes:

A1	El edificio presenta las cubiertas, paramentos, carpinterías exteriores y redes de fontanería, saneamiento y electricidad en buen estado o con mínimas afecciones que no afectan a la habitabilidad y uso efectivo y no requieren la realización de obras de reparación salvo aquellas propias de mantenimiento
----	---

A2	El edificio presenta las cubiertas, paramentos, carpinterías exteriores y redes de fontanería, saneamiento y electricidad con desperfectos y deficiencias que afectan a la habitabilidad y uso efectivo, por lo que requieren la realización de obras de reparación	
	Descripción de las desperfectos (máximo 130 caracteres):	Descripción completa en anexo
	Posibles causas de los desperfectos (máximo 130 caracteres):	Descripción completa en anexo

B.- Orden de prioridades de las obras a realizar

Rellenar este apartado sólo si se ha cumplimentado la opción **A2** en el apartado anterior. Las obras que no presentan Circunstancias de urge se describirán en **B1**, y las que sí presentan circunstancia de urgencia en **B2**.

B1	Obras de conservación o rehabilitación de carácter no urgente	
Si se señala este apartado, la propiedad del edificio deberá cumplimentar el Compromiso de Ejecución 1		
	Descripción de las obras (máximo 130 caracteres):	Descripción completa en anexo
Plazo máximo de inicio	<input type="text"/>	dd/mm/aaaa
Plazo de ejecución	<input type="text"/>	meses
Presupuesto estimativo	<input type="text"/>	Eur.

B2	Obras de conservación o rehabilitación acompañadas de circunstancia de urgencia	
Si se señala este apartado, la propiedad del edificio deberá cumplimentar el Compromiso de Ejecución 2		
	Descripción de las obras (máximo 130 caracteres):	Descripción completa en anexo
Plazo máximo de inicio	<input type="text"/>	días (máximo 40 días naturales desde la firma del propietario/representante)
Plazo de ejecución	<input type="text"/>	días
Presupuesto estimativo	<input type="text"/>	Eur.

Otras condiciones de seguridad, salubridad y ornato que afecten a la habitabilidad y uso efectivo

Ref. catastral:

Dirección:

A.- Desperfectos y deficiencias observados

Este apartado se cumplimentará en los términos previstos en el art. 3, D, a) de la Ordenanza de ITE. Se estimarán otras condiciones no contempladas en los apartados anteriores que afectan a la habitabilidad y ornato público.

Señalar exclusivamente una de las dos opciones siguientes:

A1 El edificio no presenta otras deficiencias no contempladas en los apartados anteriores referentes al mantenimiento o recuperación de las condiciones de habitabilidad o de uso efectivo según el destino propio de la construcción o edificación

A2 El edificio presenta otras deficiencias no contempladas en los apartados anteriores referentes al mantenimiento o recuperación de las condiciones de habitabilidad o de uso efectivo según el destino propio de la construcción o edificación

Descripción de los desperfectos (máximo 130 caracteres):

Descripción completa en anexo

Posibles causas de los desperfectos (máximo 130 caracteres):

Descripción completa en anexo

B.- Orden de prioridades de las obras a realizar

Rellenar este apartado sólo si se ha cumplimentado la opción **A2** en el apartado anterior. Las obras que no presentan Circunstancias de urgencia se describirán en **B1**, y las que sí presentan circunstancia de urgencia en **B2**.

B1 Obras de conservación o rehabilitación de carácter no urgente

Si se señala este apartado, la propiedad del edificio deberá cumplimentar el Compromiso de Ejecución 1

Descripción de las obras (máximo 130 caracteres):

Descripción completa en anexo

Plazo máximo de inicio

--

dd/mm/aaaa

Plazo de ejecución

--

meses

Presupuesto estimativo

--

Eur.

B2 Obras de conservación o rehabilitación acompañadas de circunstancia de urgencia

Si se señala este apartado, la propiedad del edificio deberá cumplimentar el Compromiso de Ejecución 2

Descripción de las obras (máximo 130 caracteres):

Descripción completa en anexo

Plazo máximo de inicio

--

días (máximo 40 días naturales desde la firma del propietario/representante)

Plazo de ejecución

--

días

Presupuesto estimativo

--

Eur.

Existencia de peligro inminente

Ref. catastral:	
Dirección:	

El edificio presenta peligro inminente y requiere medidas de seguridad

Este apartado se cumplimentará sólo y excepcionalmente cuando concurran las circunstancias de peligro inminente descritas en el art 9.2.c) de la Ordenanza de ITE.

Las obras que se pueden incluir en este apartado son aquéllas medidas provisionales de seguridad que de forma precautoria y preventiva eliminen la situación de riesgo inminente, tales como apeos, apuntalamientos, desmontaje de elementos sueltos, etc.

La propiedad del inmueble deberá cumplimentar el Compromiso de Ejecución 3.

La propiedad del inmueble deberá cumplimentar el Compromiso de Ejecución 3.

Descripción y justificación de la existencia de peligro inminente
(máximo 1400 caracteres):

Descripción completa en anexo

Descripción de las medidas (máximo 1400 caracteres):

Descripción completa en anexo

Plazo máximo de inicio
Plazo de ejecución
Presupuesto estimativo

días (máximo 7 días naturales desde la firma del propietario/representante)
días
Eur.

Compromisos de ejecución

Ref. catastral:	
Dirección:	

Cuando el edificio presente desperfectos y deficiencias, se cumplimentarán los Compromisos que a continuación se recogen:

Compromiso de ejecución 1: obras de conservación o rehabilitación de carácter no urgente

Cumplimentar cuando el Informe de Inspección Técnica de la Edificación recoja en alguno de los apartados orden de prioridades de las obras a realizar, la necesidad de acometer obras de conservación o de rehabilitación de carácter no urgente en los términos previstos en el art. 9. 2 a) de la Ordenanza de ITE.

Don/Doña _____, en su calidad de _____ del edificio de referencia, declara conocer y aceptar toda la información contenida en el presente informe de inspección técnica de la edificación, comprometiéndose a solicitar los permisos y licencias oportunas y a iniciar y realizar la ejecución de las obras indicadas en el mismo en los plazos señalados, y a presentar a su terminación certificado final de las obras ejecutadas, emitido por el técnico director de las mismas, en los términos señalados en el último párrafo del art. 9 de la Ordenanza de ITE. En el supuesto de que las obras se hayan ejecutado al amparo de licencia de obras menores se deberá presentar comunicación de la finalización de las mismas.

Compromiso de ejecución 2: obras de conservación o rehabilitación acompañadas de circunstancias de urgencia
--

Cumplimentar cuando el Informe de Inspección Técnica de la Edificación recoja en alguno de los apartados orden de prioridades de las obras a realizar, la necesidad de acometer medidas de conservación o rehabilitación acompañadas de circunstancias de urgencia en los términos previstos en el art. 9.2 b) de la Ordenanza de ITE.

Don/Doña _____, en su calidad de _____ del edificio de referencia, declara conocer y aceptar toda la información contenida en el presente informe de inspección técnica de la edificación, comprometiéndose a solicitar los permisos y licencias oportunas y a iniciar y realizar la ejecución de las obras indicadas en el mismo en los plazos señalados, y a presentar a su terminación certificado final de las obras ejecutadas, emitido por el técnico director de las mismas, en los términos señalados en el último párrafo del art. 9 de la Ordenanza de ITE. En el supuesto de que las obras se hayan ejecutado al amparo de licencia de obras menores se deberá presentar comunicación de la finalización de las mismas.

Para ello, simultáneamente a la presentación de este informe se presentarán los documentos pertinentes al objeto de obtener la correspondiente licencia de obras

En caso de presentación electrónica del presente informe, los documentos al objeto de obtener la correspondiente licencia de obras se presentarán en un plazo máximo de diez días

Compromiso de ejecución 3: ejecución de medidas provisionales de seguridad cuando el edificio presenta peligro inminente

Cumplimentar cuando el Informe de Inspección Técnica de la Edificación señale en el apartado existencia de peligro inminente que el edificio requiere medidas de seguridad en los términos previstos en el art. 9.2 c) de la Ordenanza de ITE.

Don/ Doña _____, en su calidad de _____ del edificio de referencia, declara conocer y aceptar toda la información contenida en el presente informe de inspección técnica de la edificación, comprometiéndose a ejecutar en los plazos señalados y bajo dirección técnica competente todas aquellas medidas señaladas ante la existencia de peligro inminente, y a presentar a su terminación certificado final de las obras ejecutadas, emitido por el técnico director de las mismas, en los términos señalados en el último párrafo del art. 9 de la Ordenanza de ITE.

Conclusión final y firma del documento

Ref. catastral:

Dirección:

Don/Doña _____, **como técnico/a redactor/ra del presente documento** informa que, inspeccionado el edificio de referencia, utilizando para ello los medios adecuados para obtener el suficiente conocimiento del edificio:

El mismo **reúne** las condiciones adecuadas de seguridad, salubridad y ornato público definidas en el planeamiento vigente.

El mismo **no reúne** las condiciones de seguridad, salubridad y ornato público definidas en el planeamiento vigente.

Para que conste, firmo en _____ a __ de _____ de 20__

Don/Doña _____, en su calidad de _____ de la edificación de referencia, declara conocer y aceptar toda la información contenida en el presente documento, así como contenido de los compromisos de ejecución cumplimentados.

Para que conste, firmo en _____ a __ de _____ de 20__

Este apartado se rellenará en caso de presentación no telemática.

En cumplimiento del art. 5 de la Ley Orgánica 15/99, de 13 de diciembre, se le informa que los datos personales obtenidos mediante la cumplimentación de este formulario y demás documentos que, en su caso, se adjunten con el mismo, serán incluidos, para su tratamiento, en un fichero automatizado del que es responsable el Ayuntamiento de Sevilla, Gerencia de Urbanismo. Asimismo, le informamos que la finalidad del citado fichero es la tramitación de los expedientes administrativos de la Gerencia de Urbanismo del Excelentísimo Ayuntamiento de Sevilla y notificación de actos administrativos a los interesados. De acuerdo con lo previsto en la citada Ley Orgánica, puede ejercitar los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición ante el responsable del tratamiento, dirigiendo una comunicación escrita a la Gerencia de Urbanismo. Ayuntamiento de Sevilla, Avda. Carlos III, s/n. Isla de la Cartuja, 41092-Sevilla, o correo electrónico dirigido a LOPD@urbanismo-sevilla.org.

4W-13816