



### IV. Administración Local

AYUNTAMIENTOS

**Salamanca**

URBANISMO

ÁREA DE LICENCIAS Y PLANEAMIENTO

*Anuncio*

El Excmo. Ayuntamiento Pleno de Salamanca con fecha 8 de abril de 2022 aprueba definitivamente la modificación (actualización) de la Ordenanza reguladora de las Inspecciones Técnicas de Edificios cuyo texto definitivo es el siguiente:

Índice

Preámbulo

Título I. Disposiciones generales

Artículo 1.- Objeto de la Ordenanza, normativa aplicable y definiciones.

Artículo 2.- Ámbito de aplicación.

Artículo 3.- Deberes de uso, dotación de servicios y conservación.

Artículo 4.- Condiciones adecuadas del deber de conservación.

Artículo 5.- Plazos y edificios sujetos a inspección técnica. Título II. De la Inspección Técnica de Edificios

Artículo 6.- Objeto de la inspección.

Artículo 7.- Inspección Técnica de Edificios.

Artículo 8.- Contenido de las inspecciones técnicas de Edificios.

Artículo 9.- Medidas urgentes a adoptar.

Artículo 10.- Presentación del Certificado de la inspección técnica.

Artículo 11.- Registro de Inspección Técnica de Edificios.

Artículo 12.- Otros datos a consignar en el Registro.

Artículo 13.- Inspección subsidiaria.

Artículo 14.- Comunicaciones del Registro de la inspección técnica.

Artículo 15.- Efecto de la inspección técnica.

Título II. Régimen sancionador

Artículo 16.- Infracciones y sanciones.

Artículo 17.- Clasificación de las infracciones.

Artículo 18.- Límites de las sanciones económicas.



Disposición adicional primera.

Disposición adicional segunda.

Disposición transitoria única

Disposición final única

Preámbulo

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, regulan el deber de los propietarios de edificios de conservarlos en condiciones adecuadas de seguridad, salubridad, ornato público, accesibilidad y habitabilidad, ejecutando los trabajos y obras necesarios para mantener en todo momento dichas condiciones, o para reponerlas si se hubieran perdido o deteriorado.

Se pretende con la presente Ordenanza, como más necesario y eficaz, reforzar el esencial papel que juega la conservación en el mantenimiento, tanto del casco antiguo y sus edificaciones, como el conjunto de las edificaciones del resto de la ciudad, interesando al ciudadano en la propia conservación, y facilitando el cumplimiento de su deber mediante unos trámites administrativos simples.

Con la introducción de la obligación de obtener el certificado y su informe anexo con resultado favorable de Inspección Técnica de Edificios, se persigue proporcionar, con la colaboración de los técnicos competentes, una cultura a 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 las edificaciones en toda la ciudad.

Este mayor conocimiento plasmado con el Registro de futura creación (Registro de Edificios sometidos a inspecciones técnicas), que contribuya 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, 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”.

Tras la publicación en el B.O.P. de Salamanca de 20 de enero de 2011, de la Ordenanza Municipal reguladora de las Inspecciones Técnicas de Construcciones, y su entrada en vigor, se ha producido la promulgación de diversa legislación como la Ley 9/2010, de 30 de agosto, del Derecho a la Vivienda de Castilla y León, el Decreto 10/2013, de 7 de marzo, por el que se modifica el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León en relación con la Inspección Técnica de Edificios que extiende la ITE a la verificación del cumplimiento de los deberes de uso, dotación de servicios y a todo el ámbito del deber de conservación: seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad, incluida la accesibilidad, la Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo, que en su Disposición Final Primera modifica la denominación de inspección técnica de construcciones por el de «Inspección Técnica de Edificios» y, finalmente, el Decreto 6/2016, de 3 de marzo, por el que se modifica el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León para su adaptación a la Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas



sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo, que desarrolla, que modifica substancialmente los artículos 315 bis, que amplía su ámbito de aplicación a otros municipios, 317, donde se reformula completamente el contenido del informe de inspección, dándole un contenido mucho más detallado, y 318 bis, que crea el registro de los informes que presenten los sujetos obligados a la realización de la Inspección Técnica de Edificios (ITE), que se remitirán por los Ayuntamientos a la Administración de la Comunidad.

Dada la clara influencia de dicha legislación en la Ordenanza Municipal, así como por la experiencia positiva que ha tenido durante el tiempo de vigencia, se hace necesaria una actualización de la Ordenanza Municipal reguladora de las Inspecciones Técnicas de Construcciones que recoja las nuevas exigencias legislativas, siendo éste el objeto principal del presente texto, dotando así de seguridad jurídica la regulación municipal en esta materia.

Al mismo tiempo las disposiciones adicionales incorporan los documentos estrictamente necesarios para proceder a la ejecución de esta actuación así como regulan el modo en que la ciudadanía tiene acceso a la información necesaria para ello.

Por todo lo indicado el presente documento es coherente con los principios de buena regulación que establece el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

### **Título I. Disposiciones generales**

#### **Artículo 1.- Objeto de la Ordenanza, normativa aplicable y definiciones.**

1. Se regula en esta Ordenanza, de acuerdo con la normativa vigente en materia de inspecciones de edificaciones reflejada en los artículos 110 de la Ley 5/1999, de 8 de Abril, de Urbanismo de Castilla y León, artículos 315 a 318 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL) que la desarrolla, la obligación de los propietarios de construcciones y edificaciones incluidos en el ámbito del término municipal de Salamanca, de efectuar una inspección periódica dirigida a evaluar y verificar, con carácter general, el estado de conservación, accesibilidad y eficiencia energética y del cumplimiento de los deberes de uso, dotación de servicios, así como de las condiciones que marque, en su caso, la normativa aplicable a cada tipo de edificio, señalados en el artículo 315 del RUCyL y determinar las obras y trabajos necesarios para su cumplimiento.

2. La Inspección Técnica de Edificios se configura como una medida de control del cumplimiento del deber de conservación teniendo como finalidad el conocimiento de las deficiencias existentes y de las actuaciones que sean necesarias para mantener o reponer, si se hubieran perdido o deteriorado, las condiciones de seguridad, salubridad, ornato público, accesibilidad y habitabilidad.

3. El Ayuntamiento de Salamanca podrá requerir a los propietarios de las edificaciones la presentación de la Inspección Técnica de Edificios ante la constatación del deficiente estado de conservación del edificio, independientemente del plazo establecido con carácter general en la presente Ordenanza.

4. A efectos de la presente Ordenanza se establecen las siguientes definiciones:

a) Calificación de la deficiencia. Valoración de los daños o lesiones observados en el elemento inspeccionado.





**Despreciable:** Aquella lesión, síntoma o anomalía que por su naturaleza e intensidad, no presupone la existencia de un riesgo claro o con dudas razonables para la seguridad o salubridad del inmueble inspeccionado.

**Leve:** Cuando los daños y lesiones observados, por su naturaleza e intensidad, permitan enjuiciar la existencia de dudas razonables respecto a la seguridad del elemento inspeccionado y, a su vez, entrañen un cierto riesgo de alcance a otros elementos constructivos, todo ello como consecuencia de un proceso de deterioro en fase inicial.

**Grave:** Se asigna este grado los daños y lesiones que, además de implicar dudas respecto de la seguridad del elemento inspeccionado, plantean al técnico inspector, supuestos razonables de generar un riesgo que pueda afectar a otros elementos constructivos, tanto en su nivel de seguridad como aptitud al servicio, todo ello en el marco de un proceso de deterioro en fase de progresión. Se incluye en esta categoría cuando los daños y lesiones detectados en el elemento inspeccionado menoscaben a las condiciones exigibles de ornato público y habitabilidad.

**Muy grave** Tiene esta consideración cuando los daños y lesiones observados conciernen a un estado muy avanzado o final del proceso de deterioro del elemento inspeccionado, que puedan suponer un riesgo cierto de causar perjuicio a terceros, sean viandantes, usuarios o construcciones colindantes, por disminuir considerablemente el umbral mínimo de seguridad y salubridad del inmueble, pudiendo dar lugar al desprendimiento de materiales y elementos, asientos de cimentación, filtraciones, problemas higiénico-sanitarios u otra adversidad.

b) Edificio. Inmueble que puede estar formado por una o varias unidades mínimas de inspección y que comparten elementos funcionales indivisibles o instalaciones.

c) Edificio calificado como fuera de ordenación: Edificio que siendo anterior a la aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento urbanístico, resulta disconforme con las determinaciones de los mismos, y es declarado fuera de ordenación de forma expresa por el instrumento de planeamiento urbanístico que establece la ordenación detallada.

d) Edificio calificado como disconforme con el planeamiento: Edificio que siendo anterior a la aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento urbanístico, resulta disconforme con las determinaciones de los mismos, y no es declarado fuera de ordenación de forma expresa.

e) Nivel de incidencia. Frecuencia y/o intensidad de los daños o lesiones observados en el elemento inspeccionado, sea único o repetitivo en el edificio:

**Puntual.** Cuando la deficiencia detectada se localiza de forma aislada en el elemento inspeccionado.

**Baja.** Los daños y lesiones observados en el elemento inspeccionado se presentan con escasa relevancia en el conjunto del elemento constructivo.

**Alta.** Los daños y lesiones observados en el elemento inspeccionado se manifiestan de manera significativa en el conjunto del elemento constructivo.

**Generalizada.** Los daños y lesiones observados afectan a la totalidad del elemento inspeccionado.

f) Recinto: Local accesible del edificio limitado por cerramientos, particiones o cualquier otro elemento separador, pudiendo tener carácter de habitable, no habitable o de instalaciones.

g) Rehabilitación integral o total: Conjunto de las actuaciones y obras que se han llevado a cabo en todas las unidades constructivas del edificio para su adecuación a las condiciones



exigibles por la normativa urbanística, de edificación y sectorial vigente en el momento de su ejecución y que permiten su equiparación a uno de nueva planta.

h) Técnico inspector: Técnico competente con atribuciones legales para proyectar o dirigir las obras de cada tipo de edificio, o para dirigir la ejecución de dichas obras, según se establece en la Ley de Ordenación de la Edificación.

i) Unidad mínima de inspección: Cuerpo constructivo único que posee autonomía en sus elementos estructurales, funcionales y redes de instalaciones, todo ello con independencia de su distribución espacial, situación registral, catastral o reseña postal, y que puede acoger una comunidad y/o agrupación de comunidades total o parcial.

5. Para la realización de la inspección técnica se tendrá en cuenta la normativa vigente en la fecha de la inspección, salvo para los aspectos respecto de los cuales no sea legalmente exigible la adaptación de los edificios y construcciones a la normativa en vigor y que no afecten a las condiciones de seguridad.

### **Artículo 2.- Ámbito de aplicación.**

1. La Inspección Técnica de Edificios (ITE) es obligatoria para toda clase de edificios cuyo uso principal este comprendido dentro del ámbito de aplicación de la Ley de Ordenación de la Edificación.

2. Tanto los edificios calificados como “fuera de ordenación” como los “disconformes con el planeamiento”, así como los edificios construidos sin licencia o que no se ajusten a la misma, están sujetos a la ITE, sin que su realización altere la situación jurídica y urbanística del edificio inspeccionado.

### **Artículo 3.- Deberes de uso, dotación de servicios y conservación.**

1. Deber de uso: Los propietarios de bienes inmuebles deben destinarlos a los usos que no estén prohibidos por la normativa urbanística ni demás normas aplicables. A tal efecto se entienden como usos prohibidos tanto los expresamente excluidos como aquéllos que por cualquier motivo resulten incompatibles con las normas citadas.

2. Deber de dotación de servicios: Los propietarios de bienes inmuebles deben dotarlos de los servicios necesarios en función de los usos señalados por la normativa urbanística y sectorial, según lo señalado en el artículo 16 del RUCyL, siendo estos servicios los legalmente exigibles en el momento de concesión de la licencia municipal que verifique el cumplimiento de la normativa urbanística y sectorial vigente en dicho momento, salvo imposición de adaptación por exigencia de normativa sectorial o por afección a las condiciones de seguridad.

3. Deber de conservación: Los propietarios de bienes inmuebles deben mantenerlos en condiciones adecuadas de seguridad, salubridad, ornato público, accesibilidad y habitabilidad según su destino, de acuerdo con las definiciones contenidas en el Artículo 19 del RUCyL, a cuyo efecto realizarán los trabajos precisos para conservar o reparar dichas condiciones, si se hubieran perdido o deteriorado, y las obras adicionales de conservación que se impongan por motivos de interés general, mediante el procedimiento de orden de ejecución regulado en los artículos 319 a 322 del RUCyL.

4. El cumplimiento de las obligaciones reguladas en esta Ordenanza se entiende sin perjuicio del restante régimen jurídico ordinario de los deberes de uso, dotación de servicios y conservación establecida en la normativa urbanística y sectorial vigente y de las facultades de inspección urbanística del Ayuntamiento de Salamanca.



### **Artículo 4.- Condiciones adecuadas del deber de conservación.**

1. Las condiciones adecuadas de conservación de seguridad que un edificio debe reunir son las que aseguran la estabilidad y la consolidación estructural del inmueble y la seguridad de sus usuarios y de la población, en concreto:

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

b) Seguridad y estabilidad en sus elementos constructivos cuyo deficiente estado suponga un riesgo para la seguridad de las personas, tales como cubiertas, azoteas, voladizos, antenas, marquesinas, chimeneas, barandillas, falsos techos, cornisas, aplacados y elementos ornamentales o de acabado y demás elementos susceptibles de desprendimiento.

c) Estanqueidad frente al agua, evitando filtraciones a través de las fachadas, cubierta o del terreno que puedan ser causa de falta de seguridad descrita en los dos primeros apartados, pudiendo afectar a la habitabilidad o uso del edificio.

d) La seguridad en caso de incendio, de forma que los ocupantes puedan desalojar el edificio en condiciones seguras, se pueda limitar la extensión del incendio dentro del edificio y de los colindantes y se permita la actuación de los equipos de extinción y rescate.

e) La seguridad de utilización, de forma que el uso normal del edificio no suponga riesgo de accidente para las personas.

2. Las condiciones adecuadas relativas a la salubridad que debe reunir el edificio son las que aseguran la salud de sus usuarios y de la población, que se concretan en la estanqueidad y el buen funcionamiento de las redes generales de fontanería y saneamiento, de forma que no se produzcan fugas que afecten a las características higiénicas y sanitarias del edificio o puedan ser causa de falta de seguridad descrita en los dos primeros apartados del punto anterior.

3. Las condiciones adecuadas referidas al ornato público que debe reunir el edificio son el conjunto de características estéticas del edificio y de su entorno que satisfacen las exigencias de dignidad de sus usuarios y de la sociedad. En edificios catalogados, se entiende que las condiciones relativas al ornato son el conjunto de características estéticas derivadas de su grado de protección. A tal efecto, la ITE, tanto en edificios catalogados como no catalogados, considerará las condiciones de imagen exterior del edificio, revocos y acabados, elementos decorativos, carteles y tendido de instalaciones vistas por fachadas, debiéndose proponer soluciones que mejoren la calidad estética del edificio y, en su caso, recuperen las condiciones estéticas alteradas en anteriores operaciones.

4. Las condiciones adecuadas referentes a la accesibilidad que debe reunir el edificio son el conjunto de características de diseño, calidad del edificio y de los espacios urbanos que permitan su utilización por todas las personas, independientemente de sus capacidades técnicas, cognitivas o físicas.

5. Las condiciones adecuadas concernientes a la habitabilidad que debe reunir el edificio son el conjunto de las características de diseño, calidad de las viviendas y de los lugares de trabajo y estancia, de los edificios donde se sitúan y de su entorno, que satisfacen las exigencias de calidad de vida sus usuarios y de la sociedad.





### **Artículo 5.- Plazos y edificios sujetos a inspección técnica.**

1. La primera inspección técnica deberá realizarse dentro del año natural siguiente a aquél en que el edificio cumpla cuarenta años desde la fecha de la terminación de su construcción o de las intervenciones de rehabilitación integral o total conforme a la legislación sobre ordenación de la edificación.

2. Una vez realizada la primera inspección, los edificios se someterán a sucesivas inspecciones periódicas, dentro del año natural siguiente a aquél en que cumplan diez años desde la anterior inspección.

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.
- 4ª. La fecha que figure en la ficha catastral del edificio.
- 5ª. Cualquier otra fecha documentada que indique la terminación de las obras.

En ausencia de tales documentos se tomará como fecha de terminación de la edificación la que resulte de cualquier dato que, salvo prueba en contrario, permita al Ayuntamiento determinar la fecha de terminación.

4. Para facilitar el cumplimiento de este deber, de acuerdo con lo señalado en el artículo 11 de esta Ordenanza, se utilizará el Registro de edificios sujetos a inspección, pudiendo el Ayuntamiento exponerlo en su página web municipal, enviar comunicaciones a los propietarios y comunidades afectadas y anunciar en uno de los diarios de mayor difusión dentro del municipio los plazos de inspección técnica establecidos en los párrafos anteriores, informando el lugar de consulta de los edificios obligados a realizar la inspección técnica.

5. La exposición al público del registro de edificios sujetos a la inspección técnica, mediante cualquiera de los anuncios así realizados, tiene la consideración de notificación para los interesados, obligándoles a realizar la correspondiente inspección dentro de los plazos señalados.

6. En los supuestos contemplados en el artículo 1 apartado 3, el Ayuntamiento de Salamanca determinará el plazo para la realización de la inspección técnica de Edificios y la presentación del Certificado e informe anexo correspondiente, en función de la urgencia y gravedad del estado del edificio. En el caso de no presentación de la inspección requerida, se estará a lo dispuesto en el artículo 13.

## **Título II. De la Inspección Técnica de Edificios**

### **Artículo 6.- Objeto de la inspección.**

La Inspección Técnica de Edificios tiene por objeto:

1. Evaluar periódicamente el estado de conservación de los edificios, las condiciones básicas de accesibilidad universal y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización del edificio y obtener la certificación de la eficiencia energética del edificio de acuerdo con la normativa vigente.



2. Determinar las obras y trabajos de mantenimiento precisos para cumplir los deberes y condiciones citados en el artículo 3 de esta Ordenanza, y el plazo señalado al efecto.

3. Establecer las condiciones para la cumplimentación de la ITE y posterior inscripción en el Registro correspondiente.

4. Proporcionar a los propietarios y técnicos inspectores los instrumentos necesarios para dar cumplimiento a la obligación de realizar la ITE

### **Artículo 7.- Inspección Técnica de Edificios.**

1. Los propietarios, personas físicas o jurídicas titulares de los edificios, deberán encomendar la realización de la inspección de las mismas en cumplimiento de la normativa vigente. En el caso de viviendas o locales integrados en una Comunidad de Propietarios, corresponde a la propia Comunidad. Todo ello conforme a las obligaciones señaladas en el artículo 315.ter del RUCyL.

2. La inspección se llevará a cabo, bajo su personal responsabilidad, por técnicos competentes, de acuerdo con sus competencias y especialidades (según lo señalado en el artículo 317 bis.1 del RUCyL), ajustándose a los principios de imparcialidad, objetividad e independencia, así como al de veracidad en las manifestaciones que los informes contengan respecto del estado real del inmueble.

3. Mediante declaración responsable, el técnico inspector acreditará su competencia para realizar la ITE, así como el hecho de no encontrarse inhabilitado para el ejercicio de su profesión en el momento de la declaración.

4. El técnico inspector emitirá un certificado de haber realizado la inspección, al que adjuntará como anexo inseparable un informe en el que evalúe el estado y el grado de cumplimiento de los deberes de uso, dotación de servicios y conservación establecidos en el artículo 8 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo y Castilla y León, y en los plazos que se establecen en los artículos 316 y 318 del RUCyL y en esta Ordenanza, para su posterior presentación en el Ayuntamiento de Salamanca en las formas permitidas por la legislación aplicable. El contenido del mencionado informe y certificado será el señalado en el artículo 317 del RUCyL, siguiendo en todo momento los criterios y reglas allí expuestas.

5. A estos efectos se presentará un certificado de inspección técnica con su informe anexo por cada edificio y parcela catastral, con independencia de su régimen de funcionamiento de las comunidades constituidas. No obstante, cuando en un mismo edificio coexistan varias comunidades de propietarios o agrupaciones de las mismas, podrá admitirse como objeto de la inspección la parte correspondiente a cada comunidad o agrupación, haciendo constar el carácter parcial de la misma, identificación concreta, así como las deficiencias y/o actuaciones necesarias que afecten, tanto a los elementos propios como a los elementos comunes del total del edificio. Es este supuesto, la inscripción en el Registro de Inspección Técnica de Edificios solo será efectiva cuando se completen con las diferentes inspecciones parciales en un único certificado e informe de inspección técnica que abarque la totalidad del edificio.

6. Cuando existan varios edificios o construcciones que comparten elementos comunes y constituyan un complejo inmobiliario en una sola parcela catastral se seguirán las siguientes reglas: a) Edificio construido por fases, con fechas de finalización de obra en diferentes anualidades. Se tomará la fecha de final de obra de la última fase. b) Varios edificios con garaje comunitario. Se tomará la fecha de final de obra del último edificio construido.





### **Artículo 8.- Contenido de las inspecciones técnicas de Edificios.**

1. A resultas de la inspección realizada, el certificado deberá consignar de forma inequívoca el resultado de la misma, indicando en el informe anexo las condiciones relativas al cumplimiento de los deberes de uso y conservación.

2. El resultado final de la inspección podrá ser:

- Favorable: cuando cumple los deberes de uso y conservación, no siendo necesaria obra alguna.

- Favorable con deficiencias leves: Cuando cumple los deberes de uso y conservación pero se han detectado deficiencias de carácter leve, de escasa importancia técnica y reducido importe económico, no afectando a la seguridad del edificio, estabilidad, consolidación estructural del inmueble y estanqueidad, y/o a las condiciones de salubridad, ornato público y habitabilidad o uso efectivo según el destino propio del edificio, no obstante el informe deberá fijar plazos para su ejecución.

- Desfavorable: cuando no cumplen los deberes de uso y conservación, siendo necesaria la realización de obras para las que se fijará plazos máximos de ejecución.

3. El incumplimiento de cualquiera de las condiciones adecuadas de conservación supondrá que el resultado de la inspección sea desfavorable.

4. El informe de la Inspección Técnica de Edificios deberá contener, como mínimo, los siguientes aspectos:

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

b) Descripción detallada del edificio o unidad de inspección parcial en su caso, localización del mismo mediante plano parcelario y referencia catastral con identificación de la división en el caso de presentación de una inspección parcial.

c) Análisis y evaluación del estado de conservación relativo a las condiciones de seguridad reguladas en el apartado 2.a) del artículo 19 del RUCyL, y valoración de las mismas indicadas en el artículo 317.1.a) del RUCyL y artículo 4.1 de esta Ordenanza, de los elementos siguientes del edificio:

I. Cimentación.

II. Estructura.

III. Fachadas exteriores, interiores, medianeras, cerramientos y otros elementos que por su estado pudieran suponer un riesgo de desprendimiento y caída a la vía pública, tales como voladizos, marquesinas, cornisas, aplacados, petos de terrazas, etc.

IV. Cubiertas, azoteas, antenas y demás elementos susceptibles de desprendimiento V. Instalaciones y redes generales de fontanería, saneamiento, calefacción, gas, instalación eléctrica, aparatos elevadores, de protección contra incendios, etc. En aquellas instalaciones en las que la normativa sectorial regule su propio sistema de inspección obligatoria, se verificará mediante la aportación de los documentos justificativos previstos en la misma.

d) Análisis y evaluación de las condiciones reguladas en el apartado 2.b), 2c) y 2d) del artículo 19 del RUCyL referidas respectivamente a:

I. Salubridad.



II. Ornato público, en particular, la ausencia de pintadas y grafitis no autorizadas.

III. Accesibilidad, de acuerdo con la normativa vigente sobre accesibilidad, tanto de ámbito autonómico como de ámbito estatal.

IV. Habitabilidad.

e) Análisis y evaluación 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 y según el uso del edificio inspeccionado.

f) Certificación energética del edificio, realizada conforme a lo dispuesto en el 390/2021, de 1 de junio, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios.

g) Análisis y evaluación del cumplimiento de los deberes regulados en los artículos 15 y 16 del RUCyL, relativas a:

I. Deber de uso que los propietarios deben destinar los bienes inmuebles que no estén prohibidos por la normativa urbanística y demás normas aplicables, valorando que el edificio se destina al uso inicialmente previsto.

II. Deber de los propietarios de dotar con los servicios mínimos exigibles en cada caso, según las condiciones señaladas en la normativa urbanística y en las demás normas aplicables.

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

i) Resultado de la inspección de cada uno de los elementos constructivos del edificio, debiendo consignar las deficiencias detectadas, con calificación de su gravedad así como su nivel de incidencia.

j) En el supuesto de emisión del segundo y sucesivos informes de Inspección Técnica de Edificios, grado de ejecución y efectividad de las medidas adoptadas y de los trabajos y obras realizados para la subsanación de deficiencias señaladas en las anteriores inspecciones técnicas realizadas.

k) En el caso de que el resultado de la inspección sea desfavorable, el informe además deberá reflejar, como mínimo, el siguiente contenido:

I. Descripción y localización de desperfectos y deficiencias que afecten a los elementos del edificio especificados en el anterior apartado c) con indicación de sus posibles causas, aportando documentación gráfica y fotográfica, en su caso.

II. Descripción de las medidas inmediatas de seguridad adoptadas, en caso de ser necesarias y que no admitan demora, para garantizar la seguridad de los ocupantes del Edificio, vecinos, colindantes y transeúntes.

III. Descripción de las obras y trabajos de conservación y demás medidas que, de forma prioritizada, se consideran necesarias para subsanar las deficiencias descritas en el apartado i), la fecha del comienzo para realizar las obras y el plazo máximo de ejecución de las mismas. Las obras de carácter urgente, en todo caso las relacionadas para conservar o reponer las condiciones adecuadas de seguridad y salubridad, se detallarán aparte con su justificación y su propio plazo, que deberá ser inferior a tres meses salvo justificación por la complejidad de la obra a realizar.



IV. Presupuesto estimativo de todas las medidas, trabajos y obras necesarias.

5. La inspección técnica deberá ser representativa del edificio según criterio del técnico inspector, y de forma que los recintos inspeccionados sumen, al menos, el 50 por ciento de la superficie construida total de la unidad mínima de inspección; este porcentaje deberá cumplirse también de forma independiente para la planta bajo cubierta, la planta baja y cada una de las plantas bajo rasante, si las hubiere. El informe contendrá relación de los recintos inspeccionados y justificará el cumplimiento de los porcentajes exigidos en este apartado, o bien la imposibilidad de cumplirlos.

6. 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 del edificio. En el caso de que el técnico inspector entienda que dichas pruebas son imprescindibles para garantizar la seguridad del edificio, su realización será preceptiva para cumplir con el deber de conservación, y por lo tanto de obligada ejecución para la propiedad del inmueble.

7. Además de la descripción de las obras y trabajos considerados necesarios, de obligada ejecución para subsanar las deficiencias señaladas en la inspección técnica, podrán describirse otras obras derivadas del análisis y evaluación de las condiciones básicas de accesibilidad y/o mejora de la eficiencia energética del edificio inspeccionado.

### **Artículo 9.- Medidas urgentes a adoptar.**

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 del edificio, 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, acordonando zonas, etc.

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, medidas a adoptar y el comienzo de las obras, justificando mediante informe técnico las obras a ejecutar, y que tales medidas no admiten demora, sin perjuicio de la presentación del correspondiente Certificado y el Informe anexo en el plazo máximo de un mes.

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

### **Artículo 10.- Presentación del Certificado de la inspección técnica.**

1. De acuerdo con el artículo 318 del RUCyL, una vez realizada la inspección por el técnico competente y dentro del mes siguiente a su emisión, el propietario del inmueble inspeccionado deberá presentar en el registro municipal, con la correspondiente solicitud de presentación, Certificado de la inspección técnica y del informe anexo en el que se expresará claramente el resultado de la inspección, sea favorable, favorable con deficiencias leves o desfavorable, incluyéndose en este caso las medidas que se dictan para subsanar las deficiencias. Dicho Certificado de la Inspección Técnica y del informe anexo, en el caso de estar conformado con suficiencia de





tiempo, y sin perjuicio de lo señalado en el artículo 9 en los supuestos de adopción de medidas urgentes, podrán ser presentadas con anterioridad a la fecha máxima reglamentada.

2. El certificado de Inspección Técnica de Edificios, suscrito por técnico competente en cada caso, deberá ajustarse al modelo oficial aprobado por el Ayuntamiento de Salamanca, completándose, además, en soporte informático igualmente aprobado. A dicho certificado se adjuntará un informe anexo, con el contenido mínimo indicado en el artículo 8. En la solicitud se hará constar, cuando el resultado de la inspección resultase desfavorable, el compromiso de la realización de las obras cuando sean necesarias para mantener o reponer las condiciones adecuadas de los deberes de uso y conservación que se hayan reflejado en la inspección técnica realizada.

3. El procedimiento de tramitación de la Inspección Técnica de Edificios a las que se refiere esta Ordenanza, se iniciará mediante solicitud que se formulará de acuerdo con el modelo normalizado que facilitará el Ayuntamiento de Salamanca, pudiendo obtenerse de la web municipal, y se presentará en cualquiera de los Registros municipales habilitados, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 16 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Para la presentación de las solicitudes con sus certificados se tendrá en cuenta la posibilidad de utilizar medios electrónicos, informáticos y telemáticos de los que disponga el Ayuntamiento de Salamanca para relacionarse con los ciudadanos, de acuerdo con las medidas que a tal efecto se establezcan en el marco de la normativa vigente.

4. 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.

5. Si la solicitud no reúne los requisitos exigidos por la legislación aplicable o por la presente Ordenanza, se requerirá al solicitante para que, en un plazo de 10 días hábiles, subsane la falta o acompañe los documentos preceptivos, con indicación de que, si así no lo hiciera, se le tendrá por desistido en su petición y se procederá al archivo de las actuaciones de conformidad con lo dispuesto en el artículo 68 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

6. Si transcurridos tres meses desde el final del plazo concedido para presentar la Inspección Técnica, el propietario no hubiese presentado la documentación solicitada, el Ayuntamiento de Salamanca podrá realizar la inspección de oficio, a costa de los propietarios, de acuerdo al artículo 13 de esta Ordenanza y al artículo 318.2 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

### **Artículo 11.- Registro de Inspección Técnica de Edificios.**

1. A los efectos previstos en esta Ordenanza, tal y como se prevé en el artículo 5.4, se constituirá un registro informatizado de edificios y construcciones sujetos a Inspección Técnica de Edificios en el servicio municipal competente en materia de urbanismo, que será público, y en el que quedará constancia de la fecha de presentación y del contenido de cada uno de los certificados de Inspección Técnica y sus informes anexos que se presenten por parte de los propietarios o por requerimiento de oficio.

2. Las copias acreditativas de la presentación del primer y sucesivos informes de Inspección Técnica de la edificación se unirán al Libro del Edificio. Cuando éste no exista, los propietarios conservarán copia de los citados documentos, y en caso de enajenación deberán entregarla a los nuevos titulares.

3. El Registro de Edificios recogerá de forma centralizada los siguientes datos referentes a los edificios:



a) Emplazamiento, características, inclusión en el ámbito del conjunto histórico y nivel de protección en su caso.

b) Fecha de construcción o, en su defecto, año aproximado.

c) Los certificados e informes anexos de las inspecciones técnicas realizadas con expresión de su resultado conforme se indica en el artículo 8.2 de esta Ordenanza.

4. Los datos del Registro serán públicos, con efectos estadísticos e informativos de conformidad con la normativa de protección de datos y del procedimiento administrativo común. Los ciudadanos podrán solicitar información sobre las inscripciones contenidas en dicho registro.

5. Los informes que presenten los sujetos obligados a la realización de la Inspección Técnica de Edificios, serán remitidos por el Ayuntamiento de Salamanca a la Administración de la Comunidad cuando ésta los requiera y en la forma que se determine.

### **Artículo 12.- Otros datos a consignar en el Registro.**

1. Además de los datos señalados en el apartado 3 del anterior artículo y con la finalidad de control municipal del cumplimiento de las obligaciones establecidas en la normativa urbanística aplicable y en la presente Ordenanza se consignarán los datos siguientes:

a) Las medidas urgentes de seguridad a adoptar y fecha de realización prevista para las mismas.

b) En las inspecciones con resultado desfavorable, descripción y valoración de las obras necesarias para mantener o reponer las condiciones mínimas adecuadas de los deberes de uso y conservación según la clasificación de elementos del edificio establecido en los apartados 4.c) y d) del artículo 8, así cuantos otros datos complementarios se consideren necesarios. También se incluirán las pruebas más exhaustivas que sean necesarias para averiguar las causas de las deficiencias detectadas.

c) En las inspecciones con resultado favorable con deficiencias leves, descripción y valoración de las obras necesarias para subsanar las deficiencias detectadas de carácter leve, así como los plazos para su ejecución.

2. El informe técnico y el Certificado de Final de Obra visado por el Colegio Profesional o, en el caso de no precisar proyecto técnico de obras, Certificado de la realización efectiva de las obras y los trabajos de conservación requeridos para mantener el inmueble en el estado legalmente exigible, y en el plazo señalado al efecto, que se ajustará en su contenido a los parámetros que fije el impreso que a tal efecto apruebe el Ayuntamiento y estará firmado por el técnico competente responsable de su correcta ejecución.

3. La presentación de los documentos justificativos de la realización de las obras es imprescindible para que el Servicio municipal competente en materia de urbanismo proceda a la anotación con resultado favorable con deficiencias subsanadas de la inspección técnica del Edificio en el Registro de Inspección Técnica de Edificios.

### **Artículo 13.- Inspección subsidiaria.**

1. Finalizado el plazo establecido en la presente Ordenanza, la falta de presentación de la inspección técnica de la primera o sucesivas inspecciones determinará el incumplimiento por el inspeccionado deberá presentar en el registro municipal, con la correspondiente solicitud de presentación, Certificado de la inspección técnica y del informe anexo en el que se expresará claramente el resultado de la inspección, sea favorable, favorable con deficiencias leves o des-



favorable, incluyéndose en este caso las medidas que se dictan para subsanar las deficiencias. Dicho Certificado de la Inspección Técnica y del informe anexo, en el caso de estar conformado con suficiencia de tiempo, y sin perjuicio de lo señalado en el artículo 9 en los supuestos de adopción de medidas urgentes, podrán ser presentadas con anterioridad a la fecha máxima reglamentada.

2. El certificado de Inspección Técnica de Edificios, suscrito por técnico competente en cada caso, deberá ajustarse al modelo oficial aprobado por el Ayuntamiento de Salamanca, completándose, además, en soporte informático igualmente aprobado. A dicho certificado se adjuntará un informe anexo, con el contenido mínimo indicado en el artículo 8. En la solicitud se hará constar, cuando el resultado de la inspección resultase desfavorable, el compromiso de la realización de las obras cuando sean necesarias para mantener o reponer las condiciones adecuadas de los deberes de uso y conservación que se hayan reflejado en la inspección técnica realizada.

3. El procedimiento de tramitación de la Inspección Técnica de Edificios a las que se refiere esta Ordenanza, se iniciará mediante solicitud que se formulará de acuerdo con el modelo normalizado que facilitará el Ayuntamiento de Salamanca, pudiendo obtenerse de la web municipal, y se presentará en cualquiera de los Registros municipales habilitados, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 16 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Para la presentación de las solicitudes con sus certificados se tendrá en cuenta la posibilidad de utilizar medios electrónicos, informáticos y telemáticos de los que disponga el Ayuntamiento de Salamanca para relacionarse con los ciudadanos, de acuerdo con las medidas que a tal efecto se establezcan en el marco de la normativa vigente.

4. 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.

5. Si la solicitud no reúne los requisitos exigidos por la legislación aplicable o por la presente Ordenanza, se requerirá al solicitante para que, en un plazo de 10 días hábiles, subsane la falta o acompañe los documentos preceptivos, con indicación de que, si así no lo hiciera, se le tendrá por desistido en su petición y se procederá al archivo de las actuaciones de conformidad con lo dispuesto en el artículo 68 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

6. Si transcurridos tres meses desde el final del plazo concedido para presentar la Inspección Técnica, el propietario no hubiese presentado la documentación solicitada, el Ayuntamiento de Salamanca podrá realizar la inspección de oficio, a costa de los propietarios, de acuerdo al artículo 13 de esta Ordenanza y al artículo 318.2 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

### **Artículo 11.- Registro de Inspección Técnica de Edificios.**

1. A los efectos previstos en esta Ordenanza, tal y como se prevé en el artículo 5.4, se constituirá un registro informatizado de edificios y construcciones sujetos a Inspección Técnica de Edificios en el servicio municipal competente en materia de urbanismo, que será público, y en el que quedará constancia de la fecha de presentación y del contenido de cada uno de los certificados de Inspección Técnica y sus informes anexos que se presenten por parte de los propietarios o por requerimiento de oficio.

2. Las copias acreditativas de la presentación del primer y sucesivos informes de Inspección Técnica de la edificación se unirán al Libro del Edificio. Cuando éste no exista, los propietarios conservarán copia de los citados documentos, y en caso de enajenación deberán entregarla a los nuevos titulares.





3. El Registro de Edificios recogerá de forma centralizada los siguientes datos referentes a los edificios:

a) Emplazamiento, características, inclusión en el ámbito del conjunto histórico y nivel de protección en su caso.

b) Fecha de construcción o, en su defecto, año aproximado.

c) Los certificados e informes anexos de las inspecciones técnicas realizadas con expresión de su resultado conforme se indica en el artículo 8.2 de esta Ordenanza.

4. Los datos del Registro serán públicos, con efectos estadísticos e informativos de conformidad con la normativa de protección de datos y del procedimiento administrativo común. Los ciudadanos podrán solicitar información sobre las inscripciones contenidas en dicho registro.

5. Los informes que presenten los sujetos obligados a la realización de la Inspección Técnica de Edificios, serán remitidos por el Ayuntamiento de Salamanca a la Administración de la Comunidad cuando ésta los requiera y en la forma que se determine.

### **Artículo 12.- Otros datos a consignar en el Registro.**

1. Además de los datos señalados en el apartado 3 del anterior artículo y con la finalidad de control municipal del cumplimiento de las obligaciones establecidas en la normativa urbanística aplicable y en la presente Ordenanza se consignarán los datos siguientes:

a) Las medidas urgentes de seguridad a adoptar y fecha de realización prevista para las mismas.

b) En las inspecciones con resultado desfavorable, descripción y valoración de las obras necesarias para mantener o reponer las condiciones mínimas adecuadas de los deberes de uso y conservación según la clasificación de elementos del edificio establecido en los apartados 4.c) y d) del artículo 8, así cuantos otros datos complementarios se consideren necesarios. También se incluirán las pruebas más exhaustivas que sean necesarias para averiguar las causas de las deficiencias detectadas.

c) En las inspecciones con resultado favorable con deficiencias leves, descripción y valoración de las obras necesarias para subsanar las deficiencias detectadas de carácter leve, así como los plazos para su ejecución.

2. El informe técnico y el Certificado de Final de Obra visado por el Colegio Profesional o, en el caso de no precisar proyecto técnico de obras, Certificado de la realización efectiva de las obras y los trabajos de conservación requeridos para mantener el inmueble en el estado legalmente exigible, y en el plazo señalado al efecto, que se ajustará en su contenido a los parámetros que fije el impreso que a tal efecto apruebe el Ayuntamiento y estará firmado por el técnico competente responsable de su correcta ejecución.

3. La presentación de los documentos justificativos de la realización de las obras es imprescindible para que el Servicio municipal competente en materia de urbanismo proceda a la anotación con resultado favorable con deficiencias subsanadas de la inspección técnica del Edificio en el Registro de Inspección Técnica de Edificios.

### **Artículo 13.- Inspección subsidiaria.**

1. Finalizado el plazo establecido en la presente Ordenanza, la falta de presentación de la inspección técnica de la primera o sucesivas inspecciones determinará el incumplimiento por



el propietario del deber de realizar la inspección técnica y dará lugar a que el Servicio municipal competente en materia de urbanismo, sin perjuicio de la imposición de multas coercitivas o sanciones que correspondan, pueda proceder a la práctica de inspección subsidiaria, para lo que se notificará a la propiedad la identidad del técnico designado para realizar la inspección técnica y el importe de los honorarios a percibir por éste.

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

El Ayuntamiento, si así lo estima más oportuno, podrá sustituir el turno por convenios con los diferentes Colegios Profesionales competentes en la materia.

### **Artículo 14.- Comunicaciones del Registro de la inspección técnica.**

1. La anotación en el Registro de Inspección Técnica de Edificios del resultado de la inspección técnica será objeto de comunicación por parte del Ayuntamiento al propietario, pudiéndose dar los siguientes casos:

a) Inspección favorable: Se trasladará al propietario el resultado definitivo favorable de la inspección técnica y la obligación de efectuar la próxima inspección dentro del año natural siguiente a aquél en que cumplan diez años desde la realización de la inspección, de acuerdo con lo dispuesto e en el artículo 5.2 de esta Ordenanza.

b) Inspección favorable con deficiencias leves: Dado que en este supuesto cumple los deberes de uso y conservación pero se han detectado deficiencias de carácter leve, se comunicará al propietario el resultado favorable con deficiencias leves de la inspección técnica y la obligación de efectuar la próxima inspección dentro del año natural siguiente a aquél en que cumplan diez años desde la realización de la inspección, de acuerdo con lo dispuesto e en el artículo 5.2 de esta Ordenanza. Asimismo, a la vista de la importancia de tales deficiencias y los términos previstos en el artículo 13.2, en la comunicación podrá constar la necesidad de subsanación de las mismas.

c) Inspección favorable con deficiencias subsanadas: Tiene lugar cuando se han realizado las correspondientes obras de subsanación de las deficiencias detectadas y señaladas en el informe anexo de la inspección técnica que motivaron el resultado desfavorable o favorable con deficiencias leves. Se trasladará al propietario el resultado definitivo de la inspección técnica favorable con deficiencias subsanadas y la obligación de efectuar la próxima inspección dentro del año natural siguiente a aquél en que cumplan diez años desde la realización de la inspección, de acuerdo con lo dispuesto e en el artículo 5.2 de esta Ordenanza.

d) Inspección desfavorable: En este supuesto, dado que no se alcanzan las condiciones mínimas adecuadas de los deberes de uso y conservación, se comunicará al propietario el resultado provisional desfavorable de la inspección técnica y requerimiento en los términos previstos en el artículo 15.1.

### **Artículo 15.- Efectos de la inspección técnica.**

1. En todos aquellos casos en que el informe de inspección técnica del Edificio con resultado desfavorable establezca la necesidad de realización de obras, el propietario está obligado a ejecutarlas para mantener o reponer las condiciones de uso y conservación y proceder en el plazo máximo de tres meses desde la presentación de la inspección técnica, bajo su responsabilidad, a solicitar la correspondiente licencia municipal o presentar declaración responsable, y en su caso acompañada del correspondiente proyecto técnico, para realizar, al menos, las obras



necesarias para solventar todos los desperfectos y deficiencias señalados en el informe anexo de la inspección técnica y a iniciarlas y ejecutarlas en los plazos señalados. El Ayuntamiento podrá requerir la realización de las obras, con la advertencia de que en caso de incumplimiento, se adoptarán las medidas sancionadoras y sustitutoria previstas en la normativa urbanística de aplicación.

2. Si el resultado de la Inspección Técnica fuese favorable pero se han detectado deficiencias leves y el técnico inspector ha propuesto medidas para subsanar dichas deficiencias, el Ayuntamiento podrá obligar la ejecución de tales medidas fijando plazo máximo y exigir la acreditación de haber realizado las mismas.

3. La eficacia del certificado de la inspección técnica, a efectos de justificar el cumplimiento de los deberes exigibles, quedará condicionada a la certificación de la realización efectiva de las obras y los trabajos de conservación requeridos para mantener el inmueble en el estado legalmente exigible y en el plazo señalado al efecto

4. La solicitud de la licencia municipal de obras o declaración responsable, según proceda, y la ejecución de las obras derivadas de las inspecciones técnicas cumplirán, en todo caso, los requisitos establecidos en el Plan General de Ordenación Urbana, las Ordenanzas Municipales y demás normativa urbanística y de construcción de aplicación.

5. En el supuesto de edificios en situación urbanística de fuera de ordenación, se aplicará el régimen de autorización de obras previsto en la normativa urbanística de aplicación.

6. 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 determinará el incumplimiento por el propietario del deber de realizar las obras de conservación, y dará lugar a que el servicio municipal competente dicte orden de ejecución sobre la base de los informes técnicos resultantes de la Inspección Técnica y, en su caso, de las visitas de inspección que se consideren necesarias, sin perjuicio de la imposición de multas coercitivas o sanciones que correspondan. En caso de incumplimiento de la orden de ejecución se podrá acordar la ejecución subsidiaria de las obras y trabajos requeridos.

7. No se concederá ningún tipo de licencia municipal ni podrá legitimarse la declaración responsable, a cualquiera de los titulares de los edificios que estén obligados a realizar la correspondiente inspección técnica y carezcan de ella, o incumplan los plazos regulados en esta Ordenanza. Se exceptúan de esta prohibición las obras menores, entendiendo por tales las de escasa entidad técnica e impacto urbanístico, que no afectan al patrimonio protegido ni tienen repercusión sobre la estructura del inmueble, ni sean objeto de la Inspección Técnica.

8. El Ayuntamiento podrá requerir en cualquier momento a los propietarios de edificios obligados a realizar la inspección, la presentación del libro del edificio, de ser preceptivo, y el último certificado de inspección, así como su informe anexo.

### **Título III. Régimen Sancionador**

#### **Artículo 16.- Infracciones y sanciones.**

Las infracciones y sanciones se clasificarán de acuerdo con la normativa urbanística de aplicación de la Comunidad Autónoma de Castilla y León y seguirán, con carácter general, el régimen sancionador establecido en el artículo 348.4.d) del Decreto 22/2004, de 29 de Enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.





1. No podrá imponerse sanción alguna sin la previa tramitación del correspondiente expediente sancionador, que será iniciado de oficio por la Administración Municipal, en virtud de la función inspectora y de comprobación propia de su competencia.

2. El expediente seguirá la tramitación dispuesta en el Decreto 189/1994, de 25 de Agosto, por el que se aprueba el Reglamento del Procedimiento Sancionador de la Administración de la Comunidad Autónoma de Castilla y León.

3. A los presentes efectos, tendrá la consideración de acto de naturaleza independiente sancionable cada actuación separada en el tiempo o en el espacio que resulte contraria a lo dispuesto en esta Ordenanza, siendo imputables tales infracciones a las personas físicas y/o jurídicas que resulten responsables de tales acciones u omisiones.

4. Si se detectan otro tipo de infracciones urbanísticas en las inspecciones técnicas de los Edificios, se estará a lo señalado tanto en la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León como en el Decreto 22/2004, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, en su Título IV, Capítulo III, sobre protección de la legalidad.

### **Artículo 17.- Clasificación de las infracciones.**

Se consideran infracciones administrativas las acciones y omisiones que contravengan la normativa contenida en la LUCyL y en el RUCyL, así como en la presente Ordenanza por incumplimiento del deber de realizar la inspección técnica de Edificios o no adoptar las medidas u obras necesarias para reponer las condiciones mínimas adecuadas de los deberes de uso y conservación, clasificándose de acuerdo a lo señalado en el artículo 348.4 del RUCyL y artículo 103 del régimen sancionador previsto en la Ley 9/2010 del derecho a la vivienda en la Comunidad de Castilla y León, a efectos de la necesaria graduación de la sanción a imponer, además de las circunstancias agravantes y atenuantes, establecidas legal y reglamentariamente, las siguientes circunstancias:

1. El incumplimiento del propietario de su obligación de presentar el primer y sucesivos certificados de Inspección Técnica de Edificios en el tiempo y en la forma establecida en esta Ordenanza.

2. El incumplimiento de comunicar las medidas de seguridad urgentes por existencia de deficiencias que supongan riesgo para la integridad física de los ocupantes del edificio, colindantes o quienes transiten por sus inmediaciones.

3. Las acciones u omisiones que impidan o dificulten la inspección urbanística de verificación de realización de las medidas adoptadas.

4. El incumplimiento de solicitar la licencia correspondiente o presentar declaración responsable, según proceda, en el tiempo y en la forma establecida en esta Ordenanza, para la realización de las obras necesarias para subsanar las deficiencias detectadas en la inspección técnica.

5. El incumplimiento de realizar las medidas de seguridad urgentes por motivo de inminente peligro para los ocupantes del edificio, colindantes o quienes transiten por sus inmediaciones.

6. El grado de ocupación del edificio.

7. Desatender los requerimientos que efectúe la autoridad competente.

8. Desatender las órdenes de ejecución dictadas por la autoridad competente a la vista de los resultados de la Inspección Técnica de Edificios.



9. Cualquier otro incumplimiento derivado de las prescripciones establecidas en la presente Ordenanza cuando no esté tipificado en la misma.

### **Artículo 18.- Límites de las sanciones económicas.**

1. Las infracciones por incumplimiento del deber de realizar la Inspección Técnica de Edificios, que sean de competencia municipal, salvo previsión legal en contrario, se sancionarán con multas, entre 1.000 € y 10.000 €.

2. En ningún caso las infracciones, por incumplimiento del deber de realizar la inspección técnica o no adoptar las medidas u obras necesarias para reponer las condiciones mínimas adecuadas de los deberes de uso y conservación, pueden suponer un beneficio económico para sus responsables. Cuando la suma de la sanción imponible y del coste de las medidas de protección y restauración de la legalidad resulte inferior al importe del beneficio obtenido, debe incrementarse la cuantía de la multa hasta alcanzar dicho importe, según lo señalado en el artículo 352.3 del RUCyL.

### **Disposición adicional primera**

Según lo dispuesto en el artículo 10.2, se adoptan los modelos de certificado e informe para la Inspección Técnica de Edificios generados por la aplicación web denominada "ITE|IEE CyL", Programa de ayuda para la realización de la Inspección Técnica de Edificios de Castilla y León, editada por el Instituto de la Construcción de Castilla y León (ICCL), promovida por la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León, y disponible en la dirección web <http://www.rehitecyl.com>. El acceso a la aplicación informática será facilitado desde la web municipal del Ayuntamiento de Salamanca.

Los documentos generados informáticamente irán acompañados de los correspondientes archivos digitales con el compromiso del técnico inspector de la veracidad del contenido tanto del soporte papel como digital.

A la presentación del informe y certificado en formato papel y/o PDF, se añadirá el archivo digital de la inspección con extensión ".ite" obtenido desde la citada aplicación o aquella otra que la sustituyera.

Si hubiera datos complementarios que no pudieran incorporarse haciendo uso del programa, se adjuntarán en un archivo aparte en formato digital PDF.

### **Disposición adicional segunda**

El Ayuntamiento de Salamanca a través de su sede electrónica, accesible en la dirección web <https://www.aytosalamanca.gob.es>, informará de los requisitos y documentación relativos a la inscripción de las inspecciones técnicas de Edificios que se presenten ante el registro municipal. Para tal efecto, se facilitará la descarga de los formularios necesarios.

### **Disposición transitoria única.**

Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 5, los edificios que hayan sido terminados o rehabilitados íntegramente antes del 1 de Enero de 1971, y que hayan cumplido más de cuarenta años de antigüedad en dicha fecha, deben presentar la primera inspección técnica antes de la finalización de los siguientes plazos:

Edificios declarados Bien de Interés Cultural (B.I.C.) y los catalogados con grado de protección Integral ..... Hasta el 1/12/2020



|                                   |                     |
|-----------------------------------|---------------------|
| Edificios anteriores a 1930 ..... | hasta el 31/12/2011 |
| Edificios entre 1930 y 1939 ..... | hasta el 31/12/2012 |
| Edificios entre 1940 y 1945 ..... | hasta el 31/12/2013 |
| Edificios entre 1946 y 1949 ..... | hasta el 31/12/2014 |
| Edificios entre 1950 y 1952 ..... | hasta el 31/12/2015 |
| Edificios entre 1953 y 1955 ..... | hasta el 31/12/2016 |
| Edificios entre 1956 y 1958 ..... | hasta el 31/12/2017 |
| Edificios entre 1959 y 1961 ..... | hasta el 31/12/2018 |
| Edificios entre 1962 y 1964 ..... | hasta el 31/12/2019 |
| Edificios entre 1965 y 1967 ..... | hasta el 31/12/2020 |
| Edificios entre 1968 y 1970 ..... | hasta el 31/12/2021 |

### **Disposición derogatoria.**

Queda derogada la Ordenanza Municipal reguladora de las Inspecciones Técnicas de Construcciones, que resultó publicada en el B.O.P. de Salamanca de 20 de enero de 2011.

### **Disposición final única**

Esta Ordenanza entrará en vigor una vez publicado íntegramente su texto en el Boletín Oficial de la Provincia, y transcurrido el plazo previsto en el artículo 65.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local.

Lo que se hace público a los efectos oportunos, haciendo saber que contra dicho acuerdo no cabe recurso en vía administrativa, si bien es susceptible de recurso ante la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León (sede de Valladolid) en el plazo de dos meses.

Salamanca, 15 de noviembre de 2022.–El Concejal Delegado, J. Fernando Carabias Acosta.  
(firmado digitalmente).