

# **ORDENANÇA REGULADORA DE LA INSPECCIÓ TÈCNICA D'EDIFICIS DE BELLPUIG.**

## **Article 1. La Inspecció Tècnica d'Edifici.**

S'estableix l'obligació de realitzar una Inspecció Tècnica d'Edificis de Bellpuig, d'ara en endavant ITE, amb l'objecte d'acreditar la situació en la qual es troben, almenys pel que fa a l'estat de conservació de l'edifici i també del compliment de la normativa vigent sobre accessibilitat universal. Aquesta Inspecció haurà de generar un informe que ha de permetre determinar les deficiències en el seu estat de conservació que cal arranjar o la necessitat d'ajustaments en matèria d'accessibilitat en compliment del que estableix la normativa vigent.

## **Article 2. Participació ciutadana**

1.-Els organismes responsables de la tramitació dels expedients als quals fa referència aquesta ordenança permetran la participació dels veïns a través de les seves entitats representatives. A aquest efecte, les associacions veïnals que estiguin correctament registrades als registres municipals corresponents, tindran la consideració d'interessats en qualsevol dels procediments de la seva zona d'influència, als quals es refereix aquesta ordenança, sempre que es garanteixi tot allò establert a la Llei Orgànica 15/1999, de 13 de desembre, de Protecció de Dades de Caràcter Personal.

2.-L'Administració Local, amb la finalitat de promoure l'establiment de La Inspecció Tècnica d'Edifici, el seu desenvolupament i aplicació, podrà sol·licitar la col·laboració de les associacions de veïns en aquells supòsits en què la problemàtica social ho faci aconsellable, així com els Col·legis Professionals que corresponguin.

## **Article 3. Obligació**

1.-Estan obligats a efectuar la Inspecció Tècnica d'Edifici els seus propietaris.

2.-Les obres necessàries per arreglar les deficiències en el seu estat de conservació o realitzar els ajustaments raonables en matèria d'accessibilitat seran obligatòries per als propietaris d'aquests edificis, i el seu compliment caldrà fer-lo en el termini que es determini en cadascun dels casos, segons la gravetat de la deficiència. L'incompliment de l'obligació d'executar la Inspecció Tècnica d'Edifici o de posar remei a les deficiències que detecti aquesta Inspecció suposarà l'aplicació del règim sancionador que forma part d'aquesta Ordenança.

## **Article 4. Terminis i edificis subjectes a la Inspecció Tècnica d'Edifici**

1.-Caldrà que duguin a terme la Inspecció Tècnica d'Edificis tots aquells edificis deshabitats que tinguin una antiguitat superior a 45 anys o aquells edificis que, malgrat no tenir aquesta antiguitat, els serveis tècnics municipals en detectin deficiències tenint en compte el seu estat general.

2.-Caldrà renovar obligatòriament cada deu anys aquesta Inspecció Tècnica, a comptar des de la data en què es dugui a terme per primera vegada.

3.-Per establir l'antiguitat de l'edifici es tindrà en compte la data de finalització de les obres de construcció que s'acreditarà mitjançant certificat final d'obra, llicència de primera ocupació o qualsevol altre mitjà de prova. En cas de no disposar de cap tipus de documentació, els serveis tècnics de l'Ajuntament estimaran l'antiguitat de l'edifici basant-se en qualsevol dada que ho pugui justificar. Si no és possible determinar-ne la data exacta de final de construcció, es tindrà en compte l'any aproximat.

4.- El termini per presentar la ITE a l'ajuntament una vegada se'ls requereixi serà de 4 mesos.

#### **Article 5. Capacitació per a la Inspecció Tècnica d'Edificis**

1.-La ITE la podran dur a terme tècnics facultatius competents o entitats d'Inspecció registrades a Catalunya que tinguin tècnics habilitats. Es considera tècnic facultatiu competent el que estigui en possessió de qualsevol de les titulacions acadèmiques i professionals habilitats per a la redacció de projectes o direcció d'obres i direcció d'execució d'obres d'edificació, segons el que estableix la Llei: Arquitectes, arquitectes tècnics, aparelladors, enginyers de l'edificació i graduats en ciències i tecnologies de l'edificació, que no siguin treballadors en actiu de l'ajuntament.

2.-Les deficiències que s'observin es justificaran en l'Informe sota el criteri i la responsabilitat del tècnic competent que l'emeti.

#### **Article 6. Relació anual d'Edificis obligats a efectuar la Inspecció Tècnica.**

L'ajuntament, a través dels seus Serveis Tècnics podrà publicar anualment la relació d'edificis que, d'acord amb aquesta ordenança, estiguin obligats a efectuar la ITE i podrà establir en aquesta relació els terminis per al compliment efectiu d'aquesta obligació.

#### **Article 7. Registre d'Edificis**

1.-Per facilitar el compliment de l'obligació de dur a terme la Inspecció Tècnica exigida, l'ajuntament elaborarà un registre d'edificis obligats a efectuar-la, que es renovarà anualment incloent els nous edificis que, per antiguitat, estan sotmesos a aquesta obligació.

2.-En aquest registre s'anotaran totes les actuacions que es duguin a terme als edificis amb la Inspecció Tècnica favorable o desfavorable i les obres efectuades per arranjar les deficiències detectades en la conservació dels edificis amb una Inspecció Tècnica desfavorable.

3.-Aquest registre d'edificis estarà informatitzat i recollirà aquelles dades que guardin relació amb la Inspecció Tècnica com són:

a) Situació, característiques, nivell de protecció de l'edifici i pertinença o no a centre històric.

b) Data de construcció o, en cas de no disposar de la data, any aproximat

c) Relació d'Inspeccions Tècniques realitzades, especificant-ne el resultat i, en cas que fos desfavorable, la naturalesa de les deficiències detectades i la relació de les obres que s'hagin pogut dur a terme per arranjar-les i totes les dades complementàries que es considerin oportunes.

d) Descripció de la llicència sol·licitada o ordre d'execució dictada arran d'una Inspecció Tècnica desfavorable.

4.-Aquest Registre és de caràcter intern i la seva finalitat és el control municipal del compliment de les obligacions de conservació. Les dades que contingui el registre només seran públiques a efectes estadístics

5.-Entre les funcions del registre hi haurà el registre i control dels terminis assenyalats en aquesta ordenança.

### **Article 8. Condicions de l'edifici que val avalui la Inspecció Tècnica d'Edifici.**

1.-Per avaluar l'estat de conservació de l'edifici, la ITE haurà de comprovar, almenys, aquestes condicions bàsiques d'edificació:

a) La seguretat estructural, examinant que l'edifici o parts de l'edifici no tinguin danys que n'afectin els fonaments, els suports, les bigues, els forjats, els murs de càrrega o altres elements estructurals que puguin comprometre directament la resistència mecànica i l'estabilitat de l'edifici

b) La higiene, salut i protecció del medi ambient, entesa en termes de salubritat considerant, almenys, aquests aspectes:

-La protecció davant la humitat limitant la presència inadequada d'aigua o humitat a l'interior de l'edifici i als seus tancaments.

-El subministrament d'aigua, comprovant que els edificis disposin dels mitjans per subministrar aigua per al consum humà de forma sostenible.

-L'evacuació d'aigües, certificant que disposin de mitjans adequats d'extracció d'aigües residuals que generin de manera independent o conjunta amb les aigües residuals que provenen de les precipitacions atmosfèriques i de les escorrenties

c) La seguretat en les instal·lacions elèctriques i de subministrament de gas de l'edifici

2.-La ITE avaluarà les condicions bàsiques d'accessibilitat universal i no discriminació de persones amb discapacitats per a l'accés i utilització de les edificacions.

3.- En el cas d'edificis amb tipologia residencial d'habitatge col·lectiu la ITE incorporarà la certificació d'eficiència energètica de l'edifici

### **Article 9. Contingut dels Informes d'Avaluació**

1.-Les Inspeccions Tècniques d'Edifici emeses contindran la informació de les condicions de l'edifici establertes a l'article 8 d'aquesta ordenança, fent referència específicament a aquest apartat:

- a) Avaluació de l'estat de conservació de l'edifici, incloent estructura i fonaments, façanes interiors, exteriors, parets mestres i mitgeres i altres elements que pugin suposar un perill per a les persones com cornises, sortints, voladissos i altres elements ornamentals, cobertes i terrats, instal·lacions comuns de subministrament d'aigua, sanejament i electricitat de l'edifici.
- b) Avaluació de les condicions bàsiques d'accessibilitat i no discriminació de persones amb discapacitats per a l'accés i utilització de les edificacions, establint si l'edifici és susceptible o no de realitzar els ajustaments raonables per poder-les satisfer.
- c) Certificació d'eficiència energètica amb el contingut i procediment legalment establert. Aquesta informació podrà servir per a l'establiment de mesures de millora de l'eficiència energètica de les edificacions sense que pugui tenir efectes per al resultat favorable o desfavorable del inspecció.
- d) Plànol de situació parcel·lari de l'emplaçament, a escala mínima 1:1000 i en format DIN-A4, en el quals es defineixin gràficament els límits de la parcel·la i les edificacions i construccions inspeccionades.
- e) Fotografies de l'exterior i de les zones comunes de l'edifici que pugin expressar el contingut de l'informe i on s'hi aprecien les deficiències detectades i els elements reparats o sobre els quals s'hagi actuat després de detectar i fotografiar les deficiències.

#### **Article 10. Avaluació i resultat de la ITE**

1.-La Inspecció Tècnica d'Edifici es conclourà amb els termes de favorable o desfavorable. Serà considerat favorable respecte del seu estat de conservació quan compleixi els requisits bàsics de l'edificació en els termes establerts a l'apartat 1 de l'article 8 d'aquesta ordenança. En cas d'incompliment d'alguna d'aquelles condicions, el resultat serà desfavorable.

2.-En el supòsit que el resultat de la Inspecció sigui desfavorable, pel que fa a les mesures de conservació, caldrà que expressi els següents continguts:

- a) Descripció i localització de les deficiències que cal arranjar
- b) Descripció de les possibles causes de les deficiències
- c) Descripció de les mesures immediates de seguretat que s'hagin adoptat o que calgui adoptar per garantir seguretat dels ocupants de l'edifici, veïns i vianants, en cas que fossin necessàries.
- d) Grau d'execució i efectivitat de les mesures adoptades i de les obres realitzades per arranjar les deficiències que s'hagin descrit en anteriors ITEs

3.-L'avaluació de les condicions bàsiques d'accessibilitat universal i no discriminació de persones amb discapacitats per a l'accés i utilització de les edificacions, establirà si l'edifici és susceptible o no de dur a terme els ajustaments raonables en matèria d'accessibilitat.

#### **Article 11.-Formes i terminis de presentació de la ITE**

1.-La ITE es complimentarà segons els model oficials de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.

2.-Les persones obligades hauran de presentar dues còpies si el resultat de la ITE és desfavorable en allò relatiu a la conservació i una còpia si és favorable en el termini de 4 mesos des del requeriment municipal per dur-la a terme. Les successives Inspeccions s'hauran de presentar l'any en què es compleixin 10 anys de la darrera ITE

3.-L'eficàcia de la ITE efectuada, requerirà la seva presentació en qualsevol oficina de registre de l'ajuntament o en qualsevol dels registres previstos legalment per a l'Administració a Catalunya

4.-Les persones obligades hauran d'adjuntar al Llibre de l'Edifici una còpia de la ITE presentada i en seran responsables de la seva custòdia.

5.-En el supòsit en què la ITE no contingui els requisits formals essencials o no s'ajusti al contingut d'aquesta ordenança, es requerirà a l'interessat perquè esmeni els defectes observats en la documentació en un termini no inferior a 10 ni superior a 15 dies hàbils, advertint-lo que si no presenta la documentació en la forma requerida, es considerarà la Inspecció com a no presentada.

6.-Sens perjudici d'allò establert al punt 5, si de la documentació se'n dedueix l'existència de deficiències que puguin implicar un incompliment del deure de conservació, es posaran en coneixement dels serveis municipals competents per a la seva actuació en la forma que estableix aquesta ordenança.

7.-Una vegada presentada la ITE, els serveis tècnics municipals l'anotaran al Registre d'edificis.

8.-Si es considera necessari, l'Ajuntament podrà realitzar tots els requeriments que consideri necessaris per completar, explicar i/o justificar el contingut dels documents presentats

## **Article 12. Efecte de les ITE en funció del seu resultat**

1.-L'Ajuntament, després de l'anotació al registre d'edificis, podrà comunicar a la propietat el resultat final de la inspecció, amb els següents casos:

a) Inspecció Tècnica favorable pel que fa a estat de conservació. Es traslladarà l'obligació de realitzar una propera Inspecció en un termini de 10 anys

b) Inspecció Tècnica desfavorable pel que fa a l'estat de conservació. Caldrà detallar les deficiències proposant la realització d'obres pertinents i un termini raonable per dur-les a terme, tenint en compte les característiques, entitat i dificultat. També podrà establir les mesures immediates de seguretat a adoptar justificades per perill imminent dels ocupants de l'edifici o de les rodalies o vianants.

L'ajuntament podrà comunicarà a la propietat perquè, en el termini màxim de dos mesos, sol·liciti obres per arranjar les deficiències observades, advertint que en cas d'incompliment s'adoptaran les mesures sancionadores i substitutives previstes en la normativa vigent.

La falta d'execució total o parcial de les obres i les feines ordenades per arreglar els desperfectes i deficiències, legitima l'òrgan municipal competent per ordenar-ne l'execució subsidiària sobre la base de la ITE o de les visites d'inspecció que consideri necessàries

- c) Si l'edifici fos susceptible de realitzar ajustaments raonables en matèria d'accessibilitat, caldrà executar-los dins el termini establert amb comunicació a l'Ajuntament sobre la realització.

### **Article 13. Del compliment de l'obligació d'efectuar la ITE**

#### 1.- Compliment de l'obligació d'efectuar la ITE

- a) Les ITE s'han de dur a terme complint els terminis que marca aquesta ordenança
- b) En cas que hi hagi ajuts municipals a l'habitatge, els propietaris dels edificis només les podran sol·licitar si han realitzat la ITE, sempre i quan l'ajut no sigui per realitzar la mateixa ITE.
- c) Els propietaris podran sol·licitar una còpia de l'anotació al registre d'edificis municipal a fi i efecte d'acreditar-ne l'estat de conservació.

#### 2. Incompliment de l'obligació d'efectuar la ITE

- a) Quan finalitzi el termini per efectuar la ITE sense presentar-la o havent-la presentat sense els requisits establerts en aquesta ordenança, serà considerat un incompliment en la presentació de la ITE
- b) Si es persisteix en l'incompliment, l'administració local podrà incoar un expedient sancionador sense perjudici dels mecanismes d'execució forçosa.
- c) Si s'incompleix l'obligació de presentar la ITE en els terminis previstos, els propietaris dels edificis no podran sol·licitar ajuts o subvencions municipals que es puguin establir per a realitzar obres de manteniment a edificis.

### **Article 14. Règim sancionador per incompliment de l'obligació de realitzar la ITE**

La manca de presentació de la ITE o la falta de resposta als requeriments municipals en tema d'inspeccions, passat el termini de tres mesos des del requeriment, donarà lloc a l'aplicació del règim sancionador per part de l'òrgan competent de l'Ajuntament i a la realització subsidiària de la ITE a costa de la persona obligada a efectuar-la. Les infraccions a aquesta ordenança poden constituir infraccions lleus o greus.

#### 1.- Es considera infracció lleu:

- a) Presentar una ITE sense els requisits establerts en aquesta ordenança
- b) La falta de resposta davant un requeriment municipal en base a aquesta ordenança.
- c) Qualsevol altra infracció a aquesta ordenança no tipificada com a greu

#### 2.- Es considera infracció greu:

- a) L'incompliment de l'obligació de presentar la ITE o la no presentació d'un contracte de masoveria urbana que la substitueixi.
- b) La reiteració en la comissió de qualsevol falta lleu.

3.-Les sancions aplicable a la comissió d'alguna de les infraccions previstes en aquesta ordenança seran les següents:

- a) Les infraccions lleus se sancionaran amb un import de fins a 300€
- b) Les infraccions greus se sancionaran amb un import d'entre 300€ i 600€ i amb la realització subsidiària de la ITE a costa de la persona obligada a efectuar-la

#### **Article 15. De la realització subsidiària de la ITE**

Davant qualsevol incompliment de presentar la ITE, previ tràmit d'audiència d'entre 10 i 15 dies hàbils, l'òrgan competent amb resolució motivada ordenarà la realització subsidiària de la ITE a costa de la persona obligada a efectuar-la. Aquest tràmit caldrà encomanar-lo a les persones a qui es refereix el punt 1 de l'article 5 d'aquesta ordenança.

En la notificació d'execució subsidiària caldrà fer constar la data d'inici de la inspecció i la identitat de la persona tècnica o facultativa o entitat d'inspecció contractades, referència del contracte establert i import dels honoraris per aquest concepte, que serà liquidat a compte i amb antelació a la realització de la inspecció, amb reserva de la liquidació definitiva.

Si els propietaris de l'edifici s'oposessin a la inspecció, se sol·licitarà el corresponent manament judicial per a l'entrada a l'edifici i la realització de la ITE.

#### **Article 16. Exempció de l'obligació de realitzar la ITE**

Estaran exempts de realitzar la ITE aquells edificis que, tenint l'obligació de realitzar-la, presentin un contracte de masoveria urbana en els termes en què estableix l'ordenança de masoveria urbana de l'ajuntament de Bellpuig, en els quatre mesos següents al requeriment per efectuar la ITE.

#### **Article 17. Creació del Registre d'edificis**

L'ajuntament de Bellpuig crearà el Registre d'Edificis previst en aquesta ordenança i en regularà la seva organització i funcionament, en un termini màxim de 24 mesos des de la publicació d'aquesta ordenança en el Butlletí Oficial de la Província.

#### **Disposició final. Entrada en vigor**

Aquesta ordenança entrarà en vigor als 15 dies de la seva publicació al Butlletí Oficial de la Província i restarà en vigor fins a la seva modificació o derogació expressa.

#### **ANNEX 1. Definicions**

Als efectes d'aquesta ordenança, els conceptes que s'hi inclouen seran interpretats i aplicats amb el significat i l'abast que s'estableix a continuació:

Seguretat. Condicions mínimes de seguretat estructural que ha de complir un edifici, de tal manera que l'edifici o les seves parts no presentin danys que tinguin origen o afectin els fonaments, suports, bigues, forjats, murs de càrrega o altres elements estructurals i que en comprometin la resistència mecànica i l'estabilitat de l'edifici.

Salubritat. Condicions mínimes d'un edifici de manera que no atempti contra la higiene i la salut pública, de manera que no es produeixin filtracions d'aigua a través de la façana, coberta o terreny i que es mantinguin en bon estat de funcionament la xarxa general de fontaneria i sanejament per garantir la seva aptitud d'ús.

Accessibilitat. Condicions mínimes que han de complir els edificis per ser utilitzables i practicables per totes les persones en condicions de seguretat i comoditat i de la forma més autònoma i natural possible

Eficiència energètica. Relació entre la producció d'un rendiment, servei, bé o energia i la despesa d'energia

Millora de l'eficiència energètica. Augment de l'eficiència energètica com a resultat de canvis tecnològics de comportament i/o econòmics

Intervenció que altera la configuració arquitectònica de l'edifici. S'entén com aquella intervenció que tingui caràcter total o les parcials que produeixin una variació essencial de la composició general exterior, la volumetria, o el conjunt del sistema estructural o tinguin com a finalitat canviar els usos característics de l'edifici, així com aquelles obres que tinguin caràcter d'intervenció total en edificacions catalogades o que disposin d'algun tipus de protecció ambiental, històrica o artística, regulada a través de document urbanístic i aquelles altres amb caràcter parcial que afectin els elements o les parts i que són objecte de protecció.

Intervencions als edificis. Es consideren intervencions als edificis existents, les següents:

- a) Ampliació: aquelles en què s'incrementa la superfície o el volum construïts
- b) Reforma: qualsevol feina o obra en un edifici existent diferent d'aquelles necessàries exclusivament per al manteniment de l'edifici
- c) Canvi d'ús.

Manteniment. Conjunt de feines i obres periòdiques per prevenir el deteriorament d'un edifici o reparacions puntuals que s'hi facin, amb l'objectiu de mantenir-lo en bon estat per complir amb els requisits bàsics establerts per a l'edificació