

MOCIÓN QUE PRESENTA EL GRUPO MUNICIPAL DE UNIDAD VECINAL EGABRENSE SOBRE LA REDACCIÓN DE UNA ORDENANZA MUNICIPAL PARA LA INSPECCIÓN TÉCNICA DE CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES

El artículo 156.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía (L.O.U.A.) establecía lo siguiente: “el municipio, mediante la correspondiente ordenanza, podrá delimitar áreas en las que los propietarios de las construcciones y edificaciones comprendidas en ellas deberán realizar, con la periodicidad que se establezca, una inspección dirigida a determinar el estado de conservación de las mismas. Igualmente, estas áreas podrán establecerse para la realización de dicha inspección sólo en las construcciones y edificios del ámbito delimitado que estén catalogadas o protegidas o tengan una antigüedad superior a los cincuenta años”.

Como podemos comprobar, la realización de estas inspecciones técnicas era únicamente una recomendación, no una obligación. La entrada en vigor del Real Decreto-Ley 8/2011, de 1 de julio, introdujo como una obligación la inspección técnica de edificios (artículo 21), pero sólo para los municipios con población superior a veinticinco mil habitantes, tal y como recoge su disposición adicional tercera, aunque deja en manos de las Comunidades Autónomas la adaptación a su territorio de esta norma y refleja, igualmente, que los municipios podrán establecer sus propias actuaciones en el marco de los mínimos estatales y autonómicos.

En abril de 2008 el grupo municipal del Partido Popular proponía una moción al ayuntamiento pleno para la puesta en marcha de una Ordenanza Municipal de inspección técnica de edificios. Dicha moción fue aprobada por unanimidad, aunque nunca se llevó a efecto ni por el equipo de gobierno de aquel momento, formado por PSOE e Izquierda Unidad, ni posteriormente por los diversos equipos gestores del Partido Popular. Con toda certeza ello fue debido a la complejidad que suponía su puesta en funcionamiento en momentos donde la crisis galopante hacía muy difícil la posibilidad de gasto para el mantenimiento de edificios, así como la existencia de las ineludibles subvenciones que se necesitaban para cumplir este objetivo urbanístico, aunque el fondo de la cuestión era absolutamente positivo pues se trataba, según argumentaba la moción del Partido Popular, de lo que sigue: “El Consistorio tiene en su mano instrumentos legales para ordenar, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para conservar estas condiciones. Pero se hace necesario concretar más estos aspectos y dotar al ayuntamiento de un marco legal adaptado a la realidad urbanística de Cabra. Es necesario conocer la cronología de construcción de los edificios de Cabra e inspeccionar si éstos se encuentran en las condiciones técnica necesarias para poder ser usados, independientemente de si están habitados o no”.

La norma de carácter autonómico que sustituyó a la L.O.U.A., la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (L.I.S.T.A.), modifica parcialmente lo establecido en el artículo 156.1 antes reseñado, modificando el texto del artículo y estableciendo: “...mínima de diez años (referido a la periodicidad), una inspección dirigida a determinar su estado de conservación, el cumplimiento de la normativa vigente sobre accesibilidad universal, así como sobre su grado de eficiencia energética. El municipio podrá requerir de los propietarios los informes técnicos resultantes de las inspecciones periódicas y, en caso de comprobar que éstas no se han realizado, ordenar su práctica o realizarlas en sustitución y a costa de los obligados” (artículo 1459).

Es decir, sigue manteniéndose la recomendación pero no la obligación de redactar la correspondiente Ordenanza Municipal, aunque se da a entender la importancia de dicha redacción.

El Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, recoge en su sección 4ª el epígrafe denominado “La inspección técnica de construcciones y edificaciones”. Dicho epígrafe nos informa de nuevo de la recomendación de elaborar una Ordenanza Municipal sobre este asunto, estableciendo como obligatorio, según el apartado 3 del artículo 323, lo siguiente: “Todos los edificios deben someterse a una primera inspección técnica dentro del año natural siguiente a aquél en que se cumplan cincuenta años desde su fecha de terminación con una periodicidad mínima de diez años, salvo que se haya establecido otro plazo distinto en la correspondiente ordenanza municipal”. Como hemos visto, el legislador insiste en esta Ordenanza como un instrumento útil para conseguir los objetivos del texto normativo.

Las obligaciones en relación con la inspección técnica de construcciones y edificaciones están comprendidas entre los artículos 323 y 327 de la norma reseñada anteriormente, debiendo hacer hincapié en que dichas obligaciones van dirigidas a todos los municipios andaluces sin la puntualización recogida en la disposición adicional tercera del Real Decreto-Ley 8/2011, de 1 de julio, de medidas de apoyo a los deudores hipotecarios, de control del gasto público y cancelación de deudas con empresas y autónomos contraídas por las entidades locales, de fomento de la actividad empresarial e impulso de la rehabilitación y de simplificación administrativa. Como hemos dicho antes, en esta disposición adicional se determinaba que la inspección técnica de edificios sólo era obligatoria para los municipios con población superior a 25.000 habitantes, es decir, se excluía a nuestra localidad. Ahora bien, esta disposición fue derogada por la ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, en su Disposición Derogatoria única, por lo que resulta absolutamente coherente que la norma de regulación de la L.I.S.T.A. no haga distinción entre municipios según su número de habitantes.

De lo anteriormente expuesto podemos deducir la obligación que tiene nuestro ayuntamiento de poner en marcha los mecanismos necesarios para poner en funcionamiento la inspección técnica de construcciones y edificaciones. Igualmente, como viene estipulado en el artículo 327 de la regulación reseñada, nuestro ayuntamiento deberá constituir “un Registro de Inspección Técnica de construcciones y edificaciones, de naturaleza administrativa y carácter público, y en el que constará al menos la dirección

e identificación catastral del inmueble, año de construcción, fecha de presentación del informe de Inspección Técnica, daños y deficiencias detectados y subsanación de estos”. Del mismo modo, y de acuerdo con lo establecido en la Disposición Transitoria novena de la misma norma, nuestro ayuntamiento está obligado a:

“1.- La obligación de realizar la primera inspección técnica de las construcciones y edificaciones, conforma a lo previsto en el artículo 330, deberá hacerse efectiva en el plazo máximo de cuatro años desde la entrada en vigor del Reglamento, salvo que las ordenanzas municipales establezcan un plazo inferior”. Es decir, se nos vuelve a reiterar la recomendación de los beneficios de redactar una ordenanza municipal que adapte a nuestra ciudad la normativa de carácter general.

Como hemos podido apreciar, el ayuntamiento de Cabra, como todos los andaluces, está obligado al cumplimiento de la regulación de la Ley de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía en el aspecto al que se refiere la presente moción, es decir, la realización de la inspección técnica de construcciones y edificaciones, entendiendo, al menos a nuestro criterio, que el cumplimiento de esta obligación debería verse acompañado por la redacción de una ordenanza que adapte esta normativa a las características específicas de nuestra localidad.

La necesidad, o recomendación, de elaborar esta Ordenanza Municipal (además de la aprobación unánime realizada en 2008), podemos comprobarla también en su reflejo en varios planes de actuación locales. Así, el Plan Municipal de Vivienda y Suelo recoge en su objetivo 4.1.3 la redacción de una ordenanza de estas características. Por otro lado, la Agenda 2030 de Cabra, en su apartado 1.2.7, establece como necesario “Elaborar una Ordenanza de Inspección Técnica de Edificios (ITE) y promover la autoeficiencia y eficiencia energética de edificios públicos y privados”, argumentando lo siguiente para la justificación de esta línea de actuación:

“Antes de la entrada en vigor de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, varios municipios han establecido regulaciones en relación con los edificios, aunque con variaciones en su alcance. Sin embargo, actualmente se cuenta con una base legal que exige la inspección de todos los edificios con más de 50 años. Esta Inspección Técnica de Edificios (ITE) no solo se enfoca en aspectos estructurales y de construcción, sino que también incorpora la evaluación de la eficiencia energética y las condiciones de accesibilidad. Como resultado, los propietarios tienen la responsabilidad de llevar a cabo trabajos de conservación, mantenimiento y, en caso necesario, la reparación de elementos constructivos o estructurales. Además, se proporcionan recomendaciones para mejoras energéticas y de accesibilidad.

Esta medida tractora, por tanto, tiene como objetivo cumplir con la Ordenanza de Inspección Técnica de Edificios (ITE) y propiciar la autoeficiencia y eficiencia energética de edificios públicos y privados en Cabra bajo una visión integral del entorno construido”.

Dado lo anteriormente expuesto es por lo que proponemos al ayuntamiento pleno para su posible aprobación los siguientes puntos de acuerdo:

- El ayuntamiento de Cabra redactará una Ordenanza Municipal sobre la inspección técnica de construcciones y edificios, de acuerdo con la normativa establecida en el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, y adaptando dichas normas a las específicas peculiaridades de nuestra ciudad, tal y como recomiendan las distintas normativas y planes de acción a los que hemos hecho referencia en el cuerpo de la presente moción.
- Dado la obligatoriedad establecida en la norma citada en el punto anterior, el ayuntamiento de Cabra realizará las actuaciones tendentes a cumplir con lo establecido en la Sección 4ª (Inspección Técnica de Construcciones y Edificaciones) y Disposición transitoria novena (plazo para realización de inspección técnica de construcciones y edificaciones) incluido en dicha regulación normativa, con las matizaciones que se establezcan en la Ordenanza Municipal que se elabore.
- El ayuntamiento de Cabra asesorará a las personas obligadas a la realización de esta inspección técnica para la búsqueda y solicitud de las correspondientes subvenciones a las que tuviesen derecho y, en todo caso, promoverá en la medida de sus posibilidades el establecimiento de subvenciones de carácter municipal.

Cabra, 18 de abril de 2024

PORTAVOZ GRUPO MUNICIPAL U.V.Ega

Fdo.- Manuel Carnerero Alguacil

SR. ALCALDE PRESIDENTE DEL ILMO. AYUNTAMIENTO DE CABRA.-