



Excmo. Ayuntamiento de Salamanca
Urbanismo y Vivienda



Ordenanza Municipal reguladora de las Inspecciones Técnicas de Construcciones

(Publicada en el B.O.P. de Salamanca de 20 de enero de 2011)

Índice

Exposición de Motivos

Título I. De la Inspección Técnica de Construcciones

Artículo 1.- Objeto de la Ordenanza.

Artículo 2.- Deber de conservación.

Artículo 3.- Condiciones mínimas de seguridad y salubridad.

Artículo 4.- Plazos y edificios sujetos a inspección técnica.

Artículo 5.- Inspección Técnica de Construcciones.

Artículo 6.- Contenido de las inspecciones técnicas de construcciones.

Artículo 7.- Medidas urgentes a adoptar.

Artículo 8.- Presentación del Certificado de la Inspección Técnica.

Artículo 9.- Registro de Inspección Técnica de Construcciones.

Artículo 10.- Otros datos a consignar en el Registro.

Artículo 11.- Inspección subsidiaria.

Artículo 12.- Resultado de la inspección técnica.

Artículo 13.- Efecto de la inspección técnica.

Título II. Régimen sancionador

Artículo 14.- Infracciones y sanciones.

Artículo 15.- Clasificación de las infracciones.

Artículo 16.- Límites de las sanciones económicas.

Disposición transitoria única

Disposición adicional primera

Disposición adicional segunda

Disposición final única

Exposición de Motivos

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 construcciones de mantenerlas en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad, realizando los trabajos precisos para conservar o reponer dichas condiciones.

Se pretende con la presente Ordenanza 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 Construcciones, se persigue transmitir, 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 redundaría 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 en un Registro de futura creación (Registro de edificios sometidos a inspecciones técnicas), va a contribuir decididamente a dotar de mayor seguridad jurídica y técnica a los usuarios del mercado inmobiliario de viviendas de cierta antigüedad o rehabilitadas localizadas en su mayor parte en el ámbito del Conjunto Histórico, tratando así de remediar en la medida de sus posibilidades la falta de atención precisa a este sector del mercado inmobiliario en la legislación protectora de consumidores y usuarios excesivamente volcada hacia la vivienda de nueva planta, y a fomentar la calidad y mejor control de las edificaciones, 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".

Título I.

De la Inspección Técnica de Construcciones

Artículo 1.- Objeto de la Ordenanza.

1. Se regula en esta Ordenanza, de acuerdo con los artículos 110 de la Ley 5/1999, de 8 de Abril, de Urbanismo de Castilla y León y 315 a 318 del Reglamento 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 determinar el estado de conservación de las mismas y el cumplimiento del deber de conservación impuesto por la normativa urbanística vigente.
2. Toda clase de edificaciones y construcciones, con independencia de su uso o destino, estarán afectadas por la obligación regulada en esta Ordenanza.
3. El Ayuntamiento de Salamanca podrá requerir a los propietarios de construcciones y edificaciones la presentación de la Inspección Técnica de Construcciones ante la constatación del deficiente estado de conservación del edificio, independientemente del plazo establecido con carácter general en la presente Ordenanza.

Artículo 2.- Deber de conservación.

1. Todos los propietarios de bienes inmuebles deben mantenerlos en condiciones adecuadas de seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad según su destino, de acuerdo con las definiciones contenidas en el Artículo 19 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, a cuyo efecto realizarán los trabajos precisos para conservar o reparar dichas condiciones.
2. La inspección técnica de construcciones 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 las condiciones de seguridad y salubridad, pudiendo contener recomendaciones para la mejora de las condiciones de ornato público y habitabilidad.
3. El cumplimiento de la obligación regulada en esta Ordenanza se entiende sin perjuicio del restante régimen jurídico ordinario del deber de conservación establecido en la normativa urbanística vigente y de las facultades de inspección urbanística del Ayuntamiento de Salamanca.

Artículo 3.- Condiciones mínimas de seguridad y salubridad

1. Las condiciones mínimas de seguridad y salubridad que un edificio debe reunir son las siguientes:
 - 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 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 chimeneas, barandillas, falsos

techos, cornisas, aplacados y elementos ornamentales o de acabado, en particular si pueden caer en la vía pública.

- 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.
2. Las condiciones relativas a la salubridad 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

Artículo 4.- Plazos y edificios sujetos a inspección técnica

1. La primera Inspección Técnica de Construcción deberá realizarse dentro del año siguiente a aquél en que el edificio cumpla cuarenta años desde la fecha de la terminación total de su construcción u obras de rehabilitación integral.
2. Una vez cumplida la primera inspección, los edificios se someterán a sucesivas inspecciones periódicas, dentro del año 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 que indique la terminación de las obras.
4. Para facilitar el cumplimiento de este deber, de acuerdo con lo señalado en el artículo 9 de esta Ordenanza, se elaborará el Registro de Edificios sujetos a inspección, pudiendo el Ayuntamiento exponerlo en su página web municipal, y anunciar en uno de los diarios de mayor difusión dentro del municipio los plazos de inspección técnica establecidos en los párrafos anteriores. Asimismo, se publicará anualmente en el Boletín Oficial de la Provincia, anuncio informando el lugar de consulta de los edificios obligados a realizar la Inspección Técnica durante el siguiente ejercicio.
5. La exposición al público del registro de edificios sujetos a la inspección técnica, mediante 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 Construcciones y la presentación del Certificado e informe anexo correspondiente, en función de la urgencia y gravedad del estado de la construcción. En el caso de no presentación de la inspección requerida, se estará a lo dispuesto en el artículo 11.

Artículo 5.- Inspección Técnica de Construcciones.

1. Los propietarios, personas físicas o jurídicas titulares de edificios, deberán realizar la inspección de los mismos en cumplimiento de la normativa vigente. En el caso de viviendas o locales integrados en una Comunidad de Propietarios, el deber de inspección corresponde a la propia Comunidad.

2. La inspección se llevará a cabo, bajo su personal responsabilidad, por técnicos competentes, de acuerdo con sus competencias y especialidades, ajustándose a los principios de imparcialidad, objetividad e independencia, así como al de veracidad en las manifestaciones que en ellos se contengan respecto del estado real del inmueble.
3. El técnico competente emitirá un certificado de haber realizado la inspección, al que adjuntará como anexo inseparable un informe en el que evalúe el estado de conservación de la construcción y el grado de cumplimiento de los deberes urbanísticos 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 esta Ordenanza, para su posterior presentación en el Ayuntamiento de Salamanca en las formas permitidas por la legislación aplicable.
4. A estos efectos se presentará un certificado de Inspección Técnica con su informe anexo por cada edificio y parcela catastral. No obstante, cuando existan varios edificios que comparten elementos comunes y constituyan un solo cuerpo constructivo 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.

Entendiéndose por edificio el cuerpo constructivo único, con independencia de su distribución espacial, situación registral, catastral, o su reseña postal.

Se considera un solo cuerpo constructivo cuando existan:

- Unidades constructivas ligadas por elementos estructurales.
- Unidades constructivas ligadas por elementos funcionales.
- Unidades constructivas ligadas por redes de instalaciones.
- Unidades constructivas ligadas por espacios funcionales indivisibles.

Artículo 6.- Contenido de las inspecciones técnicas de construcciones.

1. A resultas de la inspección realizada, el certificado deberá consignar de forma inequívoca si el resultado de la misma es favorable o desfavorable, indicando en el informe anexo las condiciones relativas a la seguridad, estabilidad y consolidación estructurales y estanqueidad, así como las que afecten a las condiciones de salubridad del edificio.
2. El incumplimiento de cualquiera de las condiciones mínimas supondrá que el resultado de la inspección sea desfavorable.
3. La inspección técnica de construcciones 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 construcción, localización del mismo mediante plano parcelario y nº de referencia catastral.
 - c) Estado 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. Redes generales de saneamiento y distribución de agua, gas y energía eléctrica en baja tensión.
- d) Resultado de la inspección de cada uno de los elementos citados del edificio.
- e) En el supuesto de emisión del segundo y sucesivos informes de inspección técnica de construcciones, 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 del edificio.
- f) 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 que, de forma priorizada, se consideran necesarias para subsanar las deficiencias descritas en el apartado f.I), la fecha del comienzo para realizar las obras y el plazo máximo de ejecución de las mismas.
 - IV. Presupuesto estimativo de todas las medidas, trabajos y obras necesarias.
4. Para la redacción del informe podrán realizarse todos los estudios previos que, a juicio del técnico redactor, sean necesarios para obtener un conocimiento suficiente de la edificación, describiendo, en su caso, los trabajos ejecutados para realizar la inspección (apertura de calas, catas, desmontaje de falsos techos, etc.), en el caso de que hayan sido necesarios para determinar los daños de la edificación.

Artículo 7.- 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 de la construcción o edificación, colindantes o quienes transiten por sus inmediaciones, el propietario, bajo dirección técnica competente, realizará las obras estrictamente necesarias para eliminar de forma precautoria y preventiva la situación de riesgo o peligro detectado, tales como apeos, apuntalamientos, desmonte de elementos sueltos, etc.
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 8.- Presentación del Certificado de la Inspección Técnica.

1. De acuerdo con el artículo 317 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, una vez realizada la inspección por el técnico competente y dentro del mes siguiente al vencimiento del plazo en el que deba realizarse, el propietario del inmueble inspeccionado deberá presentar en el registro municipal, con la correspondiente solicitud de presentación, dos copias originales del Certificado de la inspección técnica y del informe anexo en el que se expresará claramente el resultado de la inspección, sea favorable o desfavorable, incluyéndose en este caso las medidas que se dictan para subsanar las deficiencias.

Dichas copias del 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 los artículos 6 y 7 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 construcciones, 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 6. En la solicitud se hará constar, cuando el resultado de la inspección resultase desfavorable, el compromiso de la realización de las obras necesarias para mantener o reponer las condiciones de seguridad y salubridad.
3. El procedimiento de tramitación de la inspección técnica de construcciones 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 38 de la Ley 30/1992, de 26 de diciembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

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 71 de la Ley 30/92, de 26 de diciembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.
6. Si transcurrido un mes 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 acuerdo al artículo 11 de esta Ordenanza y al artículo 318.2 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Artículo 9.- Registro de Inspección Técnica de Construcciones.

1. A los efectos previstos en esta Ordenanza, tal y como se prevé en el artículo 4.4, se constituirá un registro informatizado de edificios sujetos a inspección técnica de construcciones 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.
2. Las copias acreditativas de la presentación del primer y sucesivos informes de Inspección Técnica de la edificación se unirán al Libro del Edificio, o en su defecto a la documentación técnica del mismo, y deberán ser conservadas por los propietarios y transmitidas, en caso de enajenación por cualquier título, a sus nuevos titulares, de conformidad con lo previsto en Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación y las posteriores disposiciones de desarrollo de la misma.
3. El Registro de Edificios recogerá de forma centralizada los siguientes datos referentes a los edificios y construcciones:
 - 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) Inspecciones técnicas con resultado favorable. En los casos de resultado inicial desfavorable, se señalarán la adopción de medidas urgentes y fecha de realización de la misma, la descripción y fecha de realización de las obras que han sido necesarias para mantener o reponer las condiciones de seguridad y salubridad según la clasificación de elementos del edificio establecido en el apartado 3.c) del artículo 6, grado de efectividad de las mismas, así como cuantos otros datos complementarios se consideren necesarios.
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.

Artículo 10.- Otros datos a consignar en el Registro.

1. Si el resultado de las inspecciones técnicas fuese desfavorable y con la finalidad de control municipal del cumplimiento de las obligaciones establecidas en la normativa urbanística aplicable y en la presente Ordenanza, el registro consignará el resultado de dichas inspecciones técnicas con los siguientes datos:
 - 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) Inspecciones técnicas realizadas con resultado desfavorable e indicación, en su caso, de la necesidad de adopción de medidas urgentes y fecha de realización prevista para las mismas, desperfectos y deficiencias de conservación apreciados en el edificio inspeccionado, así como las pruebas más exhaustivas que sean necesarias para averiguar sus causas, descripción y valoración de las obras necesarias para mantener o reponer las condiciones de seguridad y salubridad según la clasificación de elementos del edificio establecido en el apartado 3.c) del artículo 6, así cuantos otros datos complementarios se consideren necesarios.

2. Realizadas las obras oportunas, se consignará 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, un certificado de idoneidad de la Inspección Técnica 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. La presentación de dichos documentos es imprescindible para que el Servicio municipal competente en materia de urbanismo proceda a la anotación con resultado favorable de la inspección técnica del edificio o construcción en el Registro de Inspección Técnica de Construcciones.

Artículo 11.- 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 12.- Resultado de la inspección técnica.

1. La anotación en el Registro de Inspección Técnica de Construcciones 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 de 10 años.
 - b) **Inspección desfavorable:** En este supuesto, dado que no se alcanzan las condiciones mínimas de seguridad y salubridad, se comunicará al propietario requerimiento en los términos previstos en el artículo 13.1.

Artículo 13.- Efectos de la inspección técnica.

1. En todos aquellos casos en que el informe de Inspección Técnica de la edificación establezca la necesidad de realización de obras, el propietario está obligado a ejecutarlas para reponer las condiciones mínimas de seguridad y salubridad y se le comunicará requerimiento para que en el plazo máximo de tres meses desde la presentación de la inspección técnica proceda, bajo su responsabilidad, a solicitar la correspondiente licencia municipal, 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, con la advertencia de que en caso de incumplimiento, se adoptarán las medidas sancionadoras y sustitutoria previstas en la normativa urbanística de aplicación.

La solicitud de la licencia municipal de obras 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.

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

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 dará lugar a que el servicio municipal competente inicie su ejecución subsidiaria 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.

2. No se concederá ningún tipo de licencia municipal 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, entendiéndose por tales las de escasa entidad técnica e impacto urbanístico, que no afectan al patrimonio protegido ni tienen repercusión sobre la estructura del inmueble, ni sean objeto de la Inspección Técnica.

3. 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 II.

Régimen Sancionador

Artículo 14.- 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 las construcciones, 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 15.- 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 construcciones o no adoptar las medidas u obras necesarias para reponer las condiciones mínimas de seguridad y salubridad, clasificándose, 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 construcciones 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 de la construcción o edificación, 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, 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 de la construcción o edificación, 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 construcción.
9. Cualquier otro incumplimiento derivado de las prescripciones establecidas en la presente Ordenanza cuando no esté tipificado en la misma.

Artículo 16.- Límites de las sanciones económicas.

1. Salvo previsión legal en contrario, las infracciones por incumplimiento del deber de realizar la inspección técnica de construcciones se sancionarán con multas entre 1.000€ y 10.000€, tal y como prevé el artículo 352.1.c) RUCyL
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 de seguridad y salubridad, 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.

Disposición transitoria única

Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 4, 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 31/12/2020
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 adicional primera

Según lo dispuesto en el artículo 8.2, se adoptan los modelos de certificado e informe para la Inspección Técnica de Construcciones generados por la aplicación informática editada por el Instituto de la Construcción de Castilla y León (ICCL), cuya elaboración fue promovida por la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León. La descarga de dicha aplicación informática será facilitada 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.

Disposición adicional segunda

Las relaciones administrativas derivadas de la tramitación de los procedimientos a los que se refiere la presente Ordenanza para la presentación de escritos e iniciativas por vía telemática, podrán hacerse efectivos en tanto en cuanto se encuentren completados los dispositivos tecnológicos necesarios para ello, con las garantías de seguridad y confidencialidad requeridas por la legislación vigente, así como la regulación normativa pertinente al respecto.

Disposición final única

Esta Ordenanza entrará en vigor el día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia.