



Área de Coordinación Territorial
Dirección General de Coordinación Territorial
Servicio de Coordinación de Urbanismo

Calle Conde de Miranda nº. 1
28005 Madrid
Tfnos. 915 885 454/ 915 885 448
Fax: 915 885 467
durbanismo@munimadrid.es

INFORME SOBRE CONSULTA URBANÍSTICA

FORMULADA: DISTRITO DE LATINA
FECHA RECEPCIÓN: 22 de diciembre de 2006
ASUNTO: TRAMITACIÓN DE EXPEDIENTES DE I.T.E.

TEXTO DE LA CONSULTA:

En relación con el informe emitido por esa Dirección General de Coordinación Territorial de fecha 1/9/2006, sobre tramitación de expedientes de ITE, se propone la siguiente consulta:

Siendo el objeto de la ITE el de regular las condiciones mínimas de seguridad, estabilidad, estanqueidad y consolidación estructurales, así como las de habitabilidad en las que han de mantenerse los edificios y construcciones en función de su uso, y suponiendo el incumplimiento de cualquiera de ellas que el resultado de la inspección sea desfavorable, se plantea si cabe admitir expedientes con resultados favorables a los que se adjuntan informes de daños pendientes de subsanación que si bien son de menor entidad, quedarían encuadrados, por lo general, dentro de las condiciones recogidas en los puntos 2, 3 y 4 del artículo 28 de la OCRERE, y si no correspondería en este caso, no admitir dichos informes de ITE con resultado "favorable" al Dpto. de Control de ITE.

INFORME:

Vista la consulta formulada por la jefe de la sección de Disciplina Urbanística del Distrito de Latina, se informa lo siguiente:

En la medida en que la presente consulta parte del informe del servicio de Coordinación de Urbanismo de 1 de septiembre de 2006 procede recordar aquí brevemente su contenido para delimitar de manera adecuada los aspectos que se plantean.

En este sentido, la cuestión planteada versó sobre la competencia del distrito para actuar en los supuestos en los que se habían emitido informes de ITE favorables cuando sin embargo, se detectaba la existencia de pequeñas deficiencias al margen de estos expedientes. Entendiendo que la consulta se refería a deficiencias detectadas con posterioridad a las comprobaciones de la ITE, se estimó que si desde un punto de vista formal y procedimental ya se daba por concluido el expediente de ITE todas las pequeñas deficiencias tendrían que ser objeto de ulteriores expedientes, siendo indiferente en estos casos el debate de sí las deficiencias detectadas entraban o quedaban al margen del contenido material propio de la inspección técnica de edificios.



De la redacción de la nueva consulta que efectúa ahora el distrito de Latina, se parte del siguiente planteamiento: la posibilidad de no admitir informes favorables de ITE en los que se adjuntan informes de daños pendientes de subsanación, de menor entidad pero encuadrables en los apartados 2, 3 y 4 del artículo 28 de la Ordenanza sobre Conservación, Rehabilitación y Estado Ruinoso de las Edificaciones (OCRERE).

La valoración de la problemática así planteada gira en torno a dos consideraciones; la primera, relativa a la valoración de en qué momento procedimental se detectan las pequeñas deficiencias, y como cuestión íntimamente vinculada, quién valora la existencia de las mismas, y la segunda, relativa a determinar si por razón de su contenido estas pequeñas deficiencias forman parte del control que se debe efectuar en el contexto de las ITE.

En cuanto a la primera consideración, y al hilo de lo que ya se argumentó en la consulta de 1 de septiembre de 2006, se reitera la idea de que si se trata de deficiencias constatadas una vez se ha tramitado y resuelto el correspondiente procedimiento de ITE, las mismas deberán ser substanciadas en los procedimientos legales relacionados con el deber de conservación en general de los edificios.

Llegados a este punto, y para destacar la idea de que las deficiencias que se detecten con posterioridad a los expedientes de ITE o al margen de los mismos tienen su propio tratamiento legal, resulta conveniente delimitar los contornos propios de la ITE en contraposición con las tramitaciones administrativas generales propias del deber de conservación de edificaciones.

El deber de conservación general de edificaciones, construcciones y terrenos es un deber urbanístico de origen legal con fundamento en el artículo 168 de la Ley 9/2001 de 17 de julio, de Suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM); el artículo 19 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones (LRSV) y los artículos 10 y 11 del Real Decreto 2187/1978 de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística.

Se trata de un deber que delimita e integra el contenido propio del derecho de propiedad cuya finalidad es evitar riesgos a cosas y personas y peligros para la higiene y el ornato y público y que es, al mismo tiempo, manifestación del deber de policía de la Administración dirigido a la consecución de un fin público.

Planteado así, en términos generales, el deber general de conservación es un mecanismo reactivo que se pone en marcha cuando se detecta la existencia de una deficiencia que compromete a la seguridad e higiene de los edificios por suponer un riesgo o un peligro en los términos referidos.

La ITE, por su parte, se regula en la LSCM como un mecanismo de carácter preventivo para, tal y como establece el artículo 28 de la OCRERE, “*facilitar el cumplimiento del deber de conservación*”. Esta configuración de la ITE justifica que el supuesto de hecho bajo el cual se pone en funcionamiento no es la detección de deficiencias que afectan a la edificación sino el mero transcurso de los plazos legalmente establecidos.



Área de Coordinación Territorial

Dirección General de Coordinación Territorial
Servicio de Coordinación de Urbanismo

Calle Conde de Miranda nº. 1
28005 Madrid
Tfnos. 915 885 454/ 915 885 448
Fax: 915 885 467
durbanismo@munimadrid.es

Con este esquema se posibilita, en la práctica, la existencia de desperfectos o deficiencias que han de contrarrestarse a través de las ordenes de ejecución de obras de conservación o rehabilitación del artículo 170 LSCM y que por ponerse de relieve fuera del contexto de la ITE quedan al margen de la misma.

Avanzando más en el tema y conectando ya con lo que se plantea en la presente consulta, la cuestión es dilucidar si es posible que existan informes favorables de ITE que, a su vez, simultáneamente se entiende, indiquen otras deficiencias menores en el edificio.

La respuesta a tal cuestión pasa necesariamente por analizar y delimitar cuál es el contenido material de la ITE, o dicho de otro modo, a qué condiciones relacionadas con el deber de conservación se han de referir los expedientes de ITE.

El artículo 28 OCRERE, comienza con una formulación verdaderamente genérica: “...se establece la obligatoriedad de realizar una inspección técnica que acredite el estado de sus condiciones de seguridad, estabilidad, estanqueidad y consolidación estructurales, así como las de habitabilidad, en función del destino propio de la construcción o edificación, de acuerdo con lo establecido en la normativa urbanística aplicable y en la presente ordenanza municipal”, a la vista de la cual y en la línea ya apuntada en el informe de 1 de septiembre de 2006 parecería difícil pensar en supuestos de ITE favorables que dejaran al margen algunas deficiencias.

No obstante, y a pesar de esta formulación inicial del precepto, éste en su párrafo segundo señala que: “a efectos de la citada inspección, se precisan y regulan las condiciones mínimas de seguridad, estabilidad, estanqueidad y consolidación estructurales, así como las de habitabilidad en las que han de mantenerse los edificios y construcciones en función de uso.”, de lo que se deduce que, a pesar del amplio alcance de los aspectos a comprobar con la ITE, no toda deficiencia va a ser objeto de control por su parte, sino aquello que se considera según la OCRERE como condiciones mínimas en los términos formulados en los apartados 1 al 5 del precepto.

En estos apartados se observa cómo las distintas condiciones a comprobar, como son las de seguridad, estabilidad y consolidación estructurales; la seguridad y estabilidad de elementos constructivos; la estanqueidad frente al agua; el buen funcionamiento de las redes generales de fontanería y saneamiento, se vinculan al juego de ciertos conceptos jurídicos indeterminados como puedan ser: “que afecten a la cimentación...y que comprometan directamente a la resistencia mecánica...”; “...supongan riesgo para la seguridad de...”; “...si éstas afectan a la habitabilidad o uso del edificio...”; los que habrá que valorar de forma casuística para justificar que los mismos se ponen o no de relieve de cara a incluirlos o no en el control a través de la ITE.

Todo ello suscita un problema de gran complejidad práctica ya que la valoración de si las pequeñas deficiencias forman o no parte del control de la ITE podrá variar en función de quién realice la estimación técnica de las mismas dada la fuerte componente subjetiva existente.



Área de Coordinación Territorial

Dirección General de Coordinación Territorial
Servicio de Coordinación de Urbanismo

Calle Conde de Miranda nº. 1
28005 Madrid
Tfnos. 915 885 454/ 915 885 448
Fax: 915 885 467
durbanismo@munimadrid.es

En estos casos, parecería necesario que a la vista de esos informes favorables de ITE remitidos por los particulares, en los que además se incorporasen pequeñas deficiencias, sean objeto de valoración y comprobación por la propia sección de Edificios Municipales e ITE mediante la práctica de la correspondiente inspección y la emisión de un informe técnico en el que se haga la valoración técnica del alcance de las pequeñas deficiencias, para determinar de manera clara si las mismas deberían ser objeto de la ITE o si, por el contrario, han de ser remitidas a la sección de Disciplina Urbanística para su respectiva tramitación.

En razón de todo lo expuesto, se propone que por el Concejal del Área de Coordinación Territorial, en ejercicio de las competencias que le atribuye el Acuerdo de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid de 27 de julio de 2006 por el que se establece la organización y estructura del Área de Gobierno de la Vicealcaldía y se delegan competencias en los titulares de sus órganos superiores y directivos, se adopte la siguiente propuesta de resolución:

“Visto el anterior informe relativo a la tramitación de expedientes de ITE con informe favorable que adjunten informes de pequeñas deficiencias a subsanar elaborado por el Servicio de Coordinación de Urbanismo de este área, en ejercicio de las competencias que tengo delegadas por el Acuerdo de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid de 27 de julio de 2006, vengo en aprobar el mismo como criterio de actuación común para todos los Distritos a los que se dará traslado de su contenido.”

Madrid, 10 de abril de 2007