

ITE MALAGA

INSPECCION TECNICA DE EDIFICIOS MALAGA

El 28 de septiembre de 2006, el Ayuntamiento de Málaga aprobó la Ordenanza de Conservación e Inspección Técnica de las Edificaciones, cuyo Título III está dedicado a la Inspección técnica de edificios (ITE).

Obligación

Con el establecimiento de la Inspección Técnica de la Edificación (ITE), se introduce la obligación de los propietarios de construcciones y edificaciones de efectuar, con la colaboración de los técnicos competentes, 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 y de régimen del suelo.

Informe de ITE MALAGA

La obligación legal de efectuar la inspección periódica, se verificará mediante la obtención por cuenta y cargo del propietario de informe expedido por técnico competente, designado por el mismo.

Resultado

De resultados de la inspección realizada el informe técnico deberá consignar el resultado de la misma, indicando inequívocamente que el edificio reúne las condiciones habitabilidad establecidas en la normativa urbanística y de régimen de suelo, o bien que el mismo no las reúne, con descripción de las deficiencias



apreciadas, sus posibles causas, y las soluciones planteadas.

Presentación del informe

El informe de Inspección Técnica de la Edificación deberá presentarse en el Registro de Entrada de la Gerencia de Urbanismo de Málaga, acompañado de la ficha técnica de la edificación y del compromiso de ejecución de las obras señaladas y conclusión final conforme a los modelos y soportes informáticos vigentes.



Fecha límite para la presentación de la primera I.T.E.

- Edificios catalogados y edificios construidos o rehabilitados antes de 1907: el 31/12/2008
- Edificios construidos o rehabilitados entre 1907 y 1931: el 31/12/2009
- Edificios construidos o rehabilitados entre 1932 y 1956: el 31/12/2011
- Edificios construidos o rehabilitados entre 1957 y 1981: el 31/12/2013
- Edificios construidos o rehabilitados entre 1982 y 1996: el 31/12/2016
- Edificios construidos o rehabilitados en 1997 y siguientes: el 31 de diciembre del año siguiente al que cumpla 20

Plazo para presentar la 2ª y sucesivas I.T.E.

- Edificio con menos de 50 años de antigüedad: a los 15 años
- Edificio con más de 50 años: a los 10 años

Expediente de ruina en Málaga

Supuestos de ruina

El Consejo de administración de la Gerencia municipal de urbanismo, obras e infraestructura de Málaga declara la ruina de los inmuebles en los siguientes supuestos:

- cuando el coste de las reparaciones necesarias para devolver al inmueble la estabilidad, la seguridad, la estanqueidad y la consolidación estructural supera el límite del deber normal de conservación
- cuando el coste de los trabajos y obras realizados en cumplimiento de las recomendaciones consignadas en los dos últimos informes de ITE, sumado al de los que deban ejecutarse para devolver al inmueble la estabilidad, la seguridad, la estanqueidad y la consolidación estructural, supera el límite del deber normal de conservación.

La ordenanza define el contenido normal del deber de conservación como la mitad del valor de una construcción de nueva planta con similares características e igual superficie útil, realizada de forma que su ocupación sea autorizable.

Documentación necesaria para la solicitud de Declaración de ruina

En los procedimientos incoados a instancia de parte interesada se debe presentar los siguientes datos y documentos:

- los datos de identificación del inmueble
- un certificado del Registro de la Propiedad en el que se acredite la titularidad y las cargas del inmueble
- una relación de los moradores y de los titulares de derechos reales sobre el inmueble
- **un dictamen expedido por facultativo competente**
- último informe de ITE presentado
- en caso de que resulte de aplicación lo dispuesto en la Ley del Patrimonio Histórico Español, o en la Ley de Patrimonio Histórico de Andalucía, dictamen de la Comisión Provincial del Patrimonio Histórico Artístico.

Contenido del dictamen

De acuerdo con la ordenanza, el dictamen a presentar debe incluir los siguientes datos y documentos:

- situación urbanística
- en su caso, el nivel de protección
- planos de planta, debidamente acotados
- año de construcción
- causas técnicas en las que se funda la solicitud de ruina, precisando si el inmueble reúne o no las debidas condiciones de seguridad para ocupantes y para terceros
- en su caso, descripción de las medidas de seguridad que se haya adoptado.

Visado

De acuerdo con el Real Decreto 1000/2010, el visado colegial del dictamen de ruina no es obligatorio, pero el encargante puede solicitarlo de manera voluntaria.