

ACUERDO

ORGANO COMPETENTE:	Concejalía Delegada de Desarrollo Urbano, Contratación y Compras, Medio Ambiente y Sostenibilidad y Patrimonio
UNIDAD ADMINISTRATIVA:	Disciplina Urbanística
TIPO Y N° DE EXPTE:	2025/DITE-ORDENANZA/557
ASUNTO:	Ordenanza reguladora del Informe de Evaluación de Edificios (IEE), Inspección Técnica de Edificios y Construcciones (ITE), conservación y rehabilitación de las edificaciones en San Sebastián de los Reyes

I. ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. La iniciativa de modificación de La Ordenanza reguladora del Informe de Evaluación de Edificios (IEE), Inspección Técnica de Edificios y Construcciones (ITE), conservación y rehabilitación de las edificaciones en San Sebastián de los Reyes fue recogida con anterioridad en el Plan Anual Normativo municipal de 2018 (2018/PAN/13) con la finalidad de *“dar cumplimiento a los deberes que corresponden a los propietarios de terrenos, construcciones y edificios de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, realizando los trabajos y obras precisas para conservarlos o rehabilitarlos, a fin, de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso colectivo*

Por tanto, en la actualidad, se estima conveniente actualizar el texto normativo con el objetivo de poder ajustarse a la realidad urbanística en la que se encuentran diversas edificaciones San Sebastián de los Reyes.

SEGUNDO. La Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (en adelante LPACAP), regula la iniciativa legislativa y la potestad normativa de las Administraciones Públicas en su título VI, introduciendo una serie de novedades con el objetivo principal de incrementar la participación de los ciudadanos en el procedimiento de elaboración normativa.

Conforme a lo dispuesto en los artículos 133.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y 60.1 de la Ley 10/2019, de 10 de abril, de Transparencia y de Participación de la Comunidad de Madrid, con carácter previo a la elaboración de un anteproyecto de ley o de proyectos de reglamentos, la ciudadanía tendrá derecho a participar y colaborar en su elaboración a través de la correspondiente consulta pública que se convoque al efecto en el portal web de la Administración competente.

Se estima por tanto procedente convocar de forma previa a la elaboración de la norma, un trámite de consulta que responda a la necesidad de garantizar el acierto y oportunidad de la misma, recabando la opinión de los ciudadanos y de las organizaciones más representativas potencialmente afectadas por la futura norma, acerca de los problemas que se pretenden solucionar con la iniciativa, la necesidad y oportunidad de su aprobación, sus objetivos y las posibles soluciones alternativas regulatorias y no regulatorias.

TERCERO. Consta informe-propuesta de fecha 14 de noviembre de 2025 emitido por el Técnico de Administración General de la sección de Disciplina Urbanística, motivando la necesidad y conveniencia de modificar la Ordenanza reguladora del Informe de Evaluación de Edificios (IEE), Inspección Técnica de Edificios y Construcciones (ITE), conservación y rehabilitación de las edificaciones en San Sebastián de



los Reyes, y destacando los siguientes motivos para llevar a cabo dicha modificación:

1. Problemas que se pretenden solucionar

La presente modificación de la normativa municipal responde a la necesidad de adaptar la regulación vigente a la realidad urbanística y constructiva del municipio de San Sebastián de los Reyes, dado que la Ordenanza anterior no contemplaba la posibilidad de realizar Informes de Evaluación de Edificios (IEE).

Esta actualización resulta imprescindible, ya que la elaboración de los IEE constituye una obligación establecida para todos los municipios de la Comunidad de Madrid, conforme a la normativa autonómica vigente. Asimismo, la modificación permitirá incorporar las exigencias legales relativas a la accesibilidad universal y a la eficiencia energética de los edificios, garantizando así el cumplimiento de los estándares actuales en materia de sostenibilidad y habitabilidad.

Por otro lado, la reforma posibilitará un procedimiento más controlado, transparente y ajustado a la ley, incluyendo la regulación detallada de procedimientos sancionadores y la aplicación de multas coercitivas en caso de incumplimiento.

Del mismo modo, se busca vincular expresamente la obligación de realizar las Inspecciones Técnicas de Edificios (ITE) y los Informes de Evaluación de Edificios (IEE) con los deberes de conservación previstos en los artículos 168 y siguientes de la Ley 9/2001, de Suelo de la Comunidad de Madrid.

De esta forma, la modificación de la Ordenanza permitirá integrar en un único texto normativo todos los procedimientos relacionados con la conservación, inspección y evaluación del estado de los inmuebles, dotando al Ayuntamiento y a la ciudadanía de mayor seguridad jurídica y claridad en la tramitación de los expedientes.

2. Necesidad y oportunidad de la norma

A la vista de la problemática existente en la aplicación del marco normativo vigente, se considera necesario proceder a su revisión integral, aprobando un nuevo marco regulatorio municipal estable en el tiempo, que garantice la seguridad jurídica, atienda las consideraciones formuladas por los tribunales al analizar diversas ordenanzas municipales en la materia, y establezca la mejor regulación posible para los procedimientos de Inspección Técnica de Edificios (ITE), Inspección de Evaluación de Edificios (IEE) y las Órdenes de Ejecución que se deriven de los mismos.

La modificación normativa tiene asimismo por objeto dar respuesta a las inquietudes de la ciudadanía, promoviendo la conservación y el mantenimiento adecuado del parque edificatorio municipal, y actuando como un instrumento disuasorio frente al incumplimiento de las obligaciones legales por parte de los sujetos responsables.

En relación con el procedimiento sancionador, y en ausencia de una norma sectorial específica, deberá estarse a lo dispuesto en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y en la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, en conexión con lo previsto en los artículos 139 a 141 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

Finalmente, para garantizar la efectividad de la nueva regulación, se considera imprescindible desarrollar una amplia campaña de difusión y comunicación dirigida a la ciudadanía, con el fin de fomentar el conocimiento de sus contenidos y promover la observancia voluntaria de las obligaciones establecidas en la norma.

3. Objetivos

El objetivo fundamental de esta Ordenanza es clarificar y renovar las normas sobre la Inspección Técnica



de Edificios y las Ordenes de Ejecución. Se abordarán los distintos supuestos de inspección, el tiempo para su realización, los documentos a presentar, procedimiento sancionador aplicable, supuestos en los que se tengan que dictar ordenes de ejecución y consecuencias de su incumplimiento.

4. Posibles soluciones alternativas

El Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes podría dar respuesta a las necesidades descritas optando por cualquiera de las siguientes alternativas:

1º) No aprobar una Ordenanza de Informe de Evaluación de Edificios (IEE), Inspección Técnica de Edificios y Construcciones (ITE), conservación y rehabilitación de las edificaciones, por considerar que la normativa tanto autonómica como municipal contiene la regulación necesaria para poder hacer frente a la realidad urbanística actual. Esta opción se ha descartado, por entender que existen cuestiones que no se pueden hacer frente con la presente Ordenanza y que se hace necesario una actualización a las distintas situaciones existentes en el territorio municipal

2º) Aprobar una Ordenanza que se limite a regular únicamente los aspectos que no han sido objeto de regulación por otras Ordenanzas municipales. Es una opción que se ha descartado, al generar inseguridad jurídica y dificultad en su conocimiento y aplicación.

3º) Aprobar una Ordenanza que recoja la regulación de los distintos aspectos que afectan a la convivencia en el espacio público municipal, generando un texto regulatorio integral, que facilite su conocimiento y aplicación; asumiendo algunos supuestos contenidos en la Ordenanza municipal en vigor, modificando otros, y recogiendo otros preceptos que carecían de regulación. Esta opción, se considera la opción más adecuada.

II. FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. En el marco de lo dispuesto en el artículo 133.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, con carácter previo a la elaboración del proyecto o anteproyecto de ley o de reglamento, se sustanciará una consulta pública, a través del portal web de la Administración competente en la que se recabará la opinión de los sujetos y de las organizaciones más representativas potencialmente afectados por la futura norma acerca de los problemas que se pretenden solucionar con la iniciativa, la necesidad y oportunidad de su aprobación, los objetivos de la norma y las posibles soluciones alternativas regulatorias y no regulatorias.

SEGUNDO. De conformidad con lo establecido en el artículo 82 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se establece que los interesados en el trámite de audiencia del procedimiento administrativo, en un plazo no inferior a diez días ni superior a quince, podrán alegar y presentar los documentos y justificaciones que estimen pertinentes.

Por todo ello, considerando los antecedentes de hecho, así como los fundamentos de derecho expuestos, esta Concejalía Delegada de Desarrollo Urbano, Contratación y Compras, Medio Ambiente y Sostenibilidad y Patrimonio, como órgano competente en el impulso y tramitación de los expedientes en el ámbito de su competencia, de conformidad con el Decreto de Alcaldía número 3359 de 19 de junio de 2023,

ACUERDA

PRIMERO. La apertura de consulta pública previa a la elaboración del Anteproyecto de Ordenanza reguladora del Informe de Evaluación de Edificios (IEE), Inspección Técnica de Edificios y Construcciones (ITE), conservación y rehabilitación de las edificaciones en San Sebastián de los Reyes



SEGUNDO. A estos efectos y durante un plazo de quince días hábiles, la ciudadanía podrá ejercer el derecho a participar y colaborar en la elaboración de dicha Ordenanza municipal, contados a partir del día siguiente al de la publicación del correspondiente Anuncio en el Portal de Transparencia del Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes, de conformidad con lo establecido en el artículo 133.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

San Sebastián de los Reyes, a la fecha y con la firma electrónica que figura en este documento.

Concejal Delegado de Desarrollo Urbano, Contratación y Compras,
Medio Ambiente y Sostenibilidad y Patrimonio

Diego Domingo García Muñoz

