

INFORME JURÍDICO

ORGANO COMPETENTE:	Concejalía Delegada de Desarrollo Urbano, Contratación y Compras, Medio Ambiente y Sostenibilidad y Patrimonio
UNIDAD ADMINISTRATIVA:	DISCIPLINA URBANÍSTICA
TIPO Y Nº DE EXPTE:	2025/DITE/557
ASUNTO:	Ordenanza Reguladora del IEE e ITE, conservación y rehabilitación de las edificaciones de San Sebastián de los Reyes.

PRIMERO. La Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en su Título IV, Capítulo V, Sección I, concretamente en los artículos 168 a 170, establece el deber de los propietarios de terrenos, construcciones y edificaciones de mantenerlos en adecuadas condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, debiendo realizar las obras y trabajos necesarios para su correcta conservación o rehabilitación, con el fin de asegurar en todo momento las condiciones exigibles de habitabilidad y uso efectivo.

SEGUNDO. En cumplimiento de lo dispuesto por la normativa autonómica, la Sección de Disciplina Urbanística tramita diversos procedimientos destinados a garantizar el cumplimiento de dicho deber, entre los que destacan los procedimientos de Inspección Técnica de Edificios (DITE) y los de Órdenes de Ejecución (DISOE), regulados conforme a la legislación autonómica aplicable y a la correspondiente Ordenanza Municipal de Inspección Técnica de Edificios.

No obstante, pese a la eficacia de los instrumentos actualmente vigentes, la evolución temporal y los cambios producidos en la realidad urbanística del municipio han puesto de manifiesto la necesidad de proceder a una revisión y actualización de la citada Ordenanza, con el propósito de dar respuesta a nuevas problemáticas detectadas en el ámbito de la conservación edificatoria.

TERCERO. Entre dichas cuestiones, cabe destacar la ausencia de regulación expresa relativa a los Informes de Evaluación de Edificios (IEE), dirigidos a los edificios de tipología residencial de vivienda colectiva, así como la necesidad de incorporar un procedimiento sancionador específico que contemple la aplicación de multas coercitivas, con el fin de garantizar el cumplimiento efectivo de las obligaciones de conservación y mantenimiento.

Por todo lo expuesto, se considera necesaria la modificación de la Ordenanza Municipal de Inspección Técnica de Edificios, con el objeto de adaptar su contenido a la normativa vigente, mejorar la eficacia administrativa y abarcar de manera integral las nuevas realidades urbanísticas que afectan al parque edificatorio municipal.

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 Órdenes 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 órdenes 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.

En su virtud, de conformidad con lo expuesto anteriormente, **se emite el siguiente**

INFORME-PROPIUESTA

ÚNICO. – Procede la realización de consulta pública previa a la elaboración del Anteproyecto de Reguladora del IEE e ITE, conservación y rehabilitación de las edificaciones de San Sebastián de los Reyes, durante el plazo de quince días hábiles contados a partir del siguiente al de su publicación 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.

Es todo cuanto procede informar y proponer, a salvo de mejor criterio que en derecho u oportunidad proceda.

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

El Técnico de la Administración General de Disciplina Urbanística

Francisco Javier Soto Novoa