

**A PARTIR DE JULIO DE 2012 LA INSPECCION TECNICA DE EDIFICIOS SERA OBLIGATORIA EN TODOS LOS MUNICIPIOS DE ESPAÑA CON MAS DE 25000 HABITANTES**

El Real Decreto-Ley 8/2011 sobre fomento de la actividad empresarial e impulso de la rehabilitación fue aprobado por el Gobierno el pasado 1 de julio y publicado en el BOE el 7 de julio. En este Real Decreto se dispone que los edificios con una **antigüedad superior a 50 años** destinados preferentemente a uso residencial situados en municipios con **población superior a 25.000 habitantes**, deberán ser objeto de una inspección técnica periódica que asegure su buen estado y debida conservación, y que cumpla como mínimo, los siguientes requisitos (a los efectos de justificar el cumplimiento del Artículo 16 de la Ley 38/99 de Ordenación de la Edificación y el Artículo 9 del Real Decreto Legislativo 2/2008 Texto Refundido de la ley del suelo):

- a) Evaluar la adecuación de estos inmuebles a las condiciones legalmente exigibles de seguridad, salubridad, accesibilidad y ornato.
- b) Determinar las obras y trabajos de conservación que se requieran para mantener los inmuebles en el estado legalmente exigible, y el tiempo señalado al efecto.

Con este Real Decreto, el Gobierno Central marca los mínimos estatales, en función de los cuales las normativas Autonómicas podrán fijar la forma, plazos y condiciones, como una menor antigüedad de los edificios, delimitar áreas, entornos metropolitanos y municipios de menor población o establecer excepciones del cumplimiento de la misma a determinados edificios según su tipología o su uso predominante. Además, las Administraciones públicas competentes podrán establecer un calendario de fechas hasta el año 2015, de forma que en dicho año deberán haberse sometido a dicha inspección todos los edificios regulados en este Real Decreto.

Las últimas cifras de población publicadas por el Instituto Nacional de Estadística están referidas al 1 de enero del 2010 y en ellas se observa que existen **304 municipios en España que tienen una población superior a 25.000 habitantes** (Ver Anexo). Según el informe elaborado por el Consejo General de Arquitectura Técnica de España, de estos 304 municipios, 36 municipios ya tienen una Ordenanza reguladora de Inspección Técnica de Edificios cuya finalidad, en todos los casos, es acreditar las condiciones mínimas de seguridad, estabilidad y consolidación estructural, analizándose como mínimo la seguridad constructiva de la cimentación, la estructura, las fachadas y la cubierta. Todos estos municipios, se verán obligados a establecer sus propias Ordenanzas reguladoras de la ITE o adaptar las ya existentes, en el marco de los mínimos estatales y autonómicos marcados, antes del **7 de julio de 2012, fecha en la que entrará en vigor la obligatoriedad de las inspecciones técnicas de edificios en toda España.**

En el caso de la **Comunidad de Madrid**, ya existe una legislación autonómica que regula las condiciones del deber de conservación y rehabilitación de los edificios, así como el cese de este deber con la declaración legal de ruina (Artículos 168-172 de la ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid). Adaptándose a las disposiciones de esta legislación autonómica, existen 7 municipios que ya tienen regulado mediante Ordenanza las condiciones para la ejecución de las obras de Conservación, Rehabilitación y la declaración del estado ruinoso de los edificios. Cabe destacar como pionero al Ayuntamiento de Madrid que, el pasado 5 de octubre de 2011, aprobó en Junta de Gobierno el [Proyecto de la Nueva Ordenanza de Conservación, Rehabilitación y Estado Ruinoso de las Edificaciones](#), ya adaptada a la nueva legislación estatal, y que entrará en vigor, tras un plazo de enmiendas de los grupos políticos municipales, una vez sea aprobada por el Pleno del Ayuntamiento de Madrid. El resto de municipios madrileños con Ordenanza propia son los siguientes:

- **Alcalá de Henares.** [Ordenanza de conservación de las Edificaciones.](#)
- **Alcobendas.** [Ordenanza sobre la inspección técnica de edificios.](#)
- **Madrid.** [Ordenanza para la Conservación, Rehabilitación y Estado ruinoso de los edificios.](#) de Feb. 1998 modificada en Enero 2004. En vigor hasta la aprobación definitiva y publicación del Proyecto de la Nueva Ordenanza de conservación, Rehabilitación y Estado ruinoso de los edificios.
- **Móstoles.** Nueva Ordenanza de conservación de las edificaciones (No disponible por estar en fase de aprobación).
- **Rivas-Vaciamadrid .** [Ordenanza de Inspección técnica de edificios.](#)
- **San Sebastián de los Reyes.** Nueva Ordenanza de Inspección Técnica de Edificios (No disponible por estar en fase de aprobación definitiva y publicación).
- **Valdemoro.** [Ordenanza reguladora de la Inspección Técnica de Edificios](#)

**ANEXO:**

<b>PROVINCIAS</b>	<b>MUNICIPIOS DE ESPAÑA CON MAS DE 25.000 HABITANTES</b>
Alava	Vitoria
Albacete	Albacete, Almansa, Hellín y Villarrobledo
Alicante	Alcoy, Alicante, Benidorm, Calp, El Campello, Crevillent, Denia, Elche, Elda, Jávea, Novelda, Orihuela, Petrer, San Vicente de Raspeig, Santa Pola, Torrevieja, Villajoyosa y Villena
Almería	Almería, El Ejido, Níjar y Roquetas de mar
Asturias	Avilés, Gijón, Langreo, Mieres, Oviedo y Siero
Ávila	Ávila
Badajoz	Almendralejo, Badajoz, Don Benito, Mérida y Villanueva de la Serena
Baleares	Calviá, Ciutadela de Menorca, Ibiza/Eivissa, Inca, Lluçmajor, Manacor, Mahón/Maó, Marratxí, Palma y Santa Eulalia del Río
Barcelona	Badalona, Barberá del Vallés, Barcelona, Castelldefels, Cerdanyola del Vallès, Cornellà de Llobregat, Esplugues de Llobregat, Gavá, Granollers, Hospitalet de Llobregat, Igualada, Manresa, Martorell, Mataró, Mollet del Vallès,  Montcada i Reixac, Pineda de Mar, El Prat de Llobregat, Premià de Mar, Ripollet, Rubí, Sabadell, Sant Adrià de Besòs, Sant Andreu de la Barca, Sant Boi de Llobregat, Sant Cugat del Vallès, Sant Feliu de Llobregat, Sant Joan Despí, Sant Pere de Ribes, Sant Vicenç dels Horts, Santa Coloma de Gramenet, Santa Perpètua de Mogoda, Sitges, Terrassa, Vic, Viladecans, Vilafranca del Penedès y Vilanova i la Geltrú
Burgos	Aranda de Duero, Burgos y Miranda de Ebro
Cáceres	Cáceres y Plasencia
Cádiz	Algeciras, Arcos de la Frontera, Cádiz, Chiclana, Jerez de la Frontera, La Línea de la Concepción, El Puerto de Santa María, Puerto Real, Rota, San Fernando, San Roque y Sanlúcar de Barrameda
Cantabria	Camargo, Castro-Urdiales, Santander y Torrelavega
Castellón	Almazora, Benicarló, Borriana, Castellón de la Plana, Onda, La Vall d'Uixó, Vila-Real y Vinarós

Ciudad Real	Alcázar de San Juan, Ciudad Real, Puertollano, Tomelloso y Valdepeñas
Córdoba	Córdoba, Lucena y Puente Genil
A Coruña	Ames, Arteixo, Carballo, A Coruña, Culleredo, Ferrol, Narón, Oleirós, Ribeira y Santiago de Compostela
Cuenca	Cuenca
Girona	Blanes, Figueres, Girona, Lloret de Mar, Olot y Salt
Granada	Almuñecar, Granada y Motril
Guadalajara	Azuqueca de Henares y Guadalajara
Guipúzcoa	Donostia-San Sebastián, Eibar, Errenteria y Irún
Huelva	Huelva y Lepe
Huesca	Huesca
Jaén	Andújar, Jaén, Linares y Úbeda
León	León, Ponferrada y San Andrés de Rabanedo
Lleida	Lleida
Lugo	Lugo
Madrid	Alcalá de Henares, Alcobendas, Alcorcón, Aranjuez, Arganda del Rey, Boadilla del Monte, Collado Villalba, Colmenar Viejo, Coslada, Fuenlabrada, Galapagar, Getafe, Leganés, Madrid, Majadahonda, Móstoles, Parla, Pinto, Pozuelo de Alarcón, Rivas-Vaciamadrid, Las Rozas de Madrid, San Fernando de Henares, San Sebastián de los Reyes, Torrejón de Ardoz, Tres Cantos, Valdemoro y Villaviciosa de Odón
Málaga	Alhaurín de la Torre, Antequera, Benalmádena, Estepona, Fuengirola, Málaga, Marbella, Mijas, Rincón de la Victoria, Ronda, Torremolinos y Vélez-Málaga
Murcia	Águilas, Alcantarilla, Caravaca de la Cruz, Cartagena, Cieza, Jumilla, Lorca, Mazarrón, Molina de Segura, Murcia, San Javier, Torre-Pacheco, Totana y Yecla
Navarra	Pamplona/Iruña y Tudela
Ourense	Ourense
Palencia	Palencia
Las Palmas	Agüimes, Arrecife, Arucas, Ingenio, Las Palmas de Gran Canaria, Puerto del Rosario, San Bartolomé de Tirajana, Santa Lucía de Tirajana y Telde

Pontevedra	Cangas, Marín, Pontevedra, Redondela, Vigo y Vilagarcía de Arousa
La Rioja	Logroño
Salamanca	Salamanca
Santa Cruz de Tenerife	Adeje, Arona, Candelaria, Granadilla de Abona, La Orotava, Puerto de la Cruz, Los Realejos, San Cristóbal de La Laguna y Santa Cruz de Tenerife
Segovia	Segovia
Sevilla	Alcalá de Guadaíra, Camas, Carmona, Coria del Río, Dos Hermanas, Écija, Lebrija, Mairena de Aljarafe, Morón de la Frontera, Los Palacios y Villafranca, La Rinconada, Sevilla y Utrera
Soria	Soria
Tarragona	Cambrils, Reus, Salou, Tarragona, Tortosa, Valls y El Vendrell
Teruel	Teruel
Toledo	Talavera de la Reina y Toledo
Valencia	Alaquás, Aldaia, Algemesí, Alzira, Burjassot, Catarroja, Gandia, Manises, Mislata, Oliva, Ontinyent, Paterna, Quart de Poblet, Sagunto, Sueca, Torrent, Valencia, Xàtiva y Xirivella
Valladolid	Valladolid
Vizcaya	Barakaldo, Basauri, Bilbao, Durango, Galdakao, Getxo, Leioa, Portugalete, Santurtzi y Sestao
Zamora	Zamora
Zaragoza	Zaragoza
Ceuta	Ceuta
Melilla	Melilla

Autor: Colegio Oficial de Aparejadores de Madrid

