



“ORDENANZA REGULADORA DE LA CONSERVACION Y DE LA INSPECCION TECNICA DE EDIFICIOS”

EXPOSICION DE MOTIVOS

El fomento a la conservación de la edificación, se ha convertido en una de las preocupaciones de la sociedad actual.

Sin duda, el fomento a la conservación se instituye como uno de los factores que mayormente pueden ayudar a evitar la despoblación o deterioro de los barrios actualmente consolidados, provocando con ello el nacimiento en el ámbito del casco urbano de la ciudad de espacios degradados, tanto urbanística como socialmente.

En la elaboración de la presente Ordenanza se ha tenido en cuenta el conocimiento real de la situación urbanística de la edificación, mediante el estudio de los problemas prácticos detectados diariamente por los servicios municipales, en el ejercicio de la función de exigir el deber de conservación.

Es un hecho factible que el área del Núcleo Histórico de la Vila Joiosa, debido a diferentes motivos, tales como antigüedad, infracciones urbanísticas detectadas, deficiente estado en el que se encuentran algunos solares junto con las condiciones meteorológicas y otros factores, se encuentra en un estado crítico y necesita de la adopción de medidas urgentes con la finalidad de evitar que los acontecimientos sucedidos puntual y consecutivamente se conviertan en un problema generalizado de la zona.

La regulación urbanística a la que debe someterse la actuación municipal responde a un estado plurilegislativo donde inciden la capacidad normativa del Estado en la materia, con la de la Comunidad Autónoma Valenciana en virtud de su Estatuto de Autonomía y la capacidad de gestión de la Administración Local en el marco de la autonomía local otorgada por el propio texto constitucional.

Así en el ámbito estatal, el artículo 9 del recientemente aprobado Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, Texto Refundido de la Ley de suelo, establece el deber de los propietarios de terrenos, instalaciones, construcciones y edificaciones, de dedicarlos a usos que no sean incompatibles con la ordenación territorial y urbanística; conservarlos en las condiciones legales para servir de soporte a dicho uso y, en todo caso, en las de seguridad, salubridad, accesibilidad y ornato legalmente exigibles; así como realizar los trabajos de mejora y rehabilitación hasta donde alcance el deber legal de conservación.

La normativa en el ámbito de la Comunidad Valenciana que regula la implantación obligatoria de la inspección periódica de construcciones, viene constituida básicamente por las siguientes disposiciones legales:



El art. 33 de la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Vivienda de la Comunidad Valenciana (LVCV), establece que la Generalitat de conformidad con lo establecido por la legislación urbanística, podrá establecer Planes de actuación en colaboración con los ayuntamientos y otras entidades que permitan elaborar censos sobre el estado de las edificaciones y medidas de apoyo para la inspección técnica y periódica de inmuebles destinados a viviendas. El art. 34 de la precitada Ley posibilita la realización de las inspecciones técnicas periódicas pudiendo instrumentarse directamente o mediante convenios con ayuntamientos y otras entidades.

Así las cosas, el art. 207 de la Ley 16/2005, de 20 de diciembre, Urbanística Valenciana (LUV) establece que los propietarios de toda edificación catalogada o de antigüedad superior a 50 años, deberán promover, al menos cada cinco años, una inspección, a cargo de facultativo competente, para supervisar su estado de conservación. De los resultados de la inspección, se expedirá certificado por el técnico competente que describirá los desperfectos apreciados en el inmueble, sus posibles causas y las medidas prioritarias recomendables para asegurar su estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales o para mantener o rehabilitar sus dependencias en condiciones de habitabilidad o uso efectivo según el destino propio de ellas.

La eficacia del certificado exige remitir copia de él al Ayuntamiento y al Colegio Profesional correspondiente -art. 207.2 LUV y 34 LVCV-. También en dicho certificado se dejará constancia del grado de realización de las recomendaciones expresadas con motivo de la anterior inspección periódica, a tenor de lo establecido en el precitado art. 34 de la LVCV.

El artículo 35 de la LVCV, señala la obligación de las administraciones de velar por el cumplimiento de los deberes de propietarios en cuanto a la inspección técnica periódica y la posibilidad mediante ordenanza de condicionar la expedición de licencias de obras y ocupación a la previa realización de las inspecciones.

También se encuentra regulada la obligación de pasar las Inspecciones en el Decreto 76/2007, de 18 de mayo, por que se aprueba el Reglamento de Rehabilitación de Edificios y Viviendas.

Finalmente, en las disposiciones legales que regulan la inspección técnica periódica de construcciones se establece que el Ayuntamiento podrá exigir de los propietarios la exhibición de los certificados actualizados de inspección periódica de construcciones y, si descubriera que éstas no se han efectuado, podrá realizarlas de oficio a costa de los obligados.

Corresponde por tanto a la Administración Municipal la vigilancia y control para el cumplimiento de los deberes de inspección, conservación y rehabilitación y específicamente para los edificios mayores de 50 años o catalogados, siendo la ordenanza municipal el instrumento adecuado para establecer los requisitos y criterios para su realización.

Constituye, pues, el objeto de la presente Ordenanza la regulación con carácter general para el municipio de la Vila Joiosa de las determinaciones establecidas en la legislación vigente en cuanto a la obligación de las edificaciones, urbanizaciones y terrenos, de conservarlos en estado de seguridad, salubridad y ornato público, así como, el deber de rehabilitación urbana.



Esta Ordenanza viene precedida por el Convenio suscrito entre el Excmo. Ayuntamiento de la Vila Joiosa, el Colegio Territorial de Arquitectos de Alicante y el Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Alicante, para la Inspección Técnica de edificios a la que se refiere el artículo 207 de la LUV y de la aprobación de la Ordenanza Reguladora del Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar del Municipio de la Vila Joiosa, publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de 11 de febrero de 2008

Sistemáticamente, la Ordenanza se ha dividido en 2 títulos, subdividiéndose el título primero en cuatro capítulos, así:

El título preliminar se limita a fijar y delimitar el objeto de la Ordenanza.

El título primero se divide en cuatro capítulos. El Capítulo primero regula el deber de conservación, definiendo el alcance y contenido de la orden de ejecución. El capítulo segundo fija el régimen jurídico y de procedimiento, así como la ejecución subsidiaria para el caso de incumplimiento de las ordenes de ejecución. El Capítulo tercero trata de la Inspección Técnica de Edificios y el régimen sancionador aplicable con ocasión de su incumplimiento. El Capítulo cuarto regula el régimen sancionador para aquellas infracciones no calificadas expresamente como tales por la ordenanza ni por la legislación general o sectorial aplicable así como la imposición de multas coercitivas, en consonancia con la LUV, lo que corrobora la doctrina jurisprudencial (STC 239/1988, de 14 de diciembre), que permite la imposición de éstas con independencia del expediente sancionador, ya que las primeras operan respecto a la consecución del buen fin de los actos administrativos como un medio de ejecución forzosa, mientras que la apertura de procedimiento sancionador y la imposición de sanción opera como medio de acción frente a una infracción urbanística constatada y consistente en la omisión del deber de conservación.

La disposición transitoria única establece los plazos máximos en los que se deberá efectuar la Inspección Técnica de Edificios pertenecientes al Núcleo Histórico de la Vila Joiosa, distribuyéndose a estos efectos en cuatro fases y cada una de ellas por Calles.

Las disposiciones adicionales regulan en régimen de recaudación de las sanciones y multas coercitivas y el régimen de las ayudas y beneficios tributarios.

Por último, la disposición final regula la entrada en vigor de la ordenanza y en anexos se contempla la documentación gráfica de las fases de aplicación de la Ordenanza.



TITULO PRELIMINAR

Art. 1.- Objeto de la Ordenanza. *Es objeto de esta Ordenanza regular para la Ciudad de la Vila Joiosa, las determinaciones establecidas en la legislación vigente en cuanto a la obligación de las edificaciones, urbanizaciones y terrenos, de conservarlos en estado de seguridad, salubridad y ornato público, así como, el deber de rehabilitación urbana.*

TITULO I DEL DEBER DE CONSERVACION Y LAS ORDENES DE EJECUCION.

CAPITULO I. Del deber de conservación.

Art. 2.- Deber de Conservación. *Los propietarios conservarán los terrenos, urbanizaciones y edificaciones en los términos establecidos en las Normas Urbanísticas del Plan General y legislación aplicable.*

Para el mejor cumplimiento y el efectivo control del deber de conservación los edificios en condiciones de seguridad constructiva, salubridad y ornato, éstos habrán de pasar en la forma y en plazos establecidos en esta ordenanza una inspección técnica que acredite su estado a tales efectos.

Art. 3.- De las órdenes de ejecución. *En caso de incumplimiento de los deberes a que se refiere el artículo precedente la Administración municipal dictará orden de ejecución en los términos establecidos en la legislación urbanística y en esta Ordenanza.*

Art. 4.- Ordenes de ejecución para elementos sometidos a algún régimen de protección. *En lo relativo a las actuaciones dirigidas a la conservación y/o rehabilitación que se ordenen para los elementos sometidos a algún régimen de protección se estará a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de la Vila Joiosa, al catálogo de edificios y demás en la legislación específica aplicable.*

Art. 5.- Ordenes de ejecución por motivos turísticos, culturales, estéticos, de ornato público o decoro. *En fachadas, cubiertas o espacios visibles desde la vía pública podrán dictarse ordenes de ejecución por motivos de interés turístico, cultural o estético, ornato público o decoro de acuerdo con lo establecido por las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de la Vila Joiosa, al catálogo de Bienes y Espacios Protegidos y demás legislación urbanística aplicable.*

Las obras de conservación y rehabilitación que rebasen el contenido normal del deber de conservación, para obtener mejoras o beneficios de interés general, se ejecutaran a costa de la entidad que lo ordene en la cuantía que exceda de dicho deber.



Art. 6.- *En los edificios catalogados o ubicados en los conjuntos de interés se eliminarán, ocultarán o reconducirán, en la medida de lo posible los cableados de los servicios de suministros generales.*

Las fachadas de los edificios catalogados o incluidos en el Núcleo Histórico de la Vila Joiosa no serán, en ningún caso, objeto de instalaciones y conducciones adosadas, salvo que por causa justificada y en expediente individualizado tramitado al efecto se autorizase. De las licencias que se otorguen a estas edificaciones se dará parte a las empresas suministradoras afectadas para que colaboren y actúen de común acuerdo con la propiedad.

Las compañías de suministro son responsables del mantenimiento, seguridad y decoro de estas instalaciones, y tienen la obligación de impedir en todo momento la provisionalidad, desorden, dejadez, como también su visibilidad ostensible.

Art. 7.- *Es obligatorio el mantenimiento permanente y continuado de todos los elementos presentes en las fachadas de los edificios por parte de sus propietarios, sin perjuicio de la obligación de los propietarios de mantener el inmueble en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.*

Los elementos arquitectónicos de soporte –paramentos, ornamentos, enmarcados, cornisas, balcones terrazas, barandillas, etc.- se han de mantener limpios y constructivamente sanos, sin pintadas, grafitis, carteles, adhesivos o elementos similares, ni tampoco elementos obsoletos y deberán estar acondicionados a la decoración del edificio. Los equipos de aire acondicionado en ningún caso podrán sobresalir de los parámetros de fachada a la vía pública o espacios libres exteriores, ni constituir un elemento discordante en la composición.

En cuanto a las antenas para la captación de difusión de las señales de radiodifusión sonora y televisión terrestre y por satélite se estará a lo dispuesto en el Real Decreto Ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación y disposiciones de desarrollo.

Con independencia de lo anterior en el Núcleo Histórico de la Vila Joiosa, tal y como viene delimitado en el Decreto 237/03, del Consell de la Generalitat por el que se declara BIC el Conjunto Histórico de la Vila Joiosa, cualquier actuación que pueda tener incidencia sobre la correcta percepción y la dignidad en el aprecio de la escena o paisaje urbano de los monumentos, su entorno y el conjunto en general como podría serlo la afección de la imagen arquitectónica de las edificaciones por tratamiento de color, implantación de rótulos, marquesinas, toldos, instalaciones vistas, antenas, etc., o cualesquiera otros de similar corte y consecuencias, deberán someterse a autorización de la Conselleria de Cultura y Deporte, que resolverá con arreglo a las determinaciones de la Ley y los criterios de percepción y dignidad antes aludidos.

Queda prohibido dentro del Núcleo Histórico de la Vila Joiosa la introducción de anuncios o publicidad exterior que, en cualquiera de sus acepciones, irrumpa en dicha escena urbana, salvo la de actividades culturales o eventos festivos que, de manera ocasional, reversible y por tiempo limitado solicite y obtenga autorización expresa.



CAPITULO II. Régimen y procedimiento de las órdenes de ejecución.

SECCION 1ª. Régimen de órdenes de ejecución.

Art. 8.- Órgano competente. *Corresponde a la Alcaldía, sin perjuicio de sus facultades de delegación, ordenar la ejecución de las actuaciones necesarias para subsanar en los edificios las deficiencias que se señalen en los informes pertinentes.*

Art. 9.- De la inspección.

- 1) *Corresponderá la inspección de edificaciones, terrenos y urbanizaciones, a los servicios técnicos del Departamento de Urbanismo, que podrán recabar la colaboración de otros servicios municipales.*
- 2) *La inspección se materializará en el Informe en los términos previsto en el artículo siguiente.*

Art. 10.- De los informes.

- 1) *Iniciado el expediente, los servicios técnicos del órgano correspondiente, previa inspección del terreno, urbanización o edificación, emitirán un informe sobre su estado.*
- 2) *El informe contendrá:*
 - a) *Situación del inmueble o inmuebles afectados, con indicación de la referencia catastral y su fotografía.*
 - b) *Descripción de los daños o deficiencias que presenta, indicando, en su caso, las posibles causas.*
 - c) *Actuaciones necesarias para determinar y/o subsanar los daños o deficiencias detectadas y, en su caso, las medidas de seguridad a adoptar.*
 - d) *Situación urbanística del inmueble de conformidad con lo dispuesto en las Normas Urbanísticas del Plan General, determinando si el inmueble está sujeto a algún régimen de protección o si está en situación de fuera de ordenación.*
 - e) *Presupuesto estimado y plazo para cumplirlas en atención a su entidad y complejidad. No obstante cuando se ordene la ejecución de obras u otras medidas recomendadas en los certificados de inspección técnica de construcciones o en sus informes anexos, las órdenes pueden remitirse lo dispuesto en estos informes.*
 - f) *Indicación de si el coste de las medidas a adoptar excede del contenido normal del deber de conservación del inmueble, determinado por la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil o dimensiones que la preexistente, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable.*
- 3) *En los supuestos de I.T.E., si de la Ficha Técnica se desprende la necesidad de actuación, este documento servirá para iniciar el expediente de Orden de Ejecución.*



Art. 11.- De los obligados. Resultan obligados a la ejecución de las obras ordenadas, los propietarios. Será obligación de las comunidades de propietarios la realización de las obras necesarias para el adecuado sostenimiento y conservación de los inmuebles y de sus servicios, de modo que reúnan las debidas condiciones estructurales, de estanqueidad, habitabilidad, accesibilidad y seguridad. En estos supuestos y cuando sea preciso dictar una orden de ejecución sobre elementos comunes, se remitirá el contenido de la orden de ejecución al presidente de la comunidad a fin de que por este se realice el reparto correspondiente en función de las cuotas de participación.

Para ello, si fuere necesario, se requerirá de oficio al Registro de la Propiedad o cualquier otro registro público adecuado para que informe sobre la titularidad del mismo. Los propietarios deberán indicar el nombre del presidente de la comunidad de propietarios o en su defecto, asignar un representante ante la administración, con quien se entenderán las ulteriores diligencias. Las relaciones entre los copropietarios son estrictamente civiles y no podrán alegarse por la comunidad para desvirtuar las órdenes de ejecución.

Para el caso en que se deban efectuar reparaciones y medidas que resulten urgentes y que afecten a elementos comunes del inmueble, se notificará la orden de ejecución a los Administradores que deberán disponer las reparaciones y medidas urgentes, dando inmediata cuenta de ellas al presidente o en su caso, a los propietarios conforme al artículo 20 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal.

Art. 12.- Resolución.

- 1) Salvo que hubiere peligro en la demora, a la vista del informe, con carácter previo a la propuesta de resolución, se procederá a evacuar trámite de audiencia al interesado. En el supuesto de que el expediente se inicie o derive de una I.T.E. se formulará directamente la Propuesta de Resolución.*
- 2) Cumplido este trámite, el órgano competente ordenará al propietario el cumplimiento de las actuaciones necesarias para subsanar las deficiencias en los términos y plazo establecidos por el informe técnico emitido, con advertencia de que su incumplimiento faculta al Ayuntamiento para acordar su ejecución subsidiaria o la imposición de multas coercitivas y ello con independencia de las sanciones que se impongan por las infracciones urbanísticas derivadas del incumplimiento de las ordenes de ejecución, y compatibles con las mismas y sin perjuicio de que el incumplimiento de las medidas de conservación o rehabilitación ordenadas, determinará que el inmueble quede sujeto al régimen de edificación o*



rehabilitación forzosa regulado por los artículos 216 a 218 de la Ley 16/2005, Urbanística Valenciana , todo lo cual se comunicará, en su caso, a los afectados.

Art. 13.- Cumplimiento de las órdenes de ejecución.

- 1) *Las órdenes de ejecución se cumplirán en sus propios términos.*
- 2) *Asimismo, deberán ser ejecutadas bajo dirección facultativa.*
- 3) *Dependiendo de la importancia y en qué consistan las obras a realizar, se hará necesaria la presentación de proyecto Técnico visado y suscrito por Técnico competente, tal y como vendrá determinado en la orden de ejecución. El inicio de las obras estará supeditado a la autorización municipal previa verificación y comprobación del proyecto.*
- 4) *Cuando se hubiere exigido proyecto técnico o dirección facultativa, no se considerarán conclusas las obras en tanto no se haya aportado certificado final de las mismas. Si no se hubiere exigido, el cumplimiento de lo ordenado se comprobará de oficio, una vez comunicada por la propiedad la finalización de las obras.*

SECCION 2ª. Régimen de las actuaciones inmediatas.

Art. 14.- Actuaciones inmediatas.

- 1) *Si un servicio municipal apreciare la existencia de un peligro grave e inminente, adoptará las medidas que estime oportunas para evitarlo sin necesidad de acto administrativo previo y sin perjuicio de que posteriormente, se formalice la intervención.*
- 2) *Dichas medidas serán las que técnicamente se consideren imprescindibles para evitar el peligro inmediato, y podrán consistir en desalojos provisionales, clausura de inmuebles o partes de éstos, apuntalamientos, demoliciones u otras análogas; debiendo observarse, en cualquier caso, el principio de intervención mínima.*
- 3) *Las actuaciones referidas en los números precedentes serán a cargo de la propiedad del inmueble y sin que la Administración tenga ninguna obligación de realojo a su cargo en estos casos.*

SECCION 3ª. Sobre el incumplimiento de las órdenes de ejecución.

Art. 15.- Del expediente sancionador.

- 1) *Transcurrido el plazo otorgado para el inicio de las actuaciones necesarias para el cumplimiento de lo ordenado, paralizadas éstas después de haberse iniciado, incumplido el plazo otorgado para su terminación o no cumplidas en los términos ordenados, podrá iniciarse expediente de sanción urbanística, que concluirá con resolución por la que se impondrá la sanción que corresponda por la infracción urbanística cometida.*
- 2) *Con carácter independiente de las sanciones que se impongan por las infracciones urbanísticas derivadas del incumplimiento de las ordenes de ejecución, y compatibles con las mismas, y salvo que exista peligro inmediato para la seguridad de las personas o bienes, o de deterioro del medio ambiente o del patrimonio cultural, se impondrán hasta diez multas coercitivas con periodicidad mínima mensual, por un importe máximo equivalente, para cada multa, al 10% de valor de las obras ordenadas (presupuesto estimado definido en el artículo 10.2 e) de esta Ordenanza).*
- 3) *Si persistiere el incumplimiento, podrá iniciarse la ejecución subsidiaria.*



SECCION 4ª. Sobre la ejecución subsidiaria.

Art. 16.- Diagnóstico. *Las pruebas técnicas, tales como catas, demoliciones de recubrimientos de elementos estructurales, pruebas de carga o similares, que sea preciso realizar para obtener un diagnóstico adecuado de los daños existentes en el edificio que permita elaborar un presupuesto objetivo de las obras de ejecución subsidiaria, se valorarán y cobrarán una vez realizadas con independencia de las obras que luego se acometan.*

Art. 17.- De la ejecución subsidiaria.

- 1) *En caso de incumplimiento de lo ordenado podrá procederse a su ejecución subsidiaria, bajo dirección de los técnicos municipales o Técnicos externos contratados al efecto por el Ayuntamiento.*
- 2) *La realización de las obras en ejecución subsidiaria requiere con carácter previo la elaboración de un proyecto técnico adecuado a las obras a ejecutar y un presupuesto que contemple la redacción de proyecto, honorarios técnicos y tasas e impuestos municipales. Este presupuesto se considerará como estimado, sin perjuicio de lo dispuesto en el número 4 de este artículo. Dicho presupuesto se comunicará a la propiedad de la finca a los efectos de que efectúe las alegaciones oportunas. En dicha comunicación se le apercibirá igualmente de que si no realizare las obras en el plazo que le conceda, se procederá a la ejecución subsidiaria de la obra. Se informará asimismo a los interesados de la identidad del contratista y de la referencia del contrato que aquél ha suscrito con el municipio a estos efectos.*
- 3) *Incumplido el plazo otorgado en el número precedente, se dictará decreto de ejecución subsidiaria que contendrá el importe de la valoración de las obras a realizar, que será liquidada a cuenta, y requerido el pago con antelación, a reserva de la liquidación definitiva. Dicha valoración se realizará mediante la aplicación del cuadro de precios que para la ejecución subsidiaria se haya aprobado por el Ayuntamiento. Hasta tanto que no se apruebe el citado cuadro de precios se tendrá en cuenta como valor de las obras a realizar el contemplado en el presupuesto estimado previsto en el apartado 2.*
- 4) *Cuando se adopten medidas de seguridad por ejecución subsidiaria y, por la complejidad de las mismas, urgencia o desconocimiento del alcance real de los daños, no se pudiera avanzar un presupuesto estimado de su coste con un mínimo rigor técnico, deberá justificarse en informe técnico de forma ineludible la causa de esta imposibilidad. En estos supuestos, dado el carácter urgente de la actuación, se podrá prescindir de la tramitación prevista en los párrafos precedentes, dándose cuenta a la propiedad del inmueble del informe aludido.*

Art. 18.- Costes adicionales.

- 1) *En el supuesto de que en el transcurso de las obras en ejecución subsidiaria, por motivos técnicos debidamente justificados, sea necesario el desalojo provisional de los ocupantes de alguna o todas las viviendas de la finca en la que se esté actuando, los servicios del órgano municipal que actúe realojarán a los ocupantes legítimos que lo necesiten, el tiempo*



- que sea imprescindible. El coste de dicho realojo será con cargo a la propiedad de la finca.
- 2) En el supuesto de que por causas ajenas al desarrollo de las obras en ejecución subsidiaria, imputables a la propiedad, éstas se tuvieran que paralizar, el aumento del coste de los medios auxiliares será con cargo a la propiedad de la finca o en su caso del causante del daño o responsable.
 - 3) Los gastos a que se refieren los números precedentes se liquidarán en capítulo adicional al de la ejecución material de las obras.

CAPITULO III. De la Inspección Técnica de Edificios.

Art. 19.- De la inspección técnica de edificios. En desarrollo de lo previsto en el art. 9 de la de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo y el art. 207 de la Ley 16/2005 Urbanística Valenciana y para el mejor cumplimiento y efectivo control del deber de mantenimiento de los edificios en condiciones de seguridad constructiva, éstos habrán de pasar en la forma y plazos establecidos en este Capítulo una inspección técnica que acredite su estado a tales efectos.

Art. 20.- Obligados. Corresponde la obligación de efectuar la inspección técnica de los edificios a los propietarios de los mismos, se exceptúa de esta obligación aquellos inmuebles propiedad de Organismos Públicos.

Art. 21.- Capacitación para la inspección. La inspección técnica se llevará a cabo por profesionales titulados competentes.

Art. 22.- Edificios sujetos a inspección.

Los propietarios de toda edificación catalogada o de antigüedad superior a 50 años deberán promover, al menos cada cinco años, una inspección a cargo de facultativo competente, para supervisar su estado de conservación.

Dicho facultativo consignará los resultados de su inspección expidiendo un informe que describa los desperfectos apreciados en el inmueble, sus posibles causas y las medidas prioritarias recomendables para asegurar su estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales o para mantener o rehabilitar sus dependencias en condiciones de habitabilidad o uso efectivo según el destino propio de ellas. Asimismo, dejará constancia del grado de realización de las recomendaciones expresadas con motivo de la anterior inspección periódica. La eficacia del informe exige remitir copia de él al Ayuntamiento y al Colegio Profesional correspondiente. El contenido será el que figura en el artículo 24.



El Ayuntamiento podrá exigir de los propietarios la exhibición de los informes actualizados de inspección periódica de construcciones y, si descubriera que éstas no se han efectuado, podrá realizarlas de oficio a costa de los obligados.

Se presumirá, salvo prueba en contrario, que la antigüedad del edificio es la que figura en los registros municipales: catastro, catálogo de edificios...

Art. 23.- Registro de edificios.

- 1) *Se creará, dependiente del Departamento con competencia en materia Urbanística, un Registro informático centralizado de los edificios sujetos a inspección técnica.*
- 2) *En dicho registro se hará constar:*
 - a) *Situación y nivel de protección del edificio, en su caso.*
 - b) *Las inspecciones técnicas realizadas y su resultado.*
 - c) *En su caso, la subsanación de las deficiencias que, como consecuencia de las inspecciones técnicas se hayan realizado.*
- 3) *Es función del registro el control del cumplimiento de la obligación establecida en el artículo 25 en los plazos señalados en esta Ordenanza. Los datos obrantes en el Registro serán públicos a los solos efectos estadísticos e informáticos en los términos establecidos en la legislación de procedimiento administrativo común.*

Art. 24.- Contenido de las inspecciones.

- 1) *Las inspecciones técnicas que se efectúen tendrán como mínimo el siguiente contenido:*
 - a) *Estado general de la estructura y cimentación.*
 - b) *Estado general de la fachada del edificio, en especial de los elementos que pudieran suponer un peligro para la vía pública, como petos de terrazas, placas, etc. y de las patologías que pueda afectar a la integridad del edificio, como fisuras, humedades, etc.*
 - c) *Estado general de conservación de cubiertas y azoteas.*
 - d) *Estado general de la fontanería y la red de saneamiento del edificio.*
- 2) *La inspección habrá de cumplimentarse según el modelo oficial de cuestionario de inspección que se pruebe y deberá expresar si el resultado final de la misma es favorable o desfavorable.*

Art. 25.- Resultado de la inspección.

- 1) *El resultado de la inspección se comunicará a la Administración municipal, y se hará constar en el Registro su carácter favorable o desfavorable.*
- 2) *Si el resultado de la inspección fuere desfavorable, el Registro dictará Orden de Ejecución y ordenará lo que proceda de conformidad con lo establecido en esta Ordenanza. La subsanación de las deficiencias se hará constar igualmente en el Registro.*
- 3) *En el caso de resultado favorable, supeditada a la reparación de deficiencias, se actuará igual que en el punto anterior.*

Art. 26.- Del cumplimiento de la obligación de efectuar la inspección.

- 1) *El incumplimiento por el propietario o propietarios del deber de realizar en plazo la inspección o inspecciones periódicas del edificio o construcción, tendrá la consideración de*



infracción grave en los términos previstos por el artículo 251.2 de la Ley 16/5005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana, y, en su caso será sancionada con multa de 600 a 6.000 €, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 59 del Texto Refundido de las Disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local, conforme a la redacción dada al mismo por la Disposición Adicional Única de la Ley 11/1999, de 21 de abril.

- 2) *Si persistiere en el incumplimiento, el Ayuntamiento podrá proceder a realizar la inspección subsidiariamente, en los términos de la Sección 4º del Capítulo II de este Título. Para ello el Ayuntamiento podrá formalizar convenios con los Colegios Profesionales correspondientes al objeto de que los colegiados que reúnan los requisitos de capacitación técnica que se hayan convenido, realicen bajo su personal responsabilidad la inspección. La designación del colegiado la efectuará el Colegio según la normativa interna, o el convenio que se firme con la administración. En caso de no formalizarse tales convenios, el Ayuntamiento organizará un turno al que podrán acceder todos aquellos titulados colegiados que reúnan los requisitos de capacitación técnica que se determine. La designación de los mismos se hará de forma rotatoria por orden de antigüedad en la lista. La resistencia a la presente ejecución subsidiaria constituirá infracción grave con una multa de hasta 300,51 €.*
- 3) *No podrán concederse ayudas a la rehabilitación total o parcial de edificios con inclusión de las previstas en las convocadas dentro del Plan Color para rehabilitación y pintura de fachadas, sin cumplir en plazo con la obligación de presentar el informe de inspección técnica de edificios.*
- 4) *Para la concesión de licencias de rehabilitación y de ocupación de los edificios sujetos a inspección conforme al artículo 22 de esta Ordenanza, deberá aportarse informe de la inspección técnica del edificio.*
- 5) *Con carácter general, el Ayuntamiento podrá realizar Inspecciones Técnicas de Edificios contradictorias a las presentadas.*

CAPITULO IV. REGIMEN SANCIONADOR

Art.27.- *Cualquier infracción de la presente ordenanza no calificada expresamente por la misma ni por la legislación general o sectorial aplicable será calificada como leve y será sancionada conforme al artículo siguiente.*

Art.28.- *Con carácter general y siempre que no se haya previsto en la legislación sectorial o en los artículos siguientes, las infracciones de esta Ordenanza serán sancionadas, de acuerdo con la legislación del régimen local de la manera siguiente:*

- a) *Las leves, con multa de hasta es 10% de la cuantía máxima legal*
- b) *Las graves, con multa de hasta el 50% de la cuantía máxima legal.*
- c) *Las muy graves, con multa de hasta el 100% de la cuantía máxima legal.*

Art. 29.- *Las sanciones se impondrán de acuerdo con los siguientes criterios de graduación.*

La gravedad de la infracción, el perjuicio causado a los intereses generales, el beneficio obtenido, la intencionalidad, la reiteración, la reincidencia.



En la fijación de las multas hay que tener en cuenta que la comisión de la infracción no resulte más beneficiosa al infractor que el cumplimiento de las normas infringidas.

Art. 30.- *Son responsables de las infracciones previstas en esta Ordenanza:*

- 1) En caso de obras, el propietario, el constructor y el técnico facultativo director en los términos establecidos en la legislación urbanística.*
- 2) En caso de defectos de conservación o adaptación, el propietario del inmueble. En los edificios en régimen de propiedad horizontal, la comunidad de propietarios o, solidariamente, el propietario u ocupante que impide la realización de las obras.*

MULTAS COERCITIVAS

Art. 31.- Con carácter previo a la iniciación de expediente sancionador por la infracción a presente Ordenanza y de la legislación aplicable o de recurrir, en su caso, a la ejecución subsidiaria podrá la administración, como medio para la ejecución forzosa, imponer multas coercitivas de conformidad con la legislación general y sectorial respectivas.

Cuando no exista previsión alguna, ni legal ni reglamentaria, podrá imponerse un máximo de cinco multas coercitivas de 300'51 € cada una.

Mediante resolución motivada y graciable del órgano que los impuso, podrán condonarse todas o parte de las multas coercitivas impuestas, cuando una vez cumplido lo ordenando, así lo solicitase el interesado, justificando debidamente la razón del retraso en su cumplimiento.

DISPOSICION TRANSITORIA

UNICA.- *Para dar cumplimiento a lo dispuesto en el capítulo que regula la Inspección Técnica de edificios, se establecen los siguientes plazos máximos. En ningún caso esta disposición transitoria puede justificar el incumplimiento de la obligación de conservación y mantenimiento de la seguridad de los edificios con arreglo a lo establecido en esta Ordenanza y en el artículo 206 de la Ley 16/2005, reguladora de la actividad urbanística.*



RELACION EDIFICIOS NÚCLEO HISTÓRICO (Se corresponde con los Entornos de Protección de los Bienes de Interés Cultural y los Bienes de Relevancia Local descritos en los anexos del decreto 237/2003, de 28 de noviembre, del Consell de la Generalitat, por le que se declara Bien de Interés Cultural el Conjunto Histórico de la Vila Joiosa)

	<i>CALLE</i>	<i>TIEMPO PREVISTO PARA INSPECCION</i>
<i>FASE I Raval de Ponent</i>	<i>C/ ARSENAL</i>	<i>1 de diciembre de 2008 a 31 de enero de 2009.</i>
	<i>C/ SAN TELMO</i>	<i>1 de febrero de 2009 a 1 marzo de 2009</i>
	<i>C/ PEDRO</i>	<i>1 de abril de 2009 a 30 de abril de 2009</i>
	<i>C/ JOSÉ</i>	<i>1 de mayo de 2009 a 31 de mayo de 2009</i>
	<i>C/ SAN CRISTOBAL</i>	<i>1 de junio de 2009 a 30 de junio de 2009</i>
	<i>C/ SANTA MARTA</i>	<i>1 de julio de 2009 a 31 de julio de 2009</i>

	<i>CALLE</i>	<i>TIEMPO PREVISTO PARA INSPECCION</i>
<i>FASE II Raval de Llevant</i>	<i>C/ PAL</i>	<i>1 de agosto de 2009 a 31 de agosto de 2009</i>
	<i>CALLEJÓN DEL PAL</i>	<i>1 de septiembre de 2009 a 15 de septiembre 2009</i>
	<i>PASEO DR. JOSÉ MARIA ESRQUERDO</i>	<i>16 de septiembre de 2009 a 15 de octubre de 2009</i>
	<i>C/ COSTERA LA MAR</i>	<i>16 de octubre de 2009 a 15 de noviembre de 2009</i>
	<i>C/ DE L'HORTET</i>	<i>16 de noviembre de 2009 a 30 noviembre de 2009</i>
	<i>C/ SOLEDAD</i>	<i>1 de diciembre de 2009 a 15 de diciembre de 2009</i>
	<i>C/ VICENTE CERVERA</i>	<i>15 de diciembre de 2009 a 31 de diciembre de 2010.</i>
	<i>C/ SAN AGUSTÍN</i>	<i>1 de enero de 2010 a 15 de enero de 2010.</i>
	<i>C/ HUERTO</i>	<i>16 de enero de 2010 de 15 de febrero de 2010.</i>
	<i>C/ ANGEL</i>	<i>16 de febrero de 2010 a 29 de febrero de 2010</i>
	<i>C/ FILADOR</i>	<i>1 de abril de 2010 a 15 de abril de 2010</i>



	CALLE	TIEMPO PREVISTO PARA INSPECCION
<i>FASE III Recinto amurallado</i>	<i>C/ FRAY POSIDONIO MAYOR</i>	<i>16 de abril de 2010 a 30 de abril de 2010</i>
	<i>C/ MAJOR</i>	<i>1 de mayo de 2010 a 30 de junio de 2010</i>
	<i>PLAZA CASTELAR</i>	<i>1 de julio de 2010 a 15 de julio de 2010</i>
	<i>PLAZA DE L' ÉSGLESIA</i>	<i>16 de julio de 2009 a 31 de julio de 2010</i>
	<i>C/ BIGUETA</i>	<i>1 de agosto de 2010 a 15 de agosto 2010</i>
	<i>C/ ARXIUS</i>	<i>16 de agosto de 2010 a 31 de agosto 2010</i>
	<i>C/ MARÍA AMADA</i>	<i>1 de septiembre de 2010 a 15 de septiembre 2010</i>
	<i>C/ POZO</i>	<i>16 de septiembre de 2010 a 15 de octubre de 2010</i>
	<i>C/ COSTERETA</i>	<i>16 de octubre de 2010 a 15 de noviembre de 2010</i>
	<i>C/TRAVESSERET</i>	<i>16 de noviembre de 2010 a 15 de diciembre de 2010</i>
	<i>C/ SAN BENET</i>	<i>16 de diciembre de 2010 a 31 de diciembre de 2010</i>
	<i>C/ VALLET</i>	<i>1 de enero de 2011 a 15 de enero de 2011</i>

	CALLE	TIEMPO PREVISTO PARA INSPECCION
<i>FASE IV Barrio del Mercado</i>	<i>PLAZA DE LA GENERALITAT</i>	<i>16 de enero de 2011 a 31 de enero de 2011</i>
	<i>C/ DR. ESQUERDO</i>	<i>1 de febrero de 2011 a 31 de marzo de 2011</i>
	<i>C/ COSTES</i>	<i>1 de abril de 2011 a 15 de abril de 2011</i>

La Inspección Técnica del resto de fincas con más de 50 años, y edificios catalogados que se encuentren tanto dentro como fuera del "Núcleo Histórico", se distribuirán en el tiempo por la Junta de Gobierno.

No obstante los plazos anteriormente expuestos, el Ayuntamiento podrá exigir, al amparo del artículo 87 de la Ley 16/2005, a las fincas que cumplan dichos requisitos a que se sometan a la Inspección Técnica de Edificios en el plazo que individualizadamente se determine.



DISPOSICION ADICIONAL I

Las sanciones pecuniarias y las multas coercitivas se recaudarán en los términos establecidos en el Reglamento General de Recaudación, aprobado por Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, o norma que le sustituya.

DISPOSICION ADICIONAL II

El Ayuntamiento aprobará anualmente, en los presupuestos y en las ordenanzas fiscales, ayudas y beneficios tributarios destinados a la rehabilitación y limpieza de fachadas, así como las normas precisas para otorgar subvenciones a los propietarios que carezcan de recursos suficientes para realizar la inspección técnica del edificio.

DISPOSICIÓN FINAL.- Entrada en vigor.

La presente Ordenanza entrara en vigor a los 15 días de su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Alicante.

ANEXOS I AL IV.(DOCUMENTACIÓN GRÁFICA FASES I A IV)"

SEGUNDO: Someter la precitada Ordenanza a Información Pública y audiencia a los interesados por el plazo mínimo de treinta días para la presentación de reclamaciones y sugerencias.

TERCERO: Resolver todas las reclamaciones y sugerencias presentadas dentro del plazo y aprobación definitiva por el Pleno. En caso de que no se hubiera presentado ninguna reclamación o sugerencia, se entenderá definitivamente adoptado el acuerdo hasta entonces provisional.



Y para que conste expido la presente de orden del Sr. Alcalde y con su Vº Bº, con la advertencia de lo dispuesto en el art. 206 del Reglamento de Organización, funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, en Villajoyosa a 23 de julio de 2008.

Vº Bº
El Alcalde,

El Secretario,

Fdo.: Gaspar Lloret Valenzuela