



## **ORDENANZA GENERAL Nº 33**

### **REGULADORA DE LA INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS.**

La presente ordenanza tiene por objeto desarrollar y articular el deber legal de los propietarios de las edificaciones catalogadas o con una antigüedad superior a 50 años, de promover inspecciones periódicas de las mismas en orden a comprobar su estado de conservación, de conformidad con la normativa vigente.

En este sentido, el artículo 9 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo (TRLRHL), 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 y ornato legalmente exigibles; así como realizar los trabajos de mejora y rehabilitación hasta donde alcance el deber legal de conservación.

En el ámbito autonómico, el artículo 206 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana, establece el deber de conservación y rehabilitación de inmuebles de los propietarios; exigiendo el artículo 207 el deber de los propietarios de toda edificación catalogada o de antigüedad superior a 50 años de promover, al menos cada cinco años, una inspección a cargo de facultativo competente, para supervisar su estado de conservación.

Esta inspección técnica de las edificaciones viene establecida en otras normas sectoriales como son la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Vivienda de la Comunidad Valenciana (LVCV), y, de forma más completa en el Decreto 76/2007, de 18 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Rehabilitación de Edificios y Viviendas.

En el caso particular del Municipio de Finestrat la existencia de diversos factores como son la antigüedad de las viviendas, la ejecución de obras reiteradas en las mismas al margen de las licencias urbanísticas u otros instrumentos de control, la deficiente conservación de las viviendas y los solares, la inestabilidad de los terrenos sobre los que se levanta el casco histórico tradicional, y otras muchas, hacen de la inspección técnica de edificios un instrumento necesario para conocer el estado de las edificaciones y corregir sus deficiencias, evitando así situaciones ruinosas en las construcciones.

En consecuencia la presente ordenanza persigue regular, para el municipio de Finestrat, el cumplimiento de los deberes de conservación de terrenos, instalaciones, construcciones y edificaciones; así como el deber de rehabilitación urbana.

#### **Artículo 1.- Fundamento y objeto.**

Se regula mediante la presente ordenanza la obligación de los propietarios de construcciones y edificaciones, radicados en el término municipal de Finestrat, de cumplir el deber de conservación impuesto en la normativa urbanística mediante la obligatoriedad de realizar una inspección técnica que acredite el estado de seguridad, estabilidad, estanqueidad y consolidación estructural, así como, en su caso, las condiciones de habitabilidad o uso efectivo en función de su destino.

#### **Artículo 2.- La certificación de la Inspección Técnica de Edificios.**

La obligación formal de acreditar el cumplimiento del deber de conservación de la edificación se verificará mediante la obtención, por cuenta y cargo del propietario, del certificado expedido por técnico competente, visado por el Colegio Oficial correspondiente, en la forma y plazos que se establecen en la presente ordenanza.

#### **Artículo 3.- Sujetos obligados.**

Corresponde la obligación de obtener la certificación a que se refiere el artículo anterior a los propietarios de toda edificación catalogada o con una antigüedad superior a 50 años. La citada certificación deberá renovarse cada cinco años.



Se presumirá, salvo prueba en contrario, que la antigüedad del edificio es la que figura en los registros oficiales, principalmente el catastro inmobiliario. En el caso de que la edificación haya sido objeto de rehabilitación integral, se estará a la fecha de terminación de las obras para determinar su antigüedad.

#### **Artículo 4.- Contenido del Certificado de Inspección de la Edificación.**

Las inspecciones que se efectúen tendrán, como mínimo, 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 riesgo para la seguridad de las personas o los bienes si pueden caer a la vía pública, tales como chimeneas, voladizos, barandillas, cornisas, falsos techos, etc. y de las patologías que puedan afectar a la integridad del edificio, como humedades, fisuras, grietas, etc.
- c) Estado general de conservación de cubiertas y azoteas.
- d) Estado general de fontanería y la red de saneamiento del edificio.
- e) En caso de apreciar deficiencias deberá indicarse: descripción y localización de las mismas; actuaciones para subsanar los daños, indicación de presupuesto estimativo y plazo de ejecución; y, en su caso, medidas inmediatas de seguridad.

#### **Artículo 5.- Resultado de la Inspección.**

- a) El resultado de la inspección se comunicará al Ayuntamiento de Finestrat, haciéndose constar en el Registro de edificios su carácter favorable o desfavorable.
- b) Si el resultado de la inspección fuera desfavorable, o favorable pero supeditado a la reparación de deficiencias, el propietario deberá solicitar, en el plazo de un mes, la correspondiente licencia de obras, y en caso contrario se dictará la correspondiente orden de ejecución, con los apercibimientos y consecuencias legalmente previstos. Una vez terminadas las actuaciones ordenadas, los propietarios deberán acreditar que se han corregido las deficiencias detectadas.

#### **Artículo 6.- Plazo de presentación del certificado de Inspección de la Edificación.**

- a) El primer certificado de inspección técnica de la edificación deberá presentarse dentro del año siguiente a aquel en que la edificación cumpla 50 años de antigüedad o dentro del específico señalado al propietario de la edificación en el requerimiento efectuado por el Ayuntamiento. Para aquellas edificaciones, que a la entrada en vigor de la presente Ordenanza, tengan una antigüedad superior a 50 años, el primer certificado de inspección técnica deberá presentarse antes del día 31 de abril de 2014, con la salvedad de lo dispuesto en la disposición transitoria única.
- b) El certificado de inspección técnica de la edificación deberá renovarse periódicamente dentro del año siguiente a aquel en que hayan transcurrido 5 años desde la fecha en que se presentó el anterior.

#### **Artículo 7.- Registro de la Inspección Técnica de Edificaciones.**

Se creará un Registro municipal de los edificios sujetos a inspección técnica, con la función de controlar el cumplimiento de las obligaciones establecidas en la presente ordenanza. En dicho registro se hará constar:

- a) Situación y nivel de protección del edificio, en su caso.
- b) Inspecciones técnicas realizadas y su resultado.
- c) En su caso, la subsanación de las deficiencias que, en cumplimiento de las inspecciones técnicas, se hayan realizado.
- d) Licencias de obra otorgadas.

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.



## Artículo 8.- Incumplimiento de la obligación de efectuar la inspección.

- El incumplimiento del propietario de su obligación de presentar en plazo el certificado de Inspección técnica de la edificación constituye una infracción grave, en los términos previstos en el artículo 251.2 de la Ley 16/2005, Urbanística Valenciana, pudiendo ser sancionada con multa de 600 a 6.000 euros, salvo que se subsane con el primer requerimiento, en cuyo caso se calificará la infracción como leve.
- Si persistiere en el incumplimiento el Ayuntamiento podrá proceder a realizar la inspección por ejecución subsidiaria.
- El Ayuntamiento podrá realizar Inspecciones Técnicas contradictorias a las presentadas.
- Para la concesión de licencias urbanísticas en los edificios sujetos a inspección deberá estar vigente el certificado de inspección técnica de la edificación.

## Disposición transitoria única.

Los preceptos de esta ordenanza serán aplicables a los inmuebles en función de su fecha de construcción, debiendo someterse a la primera inspección en las siguientes fechas:

<b>CUADRO DE FASES DE LA INSPECCION TECNICA DE EDIFICIOS EN EL CASCO URBANO TRADICIONAL DE FINESTRAT.</b>
<b>FASE 1 – Fecha límite de presentación certificado I.T.E. 31 diciembre de 2012.</b>
Relación de referencias adjuntadas al Pleno del día 9 de marzo C/ Fondo, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 13, 14-B, 17, 21, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37.
<b>FASE 2 -- Fecha límite de presentación certificado I.T.E. 31 marzo de 2013.</b>
Resto de C/ Fondo, C/ Hostal, C/ la Sala, C/ Ferrería, C/ Sant Bertomeu, C/ Sant Cristofol, C/ Sense Cap, Lado sur de C/ Carnisseria, C/ Forn Baix, C/ Sant Antoni y C/ la Penya y C/ Castell recayentes a la Ermita.
<b>FASE 3– Fecha límite de presentación certificado I.T.E. 30 septiembre de 2013.</b>
Lado norte de C/ Carnicería, C/ Sant Antoni y C/ la Penya, C/ Forn Alt, C/ Alcoi, Plaça de la torreta, C/ Sant Miquel, C/ Sant Josep, C/ La sorda, C/ Algebsers, C/ Castell, C/ Figueretes, desde el N° 6 al N° 22, Lado sur de C/ Major y C/ Nou.
<b>FASE 4 – Fecha límite de presentación certificado I.T.E. 30 enero de 2014.</b>
Lado norte de C/ Major y C/ Nou, Resto números C/ Figueretes, C/ Darrere Cases,



C/ Sant Vicent,  
C/ Fonteta,  
C/ Costereta de Cac.

La inspección técnica del resto de fincas del Término Municipal con más de 50 años de antigüedad, deberá ser presentada, de conformidad con lo dispuesto en el Art. 6 de la presente Ordenanza, antes del día 30 de abril de 2014.

No obstante los plazos anteriormente expuestos, el Ayuntamiento podrá exigir, al amparo de la normativa vigente y a las fincas que reúnan los requisitos establecidos, que se sometan a la inspección técnica de edificios en el plazo que individualmente se determine.

### **Disposición Final.**

La presente ordenanza entrará en vigor al día siguiente al de su publicación en el Boletín oficial de la Provincia.