

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

Aprobada en pleno 30/11/2001

*ORDENANZA REGULADORA DE LA CONSERVACION Y DE LA INSPECCION TECNICA
DE EDIFICIOS*

TITULO PRELIMINAR

Art. 1.- Objeto de la Ordenanza. Es objeto de esta Ordenanza regular para la Ciudad de Alcoy, desarrollando las determinaciones establecidas en la legislación vigente. 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.

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 Alcoy, al catalogo 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 órdenes 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 Alcoy, al catalogo de edificios y demás legislación urbanística aplicable.

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 con protección I a IV-A ambas inclusive no serán, en ningún caso, objeto de instalaciones y conducciones adosadas, salvo que por causa justificada y en expediente individualizado tramitado al efecto se autorizare. 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 usuarios, 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.

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

SECCION 1ª. Régimen de órdenes de ejecución.

Art. 8.- Organo competente. Corresponde a la Alcaldía, sin perjuicio de sus facultades de delegación, ordenar la ejecución de las actuaciones necesarias para subsanar las deficiencias que se refieran a la seguridad estructural de un edificio.

Art. 9.- De la inspección.

1) Corresponderá la inspección de edificaciones, terrenos y urbanizaciones, a

los servicios técnicos del Departamento de *Urbanismo, Patrimonio y Cultura* 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.

Art. 11.- De los obligados. Resultan obligados a la ejecución de las obras ordenadas los propietarios y los administradores de fincas a quienes se notificarán las órdenes de ejecución.

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 ordenes de ejecución.

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.
- 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 posible incoación de expediente sancionador y/o ejecución subsidiaria por la Administración a costa de la propiedad en caso de incumplimiento de lo ordenado; e incluso, iniciación de expediente expropiatorio, 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 se ejecutadas bajo dirección facultativa.
- 3) 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.

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) Si persistiere el incumplimiento, podrá iniciarse la ejecución subsidiaria.
- 3) Se podrá prescindir de este expediente, e iniciar directamente la ejecución subsidiaria, si hubiere urgencia en lo ordenado.

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.
- 2) La realización de las obras en ejecución subsidiaria requiere con carácter previo la elaboración de un presupuesto 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, que será igual al fijado en la orden de ejecución incumplida, 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.

- 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.

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 INSPECCION TECNICA DE EDIFICIOS.

Art. 19.- De la inspección técnica de edificios. En desarrollo de lo previsto en el art. 19 de la Ley 6/98 de 13 de abril sobre Régimen del Suelo y ordenación Urbana y el art. 87 de la Ley 6/1994 de la Comunidad Valenciana reguladora de la actividad urbanística 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 y personas jurídico-públicas.

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 certificado 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 certificado exige remitir copia de él al Ayuntamiento y al Colegio Profesional correspondiente.

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.

Se presumirá, salvo prueba en contrario, que la antigüedad del edificio es la que figura en los registros municipales: catastro, catalogo 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 art. 25 en los plazos señalados en el art. 25 de 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 públicas, 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 remitirá el informe emitido a los servicios municipales competentes, que girarán visitas de inspección y ordenarán lo que proceda de conformidad con lo establecido en esta Ordenanza., La subsanación de las deficiencias se hará constar igualmente en el Registro.

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

- 1) El incumplimiento del plazo establecido por esta Ordenanza para efectuar la inspección técnica de edificios constituye infracción leve sancionable con multa de hasta 50.000 pts., 300'51 euros.
- 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 50.000 Pts., 300'51 euros.

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 sancionados, de acuerdo con la legislación del régimen local de la manera siguiente:

- a) Las leves, con multa de hasta el 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 y la capacidad económica del infractor.

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 de 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

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 50.000 pts.

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

DISPOSICION TRANSITORIA

PRIMERA.- 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 86 de la Ley 6/1994, reguladora de la actividad urbanística.