

AYUNTAMIENTO DE ALCOY

INSPECCION TECNICA DE EDIFICIOS

ORDENANZA REGULADORA DE LA CONSERVACIÓN Y DE LA INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS

TÍTULO PRELIMINAR

Art. 1.- Objeto de la Ordenanza. Es objeto de esta Ordenanza regular para la Ciudad de Alcoy 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, todo ello de conformidad con lo dispuesto en el artículo 9 de la Ley 8/2007 de 28 de mayo, de Suelo, así como el art. 206 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana, en relación con el Capítulo 3º de Título 3º de la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Vivienda de la Comunidad Valenciana y el Capítulo 3º, del Título 1º, del Decreto 76/2007 de 18 de mayo, del Consell, por el cual se aprueba el Reglamento de Rehabilitación de Edificios y Viviendas.

TÍTULO I
DEL DEBER DE CONSERVACIÓN Y LAS ÓRDENES DE EJECUCIÓN.

CAPÍTULO 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.- Órdenes 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 catálogo de edificios y demás legislación urbanística aplicable.

Art. 5.- 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 autorizase.

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. 6.- 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, graffitis, carteles, adhesivos o elementos similares, ni tampoco elementos obsoletos.

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

Art. 7.- En desarrollo de lo previsto en la normativa citada en el art. 1. de esta Ordenanza y para mayor cumplimiento y efectivo control del deber de conservación y de mantenimiento de los edificios en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público se crea la Inspección Técnica de Edificios.

Art. 8.- De la inspección. Para posibilitar el cumplimiento de la exigencia de la Inspección Técnica de Edificios se instituye la figura del Informe de Conservación del Edificio (I.C.E.) de conformidad con el Decreto 76/2007, de 18 de mayo, del

Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Rehabilitación de Edificios y Viviendas.

Art. 9.- Obligados.

1.- Corresponde la obligación de efectuar la Inspección Técnica de los Edificios a los propietarios de los mismos, o en su caso, a la Comunidad de Propietarios.

2.- En cuanto a las fincas de propiedad mixta –particulares y Ayuntamiento-, éste reintegrará el importe que le corresponda a la Comunidad de Propietarios. Cuando el Ayuntamiento sea propietario mayoritario, la inspección se llevará a cabo por los Servicios Técnicos Municipales, repercutiendo seguidamente la Hacienda Municipal, el importe que corresponda a cada uno de los propietarios, tomando como base los honorarios del convenio con los Colegios Técnicos correspondientes.

Art. 10.- Edificios sujetos a inspección.

1.- 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 del mismo al Ayuntamiento y al Colegio Profesional correspondiente. El contenido será el que figura en el artículo 13.

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…

2.- Aquellos que se vean afectados por un Plan de Actuación para el Conocimiento del Estado de Conservación de los Edificios, de conformidad con lo

dispuesto en el art. 23 del Decreto 76/2007 por el que se aprueba el Reglamento de Rehabilitación de Edificios y Viviendas.

Art. 11.- Capacidad para la inspección. La realización del I.C.E. se llevará a cabo por los profesionales titulados legalmente, como Arquitectos y Arquitectos Técnicos o Aparejadores competentes para ello. En este sentido se podrán suscribir convenios con los respectivos colegios profesionales.

Art. 12.- Registro de edificios. Se creará, dependiente del Departamento con competencia en materia Urbanística, un Registro informático centralizado de los edificios sujetos a inspección técnica. En dicho registro se hará constar:

a. Nombre, domicilio fiscal y DNI de los propietarios que forman la Comunidad de Propietarios así como, en su caso, el número de N.I.F. de la misma.
b. Año de construcción del edificio.
c. Situación y nivel de protección del edificio, en su caso.
d. Las inspecciones técnicas realizadas y su resultado.
e. En su caso, la subsanación de las deficiencias que, como consecuencia de las inspecciones técnicas se hayan realizado.

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. También será público, si el edificio se ha sometido o no, a la I.T.E..

Art. 13.- Contenido de los Informes de Conservación del Edificio.

El contenido de los informes de conservación del edificio (I.C.E.) deberán contemplar todas las características técnicas que posibiliten su evaluación y permitan establecer las indicaciones suficientes para recomendar los análisis y diagnosis que se consideren adecuados.

El mencionado informe tendrá como mínimo el siguiente contenido:

1.- Descripción general e identificación del edificio:

a. Localización
b. Año de construcción
c. Número de plantas (sótano, semisótano, baja, ático, cubierta…)
d. Número de vivienda y/o locales

e. Tipología estructural
f. Instalaciones de las que disponga

2.- Descripción ajustada a los requisitos básicos y a las obras de rehabilitación que se prevean (datos generales, estado de conservación, evaluación):

a. Estructura
b. Cubierta
c. Parámetros
d. Instalaciones
e. Condiciones de accesibilidad

El Informe de Conservación del Edificio habrá de cumplimentarse según modelo anejo a esta Ordenanza, en tanto en cuanto no se apruebe por el Consell competente en materia de vivienda un modelo oficial.

El I.C.E. que no se adecue al modelo citado no podrá ser visado por el Colegio profesional correspondiente, ni remitido al Ayuntamiento de Alcoy para su tramitación.

Art. 14.- Resultado de la inspección.

1. El resultado de la inspección se comunicará a la Administración municipal y se hará constar en el Registro.

2. Si del resultado de la inspección fuera preceptiva la realización de una serie de actuaciones, los titulares de los bienes objeto de las mismas, podrá presentar informe contradictorio, tras lo cual, se dará traslado a los servicios municipales competentes, que efectuarán un pronunciamiento definitivo al respecto.

3. Los resultados del Informe de la conservación del Edificio en Planes de Actuación para el Conocimiento del Estado de Conservación de Edificios, se regirá por lo dispuesto en art. 26 del Decreto 76/2007, de 18 de mayo, del Consell por el que se aprueba el Reglamento de Rehabilitación de Edificios y Viviendas.

Art. 15.- Del cumplimiento de la obligación de efectuar la inspección. El incumplimiento del plazo establecido por esta Ordenanza para efectuar la inspección técnica de edificios dará lugar a la ejecución forzosa por parte de este Ayuntamiento, cumulativamente o con carácter alternativo, tanto al régimen de

ejecución subsidiaria como a la aplicación de multas coercitivas, todo ello de conformidad con la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Para efectuar la ejecución subsidiaria, 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.

En el caso de aplicación de multas coercitivas, cuando no exista previsión alguna, ni legal ni reglamentaria, podrá imponerse un máximo de cinco multas de 300'51 €.

Mediante resolución motivada y graciable del órgano que las 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.

Art. 16.- Del incumplimiento de la obligación de efectuar las obras y reparaciones previstas en el I.C.E. En desarrollo de lo dispuesto en el art. 14.2 de esta Ordenanza, el Ayuntamiento de Alcoy podrá dictar órdenes de ejecución para subsanar las deficiencias observadas en el informe de conservación del edificio. Su tramitación, así como las consecuencias de su incumplimiento se regirán por lo establecido en la Ley 30/1992 de Régimen Jurídico así como el art. 212 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana. En este sentido, al margen de la ejecución subsidiaria cabrá imponer hasta diez multas coercitivas con periodicidad mínima mensual, por valor máximo de un décimo del coste estimado de las obras ordenadas.

Art. 17.- Condiciones de desalojo.

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 Ayuntamiento, una vez aprobada y justificada la necesidad y carencia de medios del desalojado para hacer frente a los gastos, deberá proporcionar, según su disponibilidad, una vivienda social provisional, o en su caso asumir el coste del realojo.

RÉGIMEN SANCIONADOR

Art.18.- 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.19.- 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 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. 20.- 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. 21.- Es responsable de las infracciones previstas en esta Ordenanza, tanto en el caso de no formalizar la Inspección Técnica de Edificios, como en el caso de no llevar a cabo las obras prescritas en el Informe de Conservación del Edificios

(I.C.E.), la propiedad. En el caso de edificios en régimen de propiedad horizontal, la Comunidad de Propietarios o, en su caso, el propietario que impida que se lleve a cabo la Inspección Técnica de Edificios o la realización de las obras subsiguientes a la misma.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

La relación de fincas que deban someterse a la Inspección Técnica de Edificios, se fijará anualmente mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local, a la cual se le dará la publicidad suficiente y adecuada para que sea conocida por la ciudadanía..

No obstante, el Ayuntamiento podrá exigir, al amparo del artículo 207 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana, a las fincas que cumplan dichos requisitos a que se sometan a la Inspección Técnica de Edificios en el plazo que individualizadamente se determine.

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, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana,

DISPOSICIÓN ADICIONAL I

Se constituye el Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar de conformidad con lo dispuesto en el artículo 216 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana

DISPOSICIÓN ADICIONAL II

Las sanciones pecuniarias y las multas coercitivas se recaudarán en los términos establecidos en el Reglamento General de Recaudación.



AYUNTAMIENTO DE ALCOY

INSPECCION TECNICA DE EDIFICIOS

DISPOSICIÓN ADICIONAL III

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.