



ORDENANÇA REGULADORA D'INSPECCIÓ TÈCNICA D'EDIFICIS

Publicada al BOP núm. 24, de 29 de gener de 2013.
Última modificació publicada en el BOP núm.87, del 12 d'abril de 2014.

EXPOSICIÓ DE MOTIUS

I

L'article 207 de la Llei 16/2005 urbanística valenciana regula el deure dels propietaris d'edificacions catalogades o d'antiguitat superior a 50 anys de promoure, almenys cada cinc anys, una inspecció tècnica de l'edifici per a supervisar-ne l'estat de conservació.

L'obligació esmentada ha sigut arreplegada igualment en el Reial decret llei 8/2011, d'1 de juliol, de mesures de suport als deutors hipotecaris, de control de la despesa pública i de deutes amb empreses i autònoms concrets per les entitats locals, de foment de l'activitat empresarial i impuls de la rehabilitació i de simplificació administrativa.

És objecte de la present ordenança la **regulació detallada i el desenvolupament dels diferents aspectes referents a l'obligació d'inspecció tècnica de l'edifici que correspon als propietaris de determinats immobles.**

II

En concret la regulació arreplegada en la present ordenança ve donada per les premisses següents:

1) Les facultats i responsabilitats de l'administració pública en este àmbit es constreixen a la inspecció, fiscalització i el control del compliment de l'obligació d'inspecció tècnica que correspon als propietaris dels immobles afectats per l'ordenança.

2) L'ordenança persegueix que es publicite i generalitze l'obligació d'inspecció tècnica d'immobles per a aconseguir que esta siga assumida pels ciutadans.

III

L'ordenança s'orienta cap a la consecució dels objectius següents:

A) L'adopció de mesures i la regulació d'elements que faciliten i permeten a l'administració un control i seguiment adequat del compliment de l'obligació d'inspecció tècnica dels edificis. En este sentit:



- L'homogeneïtzació dels models d'informe d'inspecció tècnica dels edificis.
- Creació d'un registre d'edificis subjectes a inspecció tècnica.
- La regulació dels procediments de requeriment dels informes d'inspecció tècnica d'edificacions i de les actuacions administratives que implique el compliment de l'obligació.

B) L'obligació de la inspecció tècnica dels immobles i de trametre l'informe resultant de la inspecció a l'Ajuntament constituïxen deures que la Llei urbanística valenciana imposa de manera directa als propietaris, per la qual cosa l'actuació de l'administració municipal queda circumscrita als aspectes següents:

- El control s'exercix a través de la inspecció i l'aplicació de mesures sancionadores als que no acrediten haver fet la inspecció tècnica estant obligats a això, quedant reduïda a estos supòsits l'articulació dels procediments d'execució forçosa.
- Per a aquells supòsits en què es detecte l'existència de possibles deficiències que puguen afectar les condicions de seguretat, salubritat i ornament dels immobles, les circumstàncies esmentades seran ateses per mitjà de la substanciació dels oportuns expedients d'orde d'execució.

C) Informar adequadament els ciutadans del compliment de les seues obligacions.

ARTICLE 1. Objecte de l'ordenança.

Constituïx l'objecte de la present ordenança la regulació i desenvolupament en l'àmbit del terme municipal de Faura de la normativa establida en la legislació vigent sobre l'obligació que tenen els propietaris de determinats immobles de promoure'n periòdicament la inspecció tècnica.

ARTICLE 2. Deure de conservació d'edificis.

Els propietaris de terrenys, construccions i edificis han de mantindre'ls en condicions de seguretat, salubritat, ornament públic i decor, fent els treballs i les obres necessàries per a conservar-los o rehabilitar-los en ells les condicions imprescindibles d'habitabilitat o ús efectiu que permetrien obtindre la llicència administrativa d'ocupació per a la destinació que els siga pròpia. Este deure es exigible encara que no hi ha haja normes específicament aplicables sobre protecció del medi ambient, patrimonis arquitectònics i arqueològics o sobre rehabilitació urbana. Si n'hi ha s'ha de complir respectant-les.



ARTICLE 3. Àmbit objectiu i subjectiu de la inspecció periòdica de construccions.

1.- Dins del deure de conservació regulat en l'article anterior, s'inclou l'obligació dels propietaris de tota edificació destinada preferentment a ús residencial d'**antiguitat superior a 50 anys** de promoure, almenys cada cinc anys, una inspecció, a càrrec d'un facultatiu competent, per a supervisar l'estat de conservació i de trametre l'informe resultant de la inspecció a l'Ajuntament.

A l'efecte de la present ordenança, es presumix, excepte prova en contra, que l'antiguitat de l'edifici és la que figura en el cadastre immobiliari.

2.- Són subjectes obligats al compliment dels deures descrits en el paràgraf anterior:

- a) les comunitats de propietaris legalment constituïdes.
- b) els propietaris singulars de les edificacions subjectes a inspecció.

ARTICLE 4. Forma i contingut de l'informe ITE.

1.- Com a conseqüència de la inspecció tècnica dels edificis, el facultatiu designat per a realitzar la inspecció, fa l'informe ITE en el que es consignaran els resultats de la mateixa i haurà de contindre la descripció dels desperfectes apreciats en l'immoble, les seues possibles causes i les mesures prioritàries recomanables per a assegurar la seua estabilitat, seguretat, estanqueïtat i consolidació estructurals o per a mantindre o rehabilitar les seues dependències en condicions d'habitabilitat o ús efectiu segons la destinació que els compon. Així mateix deixarà constància del grau d'execució de les recomanacions expressades amb motiu de l'anterior inspecció periòdica.

2.- L'informe ITE s'equipara quant a contingut, format i procediment d'elaboració a l'informe de Conservació d'Edificis (ICE) regulat en el reglament de Rehabilitació d'edificis i vivendes aprovat per Decret 76/2007 de 18 de maig del Consell, excepte en allò que es referix a l'apartat relatiu a eficiència energètica i accessibilitat.

3.- En tot cas, l'informe de Conservació de l'Edifici acreditat la Inspecció Tècnica de l'Edifici i assortirà els efectes de l'informe ITE, podent ser objecte inscripció en el registre que es regula en l'article 6 de la present ordenança.

L'informe ICE pot ser igualment utilitzat a l'efecte de sol·licitud d'ajudes i subvencions públiques per a la rehabilitació d'immobles en els termes del Decret 76/2007 de 18 de maig del Consell o futures normes autonòmiques que regulen la matèria.



4.- Als efectes del compliment de les obligacions arreplegades en la present ordenança els informes ITE han d'especificar els terminis per a la iniciació d'obres de conservació o rehabilitació, en el cas que procedisca a executar-les.

ARTICLE 5. Justificació del deure normal de conservació.

1.- Quan de la inspecció resulten deficiències, l'eficàcia del document que l'acredite, a l'efecte de justificar el compliment del deure legal de conservació, queda condicionat al certificat de l'execució efectiva de les obres i els treballs de conservació requerits per a mantindre l'immoble en l'estat legalment exigible, i en el temps assenyalat a este efecte.

2.- Per a l'execució de les obres pertinents ha de tramitar-se l'oportuna declaració responsable davant de l'Ajuntament de Faura, llevat que es tracte d'edificis catalogats o exclosos de l'àmbit d'aplicació de la declaració responsable, i en este cas ha d'obtenir's prèviament la corresponent llicència d'obres.

3.- Els informes ITE poden servir de base per a decretar les ordres d'execució a fi de garantir les condicions de seguretat, salubritat i ornament dels immobles, en aquells casos en què es constate l'incompliment del deure de conservació per part dels propietaris obligats.

ARTICLE 6. Registre d'immobles subjectes a la inspecció tècnica de l'edifici.

1.- A partir de les dades obrants en el cadastre immobiliari i restant informació que es pot deduir de les bases de dades i els expedients municipals, es forma un **registre** dependent del departament d'urbanisme en què s'inscriuen tots els immobles d'ús preferent residencial amb antiguitat superior a 50 anys del municipi de Faura.

2.- En el registre es fa constar:

- Situació de l'immoble
- Referència cadastral
- Any de construcció
- Data de l'informe ITE
- Existència de deficiències detectades.
- Certificat acreditatiu de l'execució de les obres recomanades en l'informe ITE.
- Subjecte obligat, indicant el representant legal.
- Administrador (si és el cas)
- Pròxima revisió



3.- Les dades obrants en el registre poden ser modificades o corregides, d'ofici o a instància de part, si es comprova que son inexactes per part dels serveis municipals.

4.- Anualment la corporació procedix a revisar el registre per mitjà de la incorporació dels edificis que tenen una antiguitat superior a 50 anys.

5.- En qualsevol moment es pot procedir a incorporar al registre els immobles que no han sigut inscrits inicialment en el cens i dels quals per qualsevol causa es té coneixement.

ARTICLE 7. Publicitat d'immobles subjectes a inspecció tècnica.

1.- Anualment es procedix a publicar en el tauler d'anuncis i pàgina web municipal la ressenya d'aquells immobles que es troben dins de l'àmbit objectiu de la present ordenança, amb indicació expressa de què, pel transcurs del temps passen de manera sobtevinguda a tindre antiguitat superior a cinquanta anys i dels que estiga subjectes a la pràctica d'una nova inspecció pel transcurs de cinc anys des de la realització de l'anterior.

2.- Els llistats complets dels edificis subjectes a inspecció tècnica estaran a disposició dels interessats en el departament d'urbanisme.

3.- Es procedirà igualment a realitzar avisos informatius individualitzats recordatoris de l'obligació de practicar la inspecció tècnica, que estaran dirigits als presidents de comunitat o propietaris singulars dels immobles afectats per l'ordenança. Els avisos esmentats tindran caràcter merament informatiu i la seua falta no exoneraren a la propietat de les responsabilitats inherents a la no-realització de la inspecció i a la falta de presentació en l'Ajuntament dels informes corresponents.

ARTICLE 8. Obligacions dels propietaris en relació amb la inspecció tècnica d'edificis.

1.- Els propietaris d'immobles subjectes a la inspecció tècnica de l'edifici han de trametre a l'Ajuntament, per a la incorporació al Registre municipal regulat en l'article anterior, l'informe ITE de la inspecció realitzada inicialment i de les que es vagen practicant cada cinc anys a comptar de la primera. La remissió a l'Ajuntament és requisit per a l'eficàcia de l'informe ITE.



2.- Per a una presentació ordenada dels informes ITE cal ajustar-se al calendari de remissions disposat en la disposició addicional de la present ordenança.

Els propietaris de les edificacions que de manera sobrevinguda passen a estar dins de l'àmbit d'aplicació de l'ordenança per aconseguir una antiguitat superior a cinquanta anys, així com les que estiguen obligades a passar una nova inspecció per haver transcorregut un període de cinc anys des de l'anterior, hauran de presentar els corresponents informes ITE en el termini de sis mesos a comptar de la publicació en el tauler d'anuncis i la pàgina web municipal de la ressenya informativa en què s'assenyale la inclusió en el règim d'inspecció tècnica.

3.- Quan l'informe ITE arreplegue en les recomanacions la necessitat d'executar obres de reparació, conservació o rehabilitació en l'edificació o construcció de caràcter no urgents, s'acompanyarà el compromís d'execució exprés del propietari de sol·licitar els permisos i llicències oportuns i a iniciar i executar les obres indicades en els terminis assenyalats, una vegada obtinguts els permisos o llicències.

4.- En els supòsits en què l'informe ITE assenyale danys que requereixen una intervenció urgent, s'acompanyarà el compromís d'execució exprés del propietari d'iniciar i executar els treballs, mesures o obres necessàries segons l'informe d'Inspecció tècnica de l'edificació, una vegada obtinguda les autoritzacions administratives pertinents.

A estos efectes, simultàniament a la presentació de l'informe d'Inspecció tècnica de l'edificació s'ha de presentar la declaració responsable o, si és el cas, la sol·licitud de llicència d'obres amb la documentació accessòria.

5.- Una vegada executades les obres de conservació previstes en l'informe ITE, els propietaris de l'immoble deuran remetre a la corporació el certificat emés pel tècnic competent acreditatiu que s'han esmenat els inconvenients observats en la inspecció per a incorporar-los al registre d'immobles subjectes a ITE.

L'eficàcia de l'informe ITE a l'efecte de justificar el compliment del deure normal de conservació queda condicionada a l'emissió del certificat regulat en el paràgraf anterior.

6.- En les declaracions responsables o sol·licituds de llicència d'obres que es tramiten a l'efecte de complir allò que s'ha preceptuat en el paràgraf 2 i 3 d'este article ha d'incloure's la referència a l'informe ITE evacuat.



7.- El termini subsidiari per a l'execució d'obres derivades de la inspecció tècnica és de tres mesos a comptar de la presentació de la declaració responsable o des de l'obtenció de la llicència d'obres, termini que pot ser ampliat per causes justificades.

8.- Una vegada presentat l'informe ITE, els propietaris tenen l'obligació de situar en lloc visible en el portal d'entrada de l'edifici el distintiu acreditatiu de la inspecció que serà facilitat per l'Ajuntament.

ARTICLE 9. Actuacions municipals procedents respecte dels informes ITE presentats.

1.- La fiscalització de l'esmena dels **danys** que siguin qualificats en l'informe ITE com **menyspreables, baixos o moderats** es fa a través de la inspecció tècnica de l'edifici següent, havent de fer-se constar en l'informe ITE el seu grau d'execució.

En el cas que es constate a través del nou informe ITE que no s'han esmenat les deficiències previstes en el paràgraf anterior l'Ajuntament pot incoar expedient d'ordre d'execució i sancionador en el cas que procedisca.

2.- Sense perjudici del que disposen els apartats tercer i quart de l'article anterior, quan en l'informe ITE el tècnic redactor fa constar l'existència de **danys importants**, l'Ajuntament comprova, en el termini de tres mesos a comptar de la presentació de l'informe ITE, si s'ha procedit a l'execució de les mesures proposades en l'informe per part dels propietaris. El termini pot ser ampliat en el cas que pels obligats es justifique raonablement la necessitat d'un termini superior.

3.- En el cas que en l'informe ITE es faça constar l'existència d'un **risc imminent**, els serveis d'inspecció municipal procedixen a realitzar les actuacions de fiscalització i comprovació pertinents i evacuen informe respecte dels danys i mesures pertinents.

4.- Sense perjudici del que disposen els apartats anteriors, la constància de qualsevol tipus de danys detectats en un immoble podrà donar lloc en qualsevol moment a la incoació d'expedient d'ordre d'execució, podent servir l'informe ITE de base per a l'adopció de les ordres esmentades.

5.- L'Ajuntament de Faura facilitarà a aquells propietaris que presenten l'informe ITE i el certificat d'execució de les obres, un distintiu en què constarà la data de l'informe així com la data de la següent inspecció tècnica a què ha de sotmetre's l'immoble per a col·locar-la en el portal de l'edifici objecte d'inspecció.

ARTICLE 10. Potestats municipals de control i inspecció.



1.- Respecte dels propietaris que no aporten l'informe ITE en els terminis establits en l'article 8.2 de la present ordenança, es pot procedir a l'obertura d'expedient **sancionador** per l'incompliment de les obligacions d'inspecció tècnica.

2.- Simultàniament, s'inicien les actuacions corresponents encaminades a l'execució **subsidiària** de la inspecció tècnica, traslladant a l'obligat dels imports corresponents a la liquidació subsidiària que ha de fer-se amb caràcter previ a l'inici de les actuacions materials d'execució.

Les liquidacions subsidiàries es fan conformement al següent quadro de preus que s'actualitza anualment de conformitat amb el IPC:

UNITATS D'INSPECCIÓ		IMPORT
Des de	Fins	
0	2	567
3	3	619
4	5	643
6	6	674
7	9	713
10	14	798
15	19	883
20	26	979
27	34	1.064
35	39	1.170
40	50	1.255
51	60	1.330

Major de 60 926 + 6,7 x núm. d'Unitats d'Inspecció

En el cas de comunitats compostes per més d'una escala, els honoraris s'incrementaran un 20% per cada escala addicional.

Unitat d'Inspecció:

- Cada vivenda, independentment de la superfície i del nombre de nivells en què es desenvolupa.
- Cada local d'ús comercial, administratiu, traster, garatge o qualsevol altre ús diferent de vivenda i no vinculada a este de fins a 200 m² de superfície construïda o fracció.



Tot això amb independència de les quantitats que resulten de la liquidació definitiva que es durà a terme una vegada s'ha fet la inspecció tècnica de manera subsidiària.

3.- Si els propietaris aporten l'informe ITE en el termini de 15 dies que s'atorgue a l'efecte d'audiència es procedeix a l'arxivament de les actuacions.

En cas contrari, es continua la tramitació de l'expedient resolent-se el que procedisca

ARTICLE 11. Criteris municipals per al requeriment de l'informe ITE.

1.- Les actuacions de control i inspecció s'efectuen respecte dels propietaris dels immobles que es troben dins de l'àmbit objectiu de la present ordenança quan es donen els requisits següents:

- Que els titulars de l'immoble sol·liciten llicència de segona ocupació.
- Que l'edifici en qüestió es veja o s'haja vist afectat per un expedient d'ordre d'execució o ruïna.
- Que siga requerida a instància d'alguna interessat.
- Que es tramite una llicència d'obres que tinga com a objecte la rehabilitació integral de l'immoble.

2.- En tot cas, l'Ajuntament pot fer actuacions de control i inspecció respecte dels propietaris dels edificis inscrits en el registre d'immobles subjectes a inspecció tècnica, quan la seua presentació no s'ha efectuat en els terminis previstos en l'article 8.2 de la present ordenança.

En estos casos es procedeix a fer actuacions d'inspecció entre els edificis subjectes a inspecció tècnica que no l'han passat, d'acord amb els plans d'inspecció que s'aproven anualment per la Junta de Govern Local, en els quals es fixen els criteris a aplicar per a la pràctica de la inspecció.

ARTICLE 12. Infraccions i sancions.

1.-Els propietaris que no facen la inspecció periòdica de les construccions, estant obligats legalment a això, son sancionats amb multa de 600 a 6.000 euros.

2.- Es procedirà a reduir l'import de la multa en un 50% en aquells casos en què els propietaris realitzen la inspecció tècnica de l'edifici i traslladen a l'Ajuntament l'informe ITE en el termini de tres mesos a comptar del requeriment inicial.

3.- La Junta de Govern Local és l'òrgan competent per a la imposició de sancions derivades de l'incompliment de l'obligació d'inspecció tècnica de l'edifici.



DISPOSICIÓ ADDICIONAL

1.- Amb l'objecte de dur a terme un procés ordenat de fiscalització de les edificacions sotmeses a l'obligació d'efectuar la inspecció tècnica de l'edifici s'establixen els següents terminis següents per a la presentació dels informes ITE:

- Des de l'entrada en vigor de la present ordenança fins al 31 de desembre del 2015: edificis d'antiguitat superior a 75 anys, o edificis catalogats amb algun tipus de protecció en el PGOU i aquells que hagen sigut objecte d'algun expedient urbanístic municipal.
- Des de l'1 de gener al 31 de desembre del 2016: la resta d'edificis.

2.- El llistat detallat dels immobles els propietaris del qual han de presentar els corresponents informes ITE en cada període podrà consultar-se en el departament d'urbanisme, en el tauler d'anuncis i en el web municipal.

3.- No obstant això, quan els serveis tècnics municipals detecten deficiències en l'estat actual de l'edifici, l'Ajuntament pot requerir el propietari perquè faci la ITE de forma anticipada.

DISPOSICIÓ FINAL

Esta Ordenança entrarà en vigor una vegada publicada íntegrament en el Butlletí Oficial de la Província, en els termes exigits pels articles 65.2 i 70.2 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases del règim local, i entrarà en vigor fins que es modifiqui o derogue expressament.

Faura, 2 d'abril de 2014.

L'alcalde,

Antoni F. Gaspar Ramos