



ILTMO. AYUNTAMIENTO
DE
AYAMONTE
(HUELVA)

ANUNCIO

El Pleno de la Corporación, en sesión celebrada el día 30 de marzo de 2012, acordó aprobar definitivamente la Ordenanza Reguladora para la Implantación de la Inspección técnica de Edificios en el término municipal de Ayamonte, y en cumplimiento de lo establecido en la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, se publica la Ordenanza modificada, que a continuación se transcribe:

"EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La I.T.E. se presenta como instrumento idóneo para potenciar el papel que la conservación juega en el mantenimiento de los edificios de la ciudad heredada, en crecimiento y renovación, en orden a evitar la progresión de su degradación, alargar su vida útil en condiciones aceptables, con la consiguiente mejora del conjunto, entendiéndose la ciudad como resultado de pequeñas actuaciones individuales e irrepetibles.

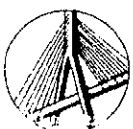
Tras la entrada en vigor de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), esta materia está regulada actualmente en sus artículos 155 y siguientes. Dicha norma, desde su exposición de motivos, apuesta por la mejora de la ciudad existente y la atención a la conservación y rehabilitación de la misma.

Por medio de esta Ordenanza se propone involucrar a los ciudadanos, sensibilizándolos para conseguir mayores cotas de conservación de la Edificación mediante técnicas de Fomento en apoyo de un mejor cumplimiento del deber urbanístico de Conservación y el planteamiento de la Rehabilitación preventiva y continuada.

Hasta ahora la conservación sólo se había planteado desde la Administración Municipal desde el punto de vista de Policía. Con esta Ordenanza se pretende introducir la técnica del Fomento del cumplimiento de un deber y facilitar el acceso a las ayudas para la conservación y rehabilitación que se articulen. Con la introducción de la obligación formal de obtener el certificado de Inspección Técnica de la Edificación se persigue introducir, con la colaboración de los técnicos competentes, una cultura en los ciudadanos favorable a realizar controles técnicos periódicos en la edificación al objeto de conocer las patologías de la misma en el convencimiento de que ello se derivarán actuaciones inmediatas para evitar que su demora incremente el coste de reparación, lo que redundará en una mejor conservación general de la edificación y, a la par, supone desde una perspectiva global un mayor conocimiento y control del estado de conservación de la edificación de toda la ciudad.

Este mayor conocimiento plasmado en un Registro de carácter público, el Registro de Certificaciones de Inspección Técnica de la Edificación, va a contribuir decididamente a dotar de mayor seguridad jurídica y técnica a los usuarios del mercado inmobiliario de viviendas de cierta antigüedad o rehabilitadas, tratando así de remediar en la medida de sus posibilidades la falta de atención precisa a este sector del mercado inmobiliario en la legislación protectora de consumidores y usuarios excesivamente volcada hacia la vivienda de nueva planta, y a fomentar la calidad y mejor control de las edificaciones en carga en el citado mercado.

Todo ello sin olvidar que ese cuidado y conservación del edificio o construcción es una obligación del propietario, o propietarios del mismo, hasta el punto de la responsabilidad civil, e incluso penal,





ILTMO. AYUNTAMIENTO
DE
AYAMONTE
(HUELVA)

que pudiera alcanzar a aquellos que no cumplen con su deber de conservación y mantenimiento de la edificación y que, con motivo de ello, causen daños a terceros, vecinos o viandantes.

ARTÍCULO 1.- Fundamento, objeto y contenido.

1. Se establece mediante esta Ordenanza la obligación formal de los propietarios de edificaciones de acreditar el cumplimiento del deber de conservación impuesto por la normativa urbanística y de régimen de suelo.

2. Toda clase de edificaciones y construcciones, cualquiera que sea su titularidad, pública o privada, y con independencia de su uso o destino, que se encuentren dentro del término municipal de Ayamonte, estarán afectadas por la obligación formal establecida en esta Ordenanza.

Sin perjuicio de lo señalado en el párrafo anterior, en los edificios y construcciones cuya titularidad pertenezca a la Administración General del Estado, las Comunidades Autónomas y entidades Locales o a las entidades de Derecho Público con personalidad jurídica propia vinculadas o dependientes de aquellos el cumplimiento del deber de inspección, podrá articularse en la forma de convenio de colaboración. Asimismo podrán llevarse a cabo convenios con aquellas personas jurídicas de derecho privado que ostenten la titularidad de un patrimonio especialmente cualificado por sus características arquitectónicas o que requieran una especial protección.

3. El contenido del deber de conservación, cuyo grado de cumplimiento habrá de acreditarse en las inspecciones periódicas, en los términos de esta Ordenanza, se refiere al mantenimiento de la edificación en su conjunto, incluida la urbanización particular o privada, en su caso, en adecuadas condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos, para su habitabilidad o uso efectivo, y conforme a lo establecido en el artículo 155 de la LOUA, y en los términos establecidos en las ordenanzas urbanísticas correspondientes.

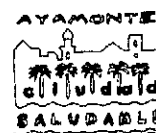
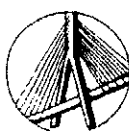
4. Igualmente, con motivo de la realización de Inspección Técnica de Edificios, será momento adecuado para la promoción de medidas que implementen la sostenibilidad, calidad y ahorro energético de la edificación.

ARTÍCULO 2.- Certificado de Inspección Técnica de la Edificación.

1. El cumplimiento del deber de conservación de la edificación se acreditará mediante la presentación en el Registro de Inspección Técnica de la Edificación del Ayuntamiento, de un informe expedido por técnico competente, según la Ley de Ordenación de la Edificación, y visado por su Colegio Profesional, en la forma y contenido que se establecen en la presente Ordenanza.

Dicho técnico será contratado por cuenta y cargo del propietario, comunidad de propietarios o persona física o jurídica responsable de la conservación del edificio, sin perjuicio de las ayudas o subvenciones que puedan concederse a quienes acrediten insuficiencia de recursos económicos en la forma que reglamentariamente se establezca.

2.- A estos efectos se presentará un informe de Inspección Técnica por cada edificio, salvo que existan varios edificios en una sola parcela catastral, en cuyo caso se podrá presentar un solo informe de Inspección Técnica conjunto, siempre que haya un único informe y se especifiquen y detallen expresa e inequívocamente los edificios que componen dicha parcela, entendiéndose por edificio el cuerpo constructivo único con independencia de su distribución espacial, situación registral, catastral, o su reseña postal.





ILTMO. AYUNTAMIENTO
DE
AYAMONTE
(HUELVA)

En este sentido, se entenderá que constituyen un solo cuerpo constructivo:

- Las unidades constructivas ligadas por elementos estructurales.
- Las unidades constructivas ligadas por elementos funcionales.
- Las unidades constructivas ligadas por redes de instalaciones.
- Las unidades constructivas ligadas por espacios funcionales indivisibles.

En todo caso, si aun existiendo un solo cuerpo constructivo, existieran de hecho diferentes comunidades de propietarios con participación en la titularidad del mismo (caso, por ejemplo, de comunidades diferentes para garajes y plantas sobre rasante), la presentación deberá venir suscrita por los representantes de todas las comunidades. Igualmente, el Ayuntamiento de Ayamonte podrá autorizar, en casos excepcionales y previa solicitud de los interesados, la presentación de ITE de unidades constructivas distintas de las descritas.

3.- En los edificios en los que se hayan ejecutado obras de rehabilitación integral, la obtención de las correspondientes licencias de obras y de ocupación servirán de justificante del cumplimiento del deber de conservación y tendrá los mismos efectos que la realización de los informes técnicos de inspección, en sentido favorable, en los términos que el Artículo 5 de la presente Ordenanza expresa.

ARTÍCULO 3.- Contenido del Informe de Inspección Técnica de la Edificación.

1. El informe de Inspección Técnica de la Edificación deberá consignar el resultado de la inspección realizada, cumplimentando para ello el apartado Conclusión Final del modelo de informe de Inspección Técnica oficialmente aprobado. En la Conclusión Final se debe indicar, de manera inequívoca, que el edificio reúne las condiciones adecuadas de seguridad, salubridad y ornato público establecidas en la normativa urbanística y de régimen de suelo, o bien que el mismo no las reúne, debiendo en este último caso el propietario firmar los Compromisos de Ejecución que correspondan, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 9 de la presente Ordenanza. Así mismo la inspección realizada se reflejará en el informe de Inspección Técnica de la Edificación, de conformidad con el modelo de Informe de Inspección Técnica de la Edificación oficialmente aprobado, con descripción de:

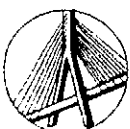
A) Fecha de la visita o visitas de inspección realizada, planos de situación y fotografías del exterior e interior del edificio.

B) Descripción detallada del edificio o construcción y número de referencia catastral con arreglo al Anexo vigente de Ficha Técnica de la Edificación.

C) Con carácter previo a la redacción del informe deberán realizarse todos los estudios previos que a juicio del técnico redactor sean necesarios para obtener un conocimiento suficiente de la edificación y en el informe se deberán describir los trabajos efectuados para realizar la Inspección (apertura de calos, catas, desmontaje de falsos techos, etc.) en el caso de que hayan sido necesarios para determinar los daños de la edificación.

D) Desperfectos y deficiencias apreciados con indicación de al menos los siguientes apartados relativos a la seguridad constructiva de la edificación:

a) Seguridad, estabilidad y consolidación estructurales, con indicación de si el edificio o construcción o parte de los mismos sufren daños que tengan su origen o afecten a cimentación, soportes, vigas, forjados, muros de carga u otros elementos estructurales que puedan comprometer la resistencia mecánica y estabilidad del edificio o construcción.





ILTMO. AYUNTAMIENTO
DE
AYAMONTE
(HUELVA)

b) Seguridad relativa a fachadas interiores, exteriores y medianeras del edificio o construcción, en especial de los elementos que puedan suponer un peligro para la vía pública o zonas interiores de la edificación tales como frentes de forjado, cornisa, aplacados, etc.

c) Estanqueidad, indicando el estado general de las cubiertas, azoteas, paramentos y carpinterías exteriores, así como el estado general de las redes de fontanería, saneamiento y electricidad.

E) Posibles causas de todos los desperfectos o deficiencias apreciados e indicación de las medidas, trabajos y obras necesarios para solventar los desperfectos y deficiencias señalados, con indicación asimismo de un orden de prioridades para la ejecución de los mismos, haciendo expresa referencia a los plazos necesarios de inicio y ejecución de los mismos.

F) Medidas de calidad, sostenibilidad y ahorro energético que fueran procedentes y aconsejables, y aquellas que finalmente se deciden llevar a cabo.

G) Presupuesto estimativo de las medidas, trabajos y obras necesarias.

H) En el supuesto de emisión del segundo y sucesivos informes de Inspección Técnica de Edificaciones, indicación del grado de ejecución y efectividad de las medidas, trabajos y obras realizados para cumplimentar las recomendaciones señaladas en los informes de inspección técnica anteriores.

1. El resultado de la inspección o Conclusión Final, indicando:

a) Si el resultado es favorable por cumplir el edificio o construcción las condiciones de estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales, así como, en su caso, las condiciones de habitabilidad o de uso efectivo según el destino propio de la construcción o edificación de que se trate.

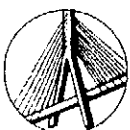
b) Si el resultado es desfavorable, por no cumplirse las indicadas condiciones.

c) Con carácter expreso, si se cumple con el deber legal de conservación, incluyendo en su caso, la posible ruina funcional o económica del edificio a juicio del técnico informante.

2. El informe de Inspección Técnica de la Edificación, sin perjuicio de la mención de las medidas, trabajos y obras a que se refiere el apartado anterior, deberá comprender las medidas inmediatas de seguridad adoptadas, debiendo justificarse que no admitían demora por motivo de inminente peligro para los ocupantes de la construcción o edificación, colindantes o quienes transiten por sus inmediaciones.

A estos efectos, la propiedad de la edificación deberá adoptar, bajo dirección técnica competente, todas aquellas medidas precisas para la inspección y las necesarias para eliminar de forma preventiva una situación de riesgo inminente, tales como apeos, apuntalamientos, desmonte de elementos sueltos, etc., comunicando de forma inmediata su comienzo a la Gerencia de Urbanismo mediante informe técnico justificativo suscrito por el profesional competente que las esté dirigiendo.

De esta forma única y exclusivamente podrán realizarse, bajo dirección técnica competente, las medidas de seguridad provisionales que de forma preventiva eliminen la situación de riesgo inminente, tales como apeos, apuntalamientos, desmonte de elementos sueltos, etc., y deberán quedar debidamente justificadas técnica y documentalmente a su finalización en el informe de inspección técnica.





ILTMO. AYUNTAMIENTO
DE
AYAMONTE
(HUELVA)

No podrán realizarse, al amparo de este procedimiento, en ningún caso, obras, medidas o trabajos que supongan demolición total o parcial de la edificación o construcción, alteración de elementos protegidos ni que afecten al régimen de ocupación del edificio o construcción.

La realización de obras que no se hallen plenamente justificadas, conforme a lo establecido anteriormente, podrán ser suspendidas por el Ayuntamiento, incoándose asimismo el oportuno expediente sancionador.

3. En caso de que las condiciones descritas en el párrafo anterior no alcancen el nivel exigible, el informe deberá señalar las medidas a adoptar o las obras necesarias a realizar. Comprenderá así mismo las medidas inmediatas de seguridad en el caso en que procedieran, debiendo justificarse que no admiten demora por motivo de inminente peligro para los ocupantes de la edificación o de sus inmediaciones, debiéndose comunicar esta situación de emergencia, con independencia de la tramitación de la ficha, en el Departamento correspondiente del Ayuntamiento.

4. El informe de Inspección Técnica de la Edificación se ajustará al modelo que como Anexo I forma parte de la presente Ordenanza. Se presentará en soporte papel y/o en soporte informático, disponibles ambos en las dependencias municipales.

5. Es responsabilidad del técnico o técnicos que realicen la inspección el que los informes se emitan de forma objetiva, real y adecuada al estado de conservación del inmueble, debiendo por tanto responder de sus aseveraciones.

ARTÍCULO 4.- Ficha Técnica de la Edificación.

1.- A la presentación del informe deberá acompañarse, debidamente cumplimentada, una ficha técnica de la edificación, comprensiva de la situación jurídica, arquitectónica, urbanística y régimen de ocupación del inmueble.

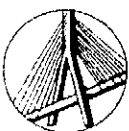
Dicho documento, así como el Informe de Inspección Técnica se ajustarán a los modelos incluidos como Anexo 1 y serán suscritos conjuntamente por el técnico informante y por la propiedad o responsable de la conservación del edificio.

Dicha ficha técnica es parte integrante del informe de inspección técnica y constituye requisito esencial para que el mismo sea tenido por válidamente presentado a los efectos de cumplimiento de la obligación legalmente establecida. Será suscrita conjuntamente por el técnico informante y por la propiedad o responsable de la conservación del edificio.

2.- La ficha técnica será además un documento preceptivo a presentar por el interesado en la tramitación del procedimiento de concesión de la licencia de primera ocupación, en aquellos proyectos de rehabilitación y reforma integral de edificaciones o construcciones ya existentes.

ARTÍCULO 5.- Forma y plazo de presentación del certificado de Inspección Técnica de la Edificación.

1. El informe de Inspección Técnica de la Edificación deberá presentarse en el Registro General del Ayuntamiento, acompañado de la Ficha Técnica de la Edificación y del Compromiso de ejecución y Conclusión final conforme a los modelos recogidos en los anexos de la presente ordenanza visado por el Colegio Oficial correspondiente, en soporte papel y/o en soporte informático.





ILTMO. AYUNTAMIENTO
DE
AYAMONTE
(HUELVA)

No obstante, en los casos de una edificación de nueva planta o resultante de una reforma general de edificaciones existentes, será presentada la Ficha Técnica correspondiente como documentación preceptiva en la tramitación de la licencia de primera ocupación y surtirá los efectos previstos en el número 4 de este artículo.

2. El primer informe de Inspección Técnica de la Edificación deberá presentarse dentro del año siguiente a aquel en que el edificio cumpla 20 años de antigüedad, salvo lo establecido en la Disposición Transitoria, o dentro del plazo específico de 6 meses si el propietario de la edificación fuera requerido para ello de forma expresa y motivada por el Ayuntamiento.

3.- El informe de Inspección Técnica de la Edificación y la Ficha Técnica deberán renovarse periódicamente, dentro del año siguiente a aquel en que hayan transcurrido 15 años, para los edificios con menos de 50 años de antigüedad, y 10 años, para los de 50 o más años de antigüedad, desde el vencimiento del plazo en que debió presentarse el anterior, en el Registro de Entrada General del Ayuntamiento, conforme a los modelos vigentes aprobados por el Excelentísimo Ayuntamiento.

4. A los efectos de esta Ordenanza, se entiende como antigüedad de la edificación el tiempo transcurrido desde la fecha de terminación total de su construcción. No obstante, en el caso de ejecución de obras de reforma general que afecten a la edificación, el plazo de presentación del informe de Inspección Técnica de la Edificación, así como el de las sucesivas renovaciones, comenzará a contar a partir de la fecha de terminación de las referidas obras.

La antigüedad de la edificación se acreditará documentalmente mediante los siguientes documentos: certificado final de obras visado por el Colegio Profesional correspondiente, licencia de ocupación, en su defecto, licencia de obras y, en defecto de los anteriores y de cualquier medio de prueba admisible en derecho, por estimación técnica en función de su tipología o características constructivas.

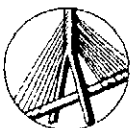
Sin perjuicio de lo anterior, los Servicios del Ayuntamiento podrán colaborar con los interesados facilitándoles los datos y antecedentes de los edificios que obren en sus archivos.

En todo caso debe existir coordinación permanente entre los Servicios que tramiten los informes de Inspección Técnica de la Edificación y las licencias de todo tipo de obras, ajustándose los medios necesarios para ello, a fin de garantizar la correcta aplicación de lo dispuesto en este precepto.

5.- Agotado el plazo correspondiente para presentar el informe de Inspección Técnica de la Edificación por parte del propietario, podrá hacerlo cualquier otro titular legítimo de un derecho sobre la edificación.

6.- Si llegado el momento de presentación del Informe de Inspección Técnica de la Edificación, este no se hubiese presentado en tiempo y forma, se deberá requerir al propietario de forma motivada, para que en un nuevo plazo adecuado a la naturaleza y características de la finca, proceda a su entrega, apercibiéndole del inicio de procedimiento sancionador.

7.- La inspección de las edificaciones cuyos propietarios no hayan presentado el correspondiente Informe de Inspección Técnica de la Edificación en tiempo y forma, a pesar del requerimiento a que se refiere el párrafo anterior, se efectuará por la vía ordinaria de la policía edificatoria.





ILTMO. AYUNTAMIENTO
DE
AYAMONTE
(HUELVA)

8. Sin perjuicios de los plazos generales establecidos en este artículo, el Ayuntamiento podrá requerir de forma motivada la realización de la inspección Técnica de la Edificación o construcción con el otorgamiento de un plazo específico de entrega.

9.- Si faltando tres meses para que se produzca el vencimiento del plazo para la presentación del Informe de Inspección Técnica de la Edificación, este no se hubiese presentado en tiempo y forma el ayuntamiento requerirá al propietario de forma motivada, para que proceda a su presentación, recordándole la obligación contenida en la presente Ordenanza, y con apercibimiento expresa del inicio de procedimiento sancionador de incumplimiento.

ARTÍCULO 6.- Registro de Inspección Técnica de la Edificación y Libro del Edificio.

1. A los efectos previstos en esta Ordenanza se constituirá un registro informático centralizado de los edificios sujetos a Inspección Técnica.

2. En dicho Registro se hará constar:

- a) Situación, descripción y nivel de protección, en su caso.
- b) Fecha de construcción o año aproximado.
- c) Las ITE realizadas y su resultado, así como las correspondientes fichas técnicas de la edificación.
- d) En su caso, la subsanación de deficiencias que como consecuencia de las ITE u ordenes de ejecución se hayan realizado.
- e) Las resoluciones ordenando la ejecución de obras que se hayan podido adoptar como consecuencia de las I.T.E. y diligencias practicadas para su cumplimiento.
- F) Los procedimientos sancionadores firmes que recaigan.

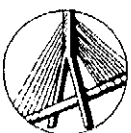
3. Es función del Ayuntamiento el control del cumplimiento de la obligación establecida en el art.1 en los plazos señalados en el art. 5 y Disposición Transitoria de esta Ordenanza. Los datos serán públicos a los solos efectos estadísticos e informativos en los términos establecidos en la legislación de protección de datos de carácter personal.

4. Las copias acreditativas de la presentación del primer y sucesivos informes de Inspección Técnica de la Edificación y sus correspondientes Fichas Técnicas de la Edificación se unirán al Libro del Edificio, o en su defecto a la documentación técnica del mismo, y deberán ser conservadas por los propietarios y transmitidas, en caso de enajenación por cualquier título, a sus nuevos titulares, de conformidad con lo previsto en Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación y las posteriores disposiciones de desarrollo de la misma.

ARTÍCULO 7.- Efectos del cumplimiento de la presentación en plazo del informe de Inspección Técnica de la Edificación,

1. En caso de que el informe indique la necesidad de obras de reparación, conservación o mantenimiento, el propietario deberá solicitar licencia de obras para la ejecución de las mismas en un plazo máximo de por 2 MESES.

2. En todos aquellos casos en que el informe de Inspección Técnica de la Edificación establezca la necesidad de realización de obras, no podrá otorgarse licencia de obras de ningún tipo que no recoja al menos las obras necesarias para solventar todos los desperfectos y deficiencias graves señaladas en el informe de Inspección Técnica de la Edificación.





ILTMO. AYUNTAMIENTO
DE
AYAMONTE
(HUELVA)

3. El Ayuntamiento unirá a la solicitud de concesión de todo tipo de licencias de obras relativas a edificios cuyo plazo de presentación o renovación del Informe de Inspección Técnica haya expirado, salvo las de obras menores que se expresarán en el párrafo siguiente, copia del Informe de Inspección Técnica de la Edificación.

De no existir constancia en los archivos municipales del mismo, podrá incorporarse copia del ejemplar sellado que obre en poder del propietario, o declaración escrita responsable efectuada por el propietario de la finca estableciendo que ha sido presentado en forma el Informe de Inspección Técnica de la Edificación relativo a la misma.

Las solicitudes de concesión de licencia de obras menores que no necesitan acreditar la presentación del Informe de Inspección Técnica de la Edificación, como documentación preceptiva, son aquellas que se refieren a obras que, sin referirse a elementos comunes de un edificio, tienen escasa entidad técnica e impacto urbanístico, no afectan al patrimonio protegido ni tienen repercusión sobre la estructura del inmueble.

ARTÍCULO 8.- Consecuencias del incumplimiento de la presentación en plazo del informe de Inspección Técnica de la Edificación.

1. En caso de incumplimiento de lo establecido en los arts. 5 y 7, el Ayuntamiento, previa audiencia de los interesados por plazo de 10 días, dictará resolución requiriendo a los propietarios el cumplimiento de las obligaciones a que se hizo referencia, en el plazo máximo de UN MES.

Agotado el plazo correspondiente para presentar el informe de Inspección Técnica de la Edificación y/o solicitud de Licencia por parte del propietario, podrá hacerlo cualquier otro titular legítimo de un derecho sobre la edificación (arrendatario, usufructuario, etc...) en el plazo de un año, en caso de incumplimiento del plazo específico.

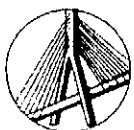
2. El incumplimiento por parte del propietario de su obligación de cumplimentar en tiempo y forma la Inspección Técnica de la Edificación, constituye infracción muy grave, cuando afecte a construcciones o edificaciones catalogadas o protegidas.

El incumplimiento por parte del propietario de su obligación de cumplimentar en tiempo y forma la Inspección Técnica de la Edificación, constituye infracción grave, salvo que se subsane voluntariamente tras el primer requerimiento formulado al efecto por el Ayuntamiento, en cuyo caso tendrá la consideración de infracción leve.

ARTÍCULO 9.- Conclusión Final y Compromiso de Ejecución.

1. En el informe de Inspección Técnica de la Edificación, que se acompañará en todo caso de la Ficha Técnica de la Edificación, se consignará, tal y como señala el artículo 3.1 de la presente Ordenanza, el resultado de la inspección realizada. Así, en la conclusión Final del informe de Inspección Técnica, y conforme al modelo vigente debidamente aprobado por el Excelentísimo Ayuntamiento, se deberá indicar, inequívocamente, el cumplimiento o no del deber de conservación conforme a la normativa urbanística vigente.

2. Sin perjuicio del régimen jurídico general del deber de conservación establecido en la legislación urbanística vigente y de las facultades de inspecciones urbanísticas de los Servicios Técnicos Municipales del Ayuntamiento, en aquellos supuestos en los que el informe de Inspección Técnica





ILTMO. AYUNTAMIENTO
DE
AYAMONTE
(HUELVA)

de la Edificación concluya que la edificación o construcción no reúne las condiciones de seguridad, salubridad y ornato público definidas en el planeamiento vigente, será necesario además la cumplimentación de los compromisos de ejecución correspondientes, conforme al modelo vigente debidamente aprobado por el Excelentísimo Ayuntamiento que contenga al menos lo siguiente:

a) Cuando el Informe de Inspección Técnica de la Edificación recoja en sus recomendaciones la necesidad de ejecutar obras de conservación o rehabilitación en la edificación o construcción de carácter no urgentes, se acompañará el compromiso de ejecución expreso del propietario de solicitar los permisos y licencias oportunas y a iniciar y ejecutar las obras indicadas en los plazos señalados, una vez obtenidos dichos permisos y/o licencias, conforme al orden de prioridades establecido en el informe de Inspección Técnica de la Edificación.

b) En aquellos supuestos en los que el informe de Inspección Técnica de la edificación señale desperfectos o deficiencias que hagan necesaria la adopción de obras de conservación o rehabilitación, acompañadas de circunstancias de urgencia, debidamente justificadas en el orden de prioridades, por existir algún riesgo para las personas o bienes, se acompañará el compromiso de ejecución expreso del propietario de iniciar y ejecutar los trabajos, medidas u obras necesarias según el informe de Inspección Técnica de la Edificación, una vez obtenida la previa licencia para las mismas y conforme al orden de prioridades establecido en el informe de Inspección Técnica de la Edificación.

A estos efectos, simultáneamente a la presentación del informe de Inspección Técnica de la Edificación se presentarán los documentos pertinentes al objeto de obtener la correspondiente licencia.

Recibida la anterior documentación completa en el Ayuntamiento, se entenderá concedida, por silencio positivo, licencia de obras para ejecutar las urgentes referidas en los párrafos anteriores, si transcurridos veinte días naturales no ha recaído resolución expresa.

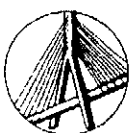
Todo ello sin perjuicio de las facultades de Inspección Urbanística de los Servicios Técnicos Municipales del Ayuntamiento en materia de conservación que se ejercerá en caso de denegación de la licencia o de incumplimiento de los plazos asumidos.

En estos supuestos el informe técnico que sirva de fundamento a la orden de ejecución podrá emitirse en base sólo a lo recogido en el informe de inspección técnica de la edificación, salvo que incluya demolición total o parcial de edificaciones o construcciones, o alteración de elementos protegidos, o afecten al régimen de ocupación del edificio.

En ningún caso se podrán entender concedidas por silencio facultades en contra del planeamiento urbanístico.

En todo caso debe existir coordinación permanente entre los Servicios que tramiten los informes de Inspección Técnica de la Edificación y las licencias de todo tipo de obras, ajustándose los medios necesarios para ello, a fin de garantizar la correcta aplicación de lo dispuesto en este precepto.

c) Si a pesar de lo dispuesto en el artículo 3.2, el informe de Inspección Técnica de la Edificación justifica la existencia de un peligro inminente para las personas o bienes, sin haberse solventado conforme a lo establecido en dicho precepto, el propietario deberá acompañar compromiso de ejecución de medidas provisionales de seguridad ante el peligro inminente, bajo dirección técnica competente, recogidas en el informe de Inspección Técnica de la Edificación que de forma





ILTMO. AYUNTAMIENTO
DE
AYAMONTE
(HUELVA)

precautoria y preventiva eliminen la situación de riesgo inminente, tales como apeos, apuntalamientos, desmonte de elementos sueltos, etc., presentando, a su finalización, certificado técnico sobre la correcta ejecución de las mismas.

La firma del compromiso recogido en el párrafo anterior supone la completa asunción del propietario de las responsabilidades de todo orden que puedan derivar por la falta de mantenimiento en condiciones de seguridad del edificio, sin perjuicio de que, en cualquier momento los Servicios Técnicos Municipales del Ayuntamiento pueda dictar orden de ejecución conforme a lo señalado en el apartado b).

En cualquier caso el Ayuntamiento ejercerá sus facultades urbanísticas en materia de conservación cuando se trate de obras, medidas o trabajos que incluyan demolición total o parcial de edificaciones o construcciones o alteración de elementos protegidos o afecten al régimen de ocupación del edificio, por lo que no se aplicará a este tipo de obras el procedimiento establecido en el artículo 3.2 de esta Ordenanza.

Las obligaciones recogidas en los apartados anteriores – obras de conservación o rehabilitación no urgentes; obras de conservación o rehabilitación acompañadas de circunstancias de urgencia; y medidas provisionales de seguridad por la existencia de peligro inminente (apartados a), b) y c) respectivamente del presente artículo) – incluyen la necesidad de aportar certificado final de las obras ejecutadas debidamente visado por el Colegio Oficial correspondiente o, en su defecto, la necesidad de presentar un nuevo informe de Inspección Técnica de la Edificación realizado tras la conclusión de las obras ejecutadas. Si bien, en el caso de que las obras o trabajos señalados en los apartados a) y b) del presente artículo se hayan ejecutado al amparo de licencia de obra menor se deberá presentar comunicación de la finalización de las mismas.

Si las obras afectan a bienes inscritos con carácter específico en el Catálogo de Bienes Protegidos o declarado Bien de interés Cultural y sus entornos precisará a autorización previa de la Consejería de Cultura de acuerdo con lo regulado en los artículos 33 y 37 de la Ley 14/2007.

ARTÍCULO 10.- Régimen general del deber de conservación.

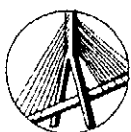
El cumplimiento de la obligación establecida en esta Ordenanza se entiende sin perjuicio del régimen jurídico ordinario del deber de conservación establecido en la legislación urbanística vigente y de las facultades de inspección urbanística de los Servicios Municipales del Ayuntamiento en materia de conservación.

ARTÍCULO 11.- Régimen sancionador.

1.- El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones que se deriven de la presente Ordenanza, supondrá una infracción que podrá ser leve, grave o muy grave y que determinará la incoación del correspondiente expediente sancionador.

Las infracciones se castigarán, salvo lo establecido en el presente artículo de forma específica para determinados casos, con una sanción conforme al siguiente cuadro:

Infracciones leves.....	De 300 a 750 euros.
Infracciones graves.....	De 751 a 1.500 euros.
Infracciones muy graves..	De 1,501 a 3.000 euros.





ILTMO. AYUNTAMIENTO
DE
AYAMONTE
(HUELVA)

2.- A los efectos de la necesaria graduación de la sanción a imponer, además de las circunstancias agravantes, atenuantes y mixtas, establecidas legal y reglamentariamente, se tendrán en cuenta las siguientes circunstancias de naturaleza mixta:

- a) El grado de ocupación del edificio.
- b) Que el edificio presente patologías que supongan riesgo para la integridad física de las personas, ya sean las personas que ocupan el propio edificio, las personas que ocupan edificios colindantes o para las personas que puedan transitar por la vía pública.

3.- El procedimiento y competencia para la imposición de las sanciones procedentes será el establecido en la Sección Tercera del Capítulo 1º del Título 7º de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y en las Normas de procedimiento administrativo común.

4.- La Junta de Gobierno actualizará el importe de las sanciones previstas en esta ordenanza, en la cantidad que resulte de aplicación de conformidad con la variación de los índices de precios de consumo, o parámetros que los sustituyan.

5.- El incumplimiento de la obligación de conservar y rehabilitar las construcciones y edificaciones que el planeamiento considere de especial protección será sancionado con multa de 600 a 60.000 euros, siendo proporcional la cuantía de la multa al grado de deterioro o abandono producido por el incumplimiento.

6.- Sin perjuicio de lo anterior, el incumplimiento de realizar las obras especificadas en las órdenes de ejecución del Ayuntamiento, como consecuencia del resultado del informe de Inspección Técnica de la Edificación o de la inspección de los técnicos municipales, dará lugar a la adopción de cualquiera de las medidas recogidas en el artículo 158.2 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, y entre ellas a la imposición de hasta 10 multas coercitivas, con una periodicidad mínima de un mes, por importe cada una de ellas del diez por ciento del coste estimado de las obras, sin perjuicio de optar por la ejecución subsidiaria a costa del obligado, hasta el límite del contenido del deber normal de conservación fijado en el artículo 155.3 de la misma Ley.

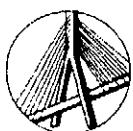
DISPOSICIÓN ADICIONAL ÚNICA.-

Para fomentar el mejor cumplimiento por parte de los propietarios de las obligaciones establecidas en esta Ordenanza, el Ayuntamiento profundizará y ampliará la colaboración con todos los Colegios Profesionales implicados en la gestión de la Inspección Técnica de la Edificación y abrirá esta posibilidad de colaboración a entidades bancarias y aseguradoras, así como a cualesquiera otras entidades y asociaciones que muestren su interés en participar en el proceso de aplicación de esta Ordenanza.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA ÚNICA.

1.- Para todos los edificios existentes a la entrada en vigor de esta Ordenanza, los plazos máximos generales para la presentación del primer Informe de la Inspección Técnica de la Edificación, empezarán a contar desde la misma fecha de entrada en vigor de la Ordenanza y quedan fijados del modo que sigue:

- a) Para los edificios catalogados y protegidos por el Planeamiento, e inscritos en el Catálogo General de Patrimonio Histórico Andaluz como Bien de Interés Cultural y sus entornos, o que a la entrada en vigor de esta Ordenanza tengan más de 100 años de antigüedad: 1 AÑO.





ILTMO. AYUNTAMIENTO
DE
AYAMONTE
(HUELVA)

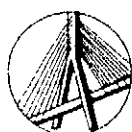
- b).- Edificios que a la entrada en vigor de esta Ordenanza tengan entre 75 y 50 años de antigüedad: 1 AÑO.
- c).- Los edificios que al entrar en vigor esta Ordenanza tengan entre 25 y 50 años de antigüedad: 2 AÑOS.
- d).- Edificios que a la entrada en vigor de la Ordenanza tengan entre 25 y 10 años de antigüedad: 5 AÑOS.
- e).- Los edificios que al entrar en vigor esta Ordenanza tengan menos de 10 años de antigüedad, deberán presentar el primer informe de Inspección Técnica de la Edificación dentro del año siguiente a aquel en que cumplan los 20 años de antigüedad.

Una vez presentado el primer informe de Inspección Técnica de la Edificación, la preceptiva renovación se efectuará conforme al régimen general previsto en esta Ordenanza.

2. También en este caso, en lo relativo a obras menores, operará la excepción prevista en el artículo 8.3 de esta Ordenanza.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente Ordenanza entrará en vigor a partir de los quince días de su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia, una vez transcurrido el plazo previsto en el apartado 2 del artículo 65 de la vigente Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local."





ILTMO. AYUNTAMIENTO
DE
AYAMONTE
(HUELVA)

- b).- Edificios que a la entrada en vigor de esta Ordenanza tengan entre 75 y 50 años de antigüedad: 1 AÑO.
- c).- Los edificios que al entrar en vigor esta Ordenanza tengan entre 25 y 50 años de antigüedad: 2 AÑOS.
- d).- Edificios que a la entrada en vigor de la Ordenanza tengan entre 25 y 10 años de antigüedad: 5 AÑOS.
- e).- Los edificios que al entrar en vigor esta Ordenanza tengan menos de 10 años de antigüedad, deberán presentar el primer informe de Inspección Técnica de la Edificación dentro del año siguiente a aquel en que cumplan los 20 años de antigüedad.

Una vez presentado el primer informe de Inspección Técnica de la Edificación, la preceptiva renovación se efectuará conforme al régimen general previsto en esta Ordenanza.

2. También en este caso, en lo relativo a obras menores, operará la excepción prevista en el artículo 8.3 de esta Ordenanza.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente Ordenanza entrará en vigor a partir de los quince días de su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia, una vez transcurrido el plazo previsto en el apartado 2 del artículo 65 de la vigente Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local."

En Ayamonte a 11 de abril de 2012

EL SECRETARIO,

Fdo. Isidoro Gutiérrez Ruiz

