



Ajuntament de Xixona

**ORDENANÇA REGULADORA DE LA CONSERVACIÓ I LA INSPECCIÓ PERIÒDICA  
D'EDIFICIS**



Ajuntament de Xixona

## **ORDENANÇA REGULADORA DE LA CONSERVACIÓ I LA INSPECCIÓ PERIÒDICA D'EDIFICIS**

---

### **ÍNDEX**

#### **CAPÍTOL I. GENERALITATS**

Article 1. Objecte de l'Ordenança

#### **CAPÍTOL II. DEL DEURE DE CONSERVACIÓ**

Article 2. Deure de conservació

Article 3. Límit en deure normal de conservació

Article 4. Ordes d'execució

Article 5. Ordenes d'execució per a elements sotmesos a algun règim de protecció

Article 6. Ordenes d'execució per motius turístics, culturals, estètics, d'ornament públic o decor

Article 7. Sobre les fatxades de les edificacions i les seues instal·lacions

#### **CAPÍTOL III. RÈGIM I PROCEDIMENT DE LES ORDES D'EXECUCIÓ**

Article 8. Òrgan competent

Article 9. De la inspecció municipal d'immobles

Article 10. Dels informes d'inspecció municipal

Article 11. Dels obligats

Article 12. Resolució

Article 13. Compliment de les ordes d'execució

Article 14. Actuacions immediates

Article 15. De l'incompliment de l'orde d'execució

Article 16. Actuacions preparatòries de l'execució subsidiària

Article 17. De l'execució subsidiària

Article 18. Costos addicionals

Article 19. De la liquidació definitiva

#### **CAPÍTOL IV. DE LA INSPECCIÓ TÈCNICA D'EDIFICIS**

Article 20. De la inspecció tècnica d'edificis

Article 21. Obligats

Article 22. Capacitació per a la inspecció

Article 23. Edificis subjectes a inspecció

Article 24. Registre d'Inspecció Tècnica d'Edificis

Article 25. Contingut de les inspeccions

Article 26. Resultat de la inspecció

Article 27. Terminis per a efectuar la inspecció

Article 28. Exigència d'acreditació de la realització de la inspecció

Article 29. De l'incompliment de l'obligació de realització de la inspecció



Ajuntament de Xixona

## **CAPÍTOL V. RÈGIM SANCIONADOR**

Article 30. Tipificació de les infraccions

Article 31. Sancions

Article 32. Graduació de les sancions

Article 33. Responsables

Article 34. Multes coercitives

## **DISPOSICIÓ ADDICIONAL PRIMERA**

## **DISPOSICIÓ ADDICIONAL SEGONA**

## **DISPOSICIÓ FINAL.- ENTRADA EN VIGOR**

---



Ajuntament de Xixona

## **ORDENANÇA REGULADORA DE LA CONSERVACIÓ I LA INSPECCIÓ PERIÒDICA D'EDIFICIS**

### **CAPÍTOL I. GENERALITATS**

#### **Article 1. Objecte de l'Ordenança**

1. L'objecte d'aquesta Ordenança és la regulació, per al municipi de Xixona, de la forma de compliment de les determinacions establides en la legislació vigent, quant a l'obligació per als propietaris de les edificacions, urbanitzacions i terrenys de conservar-los en estat de seguretat, salubritat, ornament públic i decoració, així com, el deure de rehabilitació urbana.

2. Queden exclosos de l'aplicació d'aquesta ordenança, els edificis i construccions de titularitat pública pertanyents a l'Administració de l'Estat, les comunitats autònomes i entitats locals, així com les entitats i Òrgans instrumentals de naturalesa pública dependents o vinculats a aquelles. Tot això sense perjudi de les obligacions que la legislació estableix sobre conservació d'immobles.

### **CAPÍTOL II. DEL DEURE DE CONSERVACIÓ**

#### **Article 2. Deure de conservació**

1. Els propietaris conservaran els terrenys, urbanitzacions i edificacions en els termes establits en les Normes Urbanístiques del Pla General, les ordenances municipals i la legislació aplicable.

2. Els propietaris estan obligats a sufragar, o suportar, el cost de les obres de conservació i rehabilitació que les dites construccions precisen per a complir el que disposa l'apartat anterior, fins a l'import determinat pel límit del deure normal de conservació.

3. Per al millor compliment i l'efectiu control del deure de conservació dels edificis en condicions de seguretat constructiva, salubritat, ornament públic i decoració els propietaris de les edificacions hauran de promoure, en els casos previstos en la legislació vigent i en aquesta ordenança, la realització d'un informe d'avaluació de l'edifici (d'ara endavant IECCV) a càrrec d'un facultatiu competent.

#### **Article 3. Límit en deure normal de conservació**

Quan l'Ajuntament ordene o impose al propietari l'execució d'obres de conservació o rehabilitació que excedisquen el límit del deure normal de



## Ajuntament de Xixona

conservació, l'obligat podrà exigir a aquell que sufrague, pel que fa a l'excés, el cost parcial de l'obres, constitutiu del mateix.

### **Article 4. Ordes d'execució**

En cas d'incompliment dels deures de conservació a què es referix l'article 2, l'Ajuntament dictarà ordes d'execució, en els termes establits en la legislació urbanística i en aquesta ordenança.

### **Article 5. Ordenes d'execució per a elements sotmesos a algun règim de protecció**

Quant a les actuacions dirigides a la conservació i/o rehabilitació, que s'ordenen per als elements sotmesos a algun règim de protecció, caldrà ajustar-se al que disposen les Normes Urbanístiques del vigent Pla General d'Ordenació Urbana, en les Ordenances Reguladores del Pla Especial de Reforma Interior del Nucli Antic, en el Catàleg de Béns i Espais Protegits i en la legislació específica aplicable.

### **Article 6. Ordenes d'execució per motius turístics, culturals, estètics, d'ornament públic o decor**

En fatxades, cobertes o espais visibles des de la via pública podran dictar-se ordes d'execució per motius d'interés turístic, cultural o estètic, ornament públic o decor, d'acord amb el que disposa; en les Normes Urbanístiques del vigent Pla General d'Ordenació Urbana, en les Ordenances reguladores del Pla Especial de Reforma Interior del Nucli Antic, en el Catàleg de béns i espais protegits i en la legislació específica aplicable.

### **Article 7. Sobre les fatxades de les edificacions i les seues instal·lacions**

1. Les companyies de subministrament són responsables del manteniment, seguretat i decor de les instal·lacions de serveis generals, i tenen l'obligació d'impedir en tot moment la provisionalitat, desordre, deixadesa, com també la seua visibilitat ostensible. En els edificis catalogats o ubicats en els conjunts d'interés es podran dictar ordes d'execució per a eliminar, ocultar o reconduir, en la mesura que siga possible, els cablejats dels serveis de subministraments generals existents.

2. És obligatori el manteniment permanent i continuat de tots els elements presents en les fatxades dels edificis, per part dels seus propietaris, sense perjudici de l'obligació dels mateixos de mantindre l'immoble en condicions de seguretat, salubritat i ornament públic.

3. Els elements arquitectònics de suport —Paraments, ornaments, emmarcats, cornises, balcons terrasses, baranes, etc.- s'han de mantindre netament i constructivament sans, sense pintades, graffitis, cartells, adhesius o elements



## Ajuntament de Xixona

semblants, ni tampoc elements obsolets i hauran d'estar preparats a la decoració de l'edifici.

### **CAPÍTOL III. RÈGIM I PROCEDIMENT DE LES ORDES D'EXECUCIÓ**

#### **Article 8. Òrgan competent**

Correspon a l'Alcaldia, sense perjuí de les seues facultats de delegació, ordenar l'execució de les actuacions necessàries, per a esmenar en els edificis les deficiències que s'assenyalen en els informes d'inspecció municipal d'immobles.

#### **Article 9. De la inspecció municipal d'immobles**

1. Correspondrà la inspecció municipal de l'estat d'edificacions, terrenys i urbanitzacions, als serveis tècnics del Departament Tècnic de Gestió i Disciplina, que podran demanar la col·laboració d'altres serveis municipals.
2. La inspecció municipal es realitzarà d'ofici, a instàncies d'un altre departament municipal, o a instàncies de part.
3. El resultat de la inspecció es materialitzarà en l'informe d'inspecció municipal, en els termes previst en l'article següent.

#### **Article 10. Dels informes d'inspecció municipal**

1. Iniciat l'expedient, els serveis tècnics del Departament Tècnic de Gestió i Disciplina, prèvia inspecció del terreny, urbanització o edificació, emetran un informe sobre el seu estat, amb el contingut que es determina en els punts següents.
2. En els casos d'edificacions d'antiguitat inferior a l'establida per a l'obligatorietat de realització del IEECV, l'informe contindrà, almenys, les dades següents:
  - a. Situació de l'immoble o immobles afectats, amb indicació de la referència cadastral i la seua fotografia.
  - b. Descripció dels danys o deficiències que presenta, indicant-ne, si escau, les possibles causes.
  - c. Actuacions necessàries per a determinar i/o esmenar els danys o deficiències detectades i, si escau, les mesures de seguretat a adoptar.



## Ajuntament de Xixona

- d. Actuacions immediates i urgents de protecció que calga adoptar, si escau, per a garantir la seguretat a les persones.
- e. Situació urbanística de l'immoble de conformitat amb el que es disposa en les Normes Urbanístiques del Pla General, determinant si l'immoble està subjecte a algun règim de protecció o si està en situació de fora d'ordenació.
- f. Termini volgut per a complir-les en atenció a la seua entitat i complexitat.

3. En els casos d'edificacions d'antiguitat superior a l'establida per a l'obligatorietat de la realització del IEECV, però que no disposen d'aquest document, l'informe es limitarà a reflectir si existeix una situació de perill per a les persones o béns, que obligue a realitzar intervencions immediates, que no puguin esperar a la realització del IEECV i aquest cas, s'inclouran les determinacions necessàries per a la realització d'aquestes actuacions, incloent-hi les relatives a l'exigència als propietaris, de realització en termini determinat del IEECV.

4. En els casos en què ja existisca ITE o IEECV, l'informe pot concretar-se al necessari per a ordenar l'execució del que es disposa en aquest document.

5. En els supòsits dels punts 3 i 4 anteriors, l'informe sempre inclourà el pressupost estimat de les actuacions ordenades i el termini per al seu compliment.

### **Article 11. Dels obligats**

1. Resulten obligats a l'execució de les obres ordenades, els propietaris dels immobles.

2. Serà obligació de les comunitats de propietaris la realització de les obres necessàries per a l'adequat sosteniment i conservació dels immobles i dels seus serveis, de manera que reunisquen les degudes condicions estructurals, d'estanqueïtat, habitabilitat, accessibilitat i seguretat. En aquests supòsits i quan siga necessari dictar una orde d'execució sobre elements comuns, es remetrà el contingut de l'orde d'execució al president de la comunitat a fi que per aquest es realitze el repartiment corresponent. Els propietaris hauran d'indicar el nom del president de la comunitat de propietaris o si no n'hi ha, assignar un representant davant de l'administració, amb qui s'entendran les ulteriors diligències. Les relacions entre els copropietaris són estrictament civils i no podran al·legar-se per la comunitat per a desvirtuar les ordes d'execució.

3. Per al cas en què s'hagen d'efectuar reparacions i mesures que resulten urgents i que afecten elements comuns de l'immoble, es notificarà l'orde d'execució als administradors que hauran de disposar les reparacions i mesures urgents, donant immediat compte d'elles al president o si és el cas, als



## Ajuntament de Xixona

propietaris conforme a l'article 20 de la Llei 49/1 960, de 21 de juliol, sobre Propietat Horitzontal.

4. Per al compliment de tot l'anterior, si fóra necessari, es requerirà d'ofici al Registre de la Propietat o qualsevol altre registre públic adequat, perquè informe sobre la titularitat dels immobles.

### **Article 12. Resolució**

1. Llevat que haguera perill en la demora, a la vista de l'informe d'inspecció municipal i amb caràcter previ a la proposta de resolució, es procedirà a evacuar tràmit d'audiència a l'interessat, en el que se li informará que, en el cas de no manifestar voluntat d'escometre les actuacions que s'indiquen en l'informe, es dictará l'orde d'execució pertinent.

2. Transcorregut el període d'audiència s'emetrà nou informe tècnic, en el que es conteste, si és el cas, a allò que s'ha manifestat per l'interessat, s'incloga la valoració de les obres a executar i la manifestació de si el dit cost excedix, o no, del contingut normal del deure de conservació, establert en la legislació urbanística.

3. Complert aquest tràmit, l'òrgan competent ordenará el propietari el compliment de les actuacions necessàries per a esmenar les deficiències en els termes i termini establerts per l'informe d'inspecció municipal.

4. En el procediment s'advertirà a l'interessat, que l'incompliment de l'ordre facultat a l'Ajuntament per a acordar la seua execució subsidiària, així com la imposició prèvia de multes coercitives. Tot açò amb independència de les sancions que es puguen imposar, per les infraccions urbanístiques derivades de l'incompliment de les ordres d'execució. També s'advertirà que l'incompliment de les mesures de conservació o rehabilitació ordenades, podrà determinar que l'immoble quede subjecte al règim d'edificació o rehabilitació forçosa, regulat en l'article 184 de la Llei 5/2014, de 25 de juliol, d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Paisatge, de la Comunitat Valenciana.

5. L'acte ferm d'aprovació de l'ordre administrativa d'execució que corresponga, determinarà l'afecció real directa i immediata, per determinació legal, de l'immoble, al compliment de l'obligació del deure de conservació. Aquesta afecció real es farà constar, mitjançant nota marginal, en el Registre de la Propietat, amb referència expressa al seu caràcter de garantia real i amb el mateix règim de preferència i prioritat establert per a l'afecció real, al pagament de càrregues d'urbanització en les actuacions de transformació urbanística.

### **Article 13. Compliment de les ordres d'execució**

1. Les ordres d'execució es compliran en els seus propis termes.





## Ajuntament de Xixona

2. Depenent de la importància i del caràcter de les obres a realitzar, es farà necessària la presentació de projecte tècnic visat i subscrit per tècnic competent, o l'execució baix direcció facultativa, tal com vindrà determinat en l'orde d'execució. L'inici de les obres estarà supeditat, si és el cas, a l'autorització municipal prèvia verificació i comprovació del projecte.

3. Quan s'haguera exigint projecte tècnic o direcció facultativa, no es consideraran concluses les obres fins que no s'haja aportat certificat final de les mateixes. Si no s'haguera exigint, el compliment d'allò que s'ha ordenat es comprovarà d'ofici, una vegada comunicada per la propietat la finalització de les obres.

4. Amb la documentació tècnica i administrativa derivada de l'actuació, es formalitzarà el llibre de l'edifici rehabilitat, en els termes que preveu el Decret 25/2011, de 18 de març, del Consell, pel que s'aprova el llibre de l'edifici per als edificis de vivenda. En els casos en què ja existira llibre de l'edifici, la documentació de l'actuació s'incorporarà al llibre existent.

### **Article 14. Actuacions immediates**

1. Si un servei municipal apreciara l'existència d'un perill greu i imminent, adoptarà les mesures que estimara oportunes per a evitar-ho, sense necessitat acte administratiu previ i sense perjudi que posteriorment, es formalitze la intervenció.

2. Les dites mesures seran les que es consideren imprescindibles per a evitar el perill immediat, i podran consistir en desallotjaments provisionals, limitacions a l'ús de la via pública, clausura d'immobles o parts d'aquests, apuntalaments, demolicions o altres d'anàlogues; havent d'observar-se, en tot cas, el principi d'intervenció mínima.

3. Les actuacions referides en els números precedents seran a càrrec de la propietat de l'immoble i sense que l'Administració tinga cap obligació de reallojament a càrrec seu.

### **Article 15. De l'incompliment de l'orde d'execució**

1. Transcorregut el termini atorgat per a l'inici de les actuacions necessàries per al compliment d'allò que s'ha ordenat, paralitzades aquestes després d'haver-se iniciat, incomplint el termini atorgat per a la seua terminació, o no complides en els termes ordenats, podrà iniciar-se expedient sancionador, d'acord amb el que estableix el capítol V d'aquesta ordenança.

2. No procedirà la incoació d'expedient sancionador és els casos de titularitat dubtosa o desconeguda. Tampoc procedirà la incoació d'expedient sancionador, respecte als propietaris d'immobles que acrediten, mitjançant un



## Ajuntament de Xixona

informe del Departament de Serveis Socials Municipal, que l'escassetat de recursos de la unitat familiar no permet el compliment de les seues obligacions de conservació de l'immoble, sense posar en perill la satisfacció de les necessitats bàsiques.

3. Amb caràcter independent de les sancions que s'imposen per les infraccions urbanístiques, i compatibles amb aquestes, es podran imposar fins a deu multes coercitives amb periodicitat mínima mensual, per un import màxim equivalent, per a cada multa, al 10% de valor de les obres ordenades, d'acord amb el pressupost estimat en els informes tècnics municipals.

4. No procedirà la imposició de multes coercitives quan la totalitat de les obres ordenades hagen de ser executades de manera subsidiària per l'Ajuntament a càrrec de l'obligat, per existir perill immediat per a la seguretat de les persones o béns, o de deterioració del medi ambient o del patrimoni cultural. Tampoc procedirà la imposició de les multes coercitives en els mateixos supòsits considerats en el punt 2.

5. Si persistira l'incompliment de l'ordenat, podrà procedir-se'n a l'execució subsidiària a càrrec de l'obligat, sota la direcció del tècnic competent. L'execució subsidiària haurà d'aconseguir almenys a totes les obres necessàries per a garantir la seguretat de les persones o béns o de deterioració del medi ambient o del patrimoni cultural.

6. L'incompliment reiterat d'una ordre d'execució per a la rehabilitació, conservació o intervenció en un edifici, comportarà la declaració de l'incompliment, per part dels propietaris de l'immoble, del deure conservació i la subjecció de l'immoble al règim de rehabilitació forçosa, amb inclusió del mateix en el Registre Municipal de Solars i Edificis a Rehabilitar. D'aquesta declaració es remetrà certificació al Registre de la Propietat, per a la seua constància en els termes previstos en la legislació vigent.

7. Amb la declaració d'incompliment del deure de conservació, o una vegada realitzada aquesta, podrà convocar-se un procediment d'execució substitutòria en els termes previstos en la Llei 5/2014, de 25 de juliol, d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Paisatge, de la Comunitat Valenciana.

8. En cas d'incompliment del deure de rehabilitar, qualsevol interessat podrà iniciar els procediments de declaració d'incompliment i d'instar la convocatòria de concurs d'un programa d'actuació aïllada, en substitució del propietari, en els termes previstos en la Llei 5/2014, de 25 de juliol, d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Paisatge, de la Comunitat Valenciana.

### **Article 16. Actuacions preparatòries de l'execució subsidiària**

1. Les proves tècniques, com ara tastos, demolicions de recobriments d'elements estructurals, proves de càrrega o semblants, que siga necessari



## Ajuntament de Xixona

realitzar per a obtenir un diagnòstic adequat dels danys existents en l'edifici que permeta elaborar un pressupost objectiu de les obres d'execució subsidiària, es valoraran i es requerirà el pagament del seu import amb caràcter previ, a reserva de la liquidació definitiva, i amb independència de les obres que després s'escometen.

2. Quan la realització de les obres en execució subsidiària requereixca, amb caràcter previ, la redacció d'un projecte tècnic adequat a les obres a executar, es confeccionarà un pressupost que contemple els honoraris tècnics per la seua redacció i es requerirà el pagament del seu import amb caràcter previ, a reserva de la liquidació definitiva, i amb independència de les obres que després s'escometen.

### **Article 17. De l'execució subsidiària**

1. Una vegada determinat el cost de les obres a realitzar, es redactarà un pressupost general, que incloga els honoraris de direcció facultativa de les obres, taxes i impostos. El dit pressupost es comunicarà a la propietat de la finca, a l'efecte de que efectue les al·legacions oportunes. En la dita comunicació se li advertirà igualment que, si no manifesta la seua voluntat d'executar les obres en el termini que se li concedisca, es procedirà a l'execució subsidiària de l'obra.

2. Incomplert el termini atorgat en el número precedent, es dictarà decret d'execució subsidiària que contindrà l'import de la valoració estimada de les obres a realitzar, que serà liquidada a compte, i requerit el pagament amb antelació, a reserva de la liquidació definitiva.

3. Una vegada contractades les obres en execució subsidiària, s'informarà els interessats, de la identitat del contractista i de la referència del contracte que aquell ha subscrit amb el municipi a aquests efectes.

4. Quan s'adopten mesures de seguretat en execució subsidiària i, per la complexitat de les mateixes, urgència o desconeixement de l'abast real dels danys, no es poguera avançar un pressupost estimat del seu cost amb un mínim rigor tècnic, haurà de justificar-se en informe tècnic de forma ineludible la causa d'aquesta impossibilitat. En aquests supòsits, donat el caràcter urgent de l'actuació, es podrà prescindir de la tramitació prevista en els paràgrafs precedents, adonant-se a la propietat de l'immoble de l'informe al·ludit.

### **Article 18. Costos addicionals**

1. En el cas que, en el transcurs de les obres en execució subsidiària, per motius tècnics degudament justificats, siga necessari el desallotjament provisional dels ocupants d'alguna o totes les vivendes de la finca en què s'estiga actuant, o les limítrofs, els serveis socials de l'Ajuntament gestionaran el real·lotjament dels



## Ajuntament de Xixona

ocupants legítims que ho necessiten, el temps que siga imprescindible. El cost del dit real·lotjament serà a càrrec de la propietat de la finca.

2. En el cas que, per causes alienes al desenvolupament de les obres en execució subsidiària, imputables a la propietat, aquestes s'hagueren de paraitzar, l'augment del cost de l'actuació serà a càrrec de la propietat de la finca.

3. Les despeses a què es referixen els números precedents es liquidaran en capítol adicional al de l'execució material de les obres.

### **Article 19. De la liquidació definitiva**

Una vegada finalitzades les obres, es procedirà a la redacció de l'avaluació econòmica final de les obres, que inclourà totes les despeses derivades de l'actuació, incloent aquelles modificacions que haguera sigut necessari realitzar en execució de l'obra, per justificades raons tècniques. Amb aquesta avaluació final, es procedirà a la liquidació definitiva a la propietat, una vegada deduïts els pagaments efectivament realitzats per la mateixa, al llarg del procediment.

## **CAPÍTOL IV. DE L'INFORME D'AVALUACIÓ DE L'EDIFICI**

### **Article 20. De l'informe d'avaluació de l'edifici**

En aplicació del previst en l'article 180 de la de la Llei 5/2014, de 25 de juliol, d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Paisatge, de la Comunitat Valenciana i l'article 29 Text Refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana, i per al millor compliment i efectiu control del deure de manteniment dels edificis en condicions de seguretat constructiva, els propietaris dels immobles hauran de promoure en la forma i terminis establits en aquest Capítol la realització de l'informe d'avaluació de l'edifici IEECV.

### **Article 21. Obligats**

Correspon l'obligació de promoure la realització de l'informe d'avaluació de l'edifici IEECV, als propietaris dels edificis.

### **Article 22. Capacitació per a la inspecció**

Els informes d'avaluació de l'edifici IEE.CV seran elaborats per tècnics facultatius o entitats d'inspecció registrades, amb les competències i requisits establits en l'article 30 del Text Refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana i altra normativa aplicable.

### **Article 23. Edificis subjectes a inspecció**



## Ajuntament de Xixona

1. Els propietaris de tota edificació catalogada o d'antiguitat superior a cinquanta anys, i els de edificis els titulars dels quals pretenguin acollir-se a ajudes públiques amb l'objectiu d'escometre obres de conservació, accessibilitat universal o eficiència energètica, hauran de promoure, almenys cada deu anys, la realització d'un informe d'avaluació de l'edifici IECCV.

2. Amb independència de l'establert en l'article 27, l'Ajuntament podrà exigir dels propietaris, l'exhibició dels informes actualitzats d'avaluació de l'edifici. Si aquestes no s'han efectuat, podrà ordenar-se'n la realització i, si escau, realitzar-les d'ofici a costa dels obligats.

3. Es presumirà, excepte prova en contra, que l'antiguitat de l'edifici és la que figura en els registres municipals: cadastre, catàleg d'edificis, o altres de similars.

### **Article 24. Registre d'Inspecció Tècnica d'Edificis**

1. L'Ajuntament mantindrà, dependent del Departament Tècnic de Gestió i Disciplina, un registre informàtic centralitzat de les ITE realitzades a l'empara de la seua normativa reguladora, que mantindran la seua vigència durant un termini de cinc anys des de la inscripció en el registre, d'acord amb el que es disposa en la disposició transitòria segona del Text Refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana.

2. En el dit registre es farà constar:

- a. Identificació de l'immoble. Direcció i referència cadastral.
- b. Any de construcció de l'edifici.
- c. Nivell de catalogació si és el cas i relació d'elements afectats per la protecció i limitacions que la mateixa puga imposar a les obres a realitzar en l'immoble.
- d. Les inspeccions tècniques realitzades i el seu resultat.
- e. Si és el cas, l'esmena de les deficiències que, com a conseqüència de les inspeccions tècniques s'hagen realitzat.

3. És funció del Registre d'Inspecció Tècnica d'Edificis el control del compliment de l'obligació establida en l'article 26, en els terminis assenyalats en aquesta Ordenança. Les dades que es troben en poder del registre seran públics només als efectes estadístics i informàtics, en els termes establerts en la legislació de procediment administratiu comú. Serà pública amb caràcter general, la informació relativa a les dates en què s'hagen realitzat les inspeccions tècniques.



## Ajuntament de Xixona

4. En el Registre d'Inspecció Tècnica d'Edificis s'inclouran també, per a control municipal, els IEECV que es presenten en l'Ajuntament i una vegada registrats telemàticament en el registre autonòmic.

5. Dels IEECV registrats es farà constar:

- a. Identificació de l'immoble. Adreça i referència cadastral.
- b. Any de construcció de l'edifici.
- c. Nivell de catalogació si escau i relació d'elements afectats per la protecció i limitacions que la mateixa puga imposar a les obres a realitzar en l'immoble.
- d. Els IEECV realitzats i el tipus d'intervencions recomanades.
- e. Si escau, l'acreditació de la realització de les actuacions de caràcter urgent recomanades.

### **Article 25. Contingut de les inspeccions**

El facultatiu redactarà l'informe d'avaluació de l'edifici emplenant el model oficial IEECV i el registrarà telemàticament en el registre autonòmic, abans de presentar-lo a l'Ajuntament.

### **Article 26. Resultat de la inspecció**

Les intervencions que en el IEECV figuren amb caràcter urgent seran objecte de l'emissió d'una ordre d'execució, para el compliment de la qual el termini no podrà excedir de sis mesos. En l'ordre d'execució s'inclouran, amb caràcter de recomanació, les prescripcions considerades en el IEECV respecte a les actuacions a mitjà termini o de simple manteniment.

### **Article 27. Terminis per a efectuar la inspecció**

1. El primer informe IEECV haurà de presentar-se a l'Ajuntament, una vegada registrat telemàticament en el registre autonòmic, dins de l'any següent a aquell que l'edifici complisca 50 anys i, en tot cas, en el termini de 15 dies des de l'emissió.

2. Els propietaris d'edificis que, a l'entrada en vigor d'aquesta ordenança tinguen una antiguitat superior a 50 anys i no disposen del primer informe d'inspecció tècnica o d'avaluació de l'edifici, hauran de promoure l'IEECV en el termini més breu possible. La seua acreditació podrà ser exigida per l'Ajuntament en qualsevol moment, amb independència que s'incloga l'edificació en les relacions d'edificis obligats a la seua presentació, en aplicació de la disposició addicional segona d'aquesta ordenança.



## Ajuntament de Xixona

3. Els successius IEECV hauran de presentar-se dins de l'any següent a aquell en què hagen transcorregut els deu anys, des de la data en què es va presentar l'anterior IEECV.

### **Article 28. Exigència d'acreditació de la realització de la inspecció**

1. L'Ajuntament atorgarà un termini als propietaris d'edificis obligats a la realització de l'avaluació de l'edifici, la realització del qual no conste en el Registre d'Inspecció Tècnica d'Edificis, perquè aporten la documentació acreditativa d'aquesta. En el requeriment s'advertirà als obligats que la no presentació del IEECV tindrà la consideració d'infracció urbanística, advertint-los de les sancions aplicables, en funció del que es disposa en el Capítol V d'aquesta ordenança. Així mateix s'advertirà que l'Ajuntament, una vegada finalitzat el termini sense que s'aporte el IEECV, iniciarà el procediment per a l'execució subsidiària, a costa de l'obligat. A tal fi s'inclourà en la comunicació l'estimació d'honoraris de realització del IEECV.

2. L'aplicació d'aquesta exigència es realitzarà de forma gradual, d'acord amb les previsions de la disposició addicional segona, amb independència que quan existisquen raons justificades de seguretat, es puga exigir la realització del IEECV a qualsevol propietari d'edifici obligat a fer-ho.

3. No procedirà la incoació d'expedient sancionador al fet que s'al·ludeix en el punt 1, en els casos de titularitat dubtosa o desconeguda. Tampoc procedirà la incoació d'expedient sancionador, respecte als propietaris d'immobles que acrediten, mitjançant informe del departament de Serveis Socials Municipal, que l'escassetat de recursos de la unitat familiar no permet el compliment de les seues obligacions de conservació de l'immoble, sense posar en perill la satisfacció de les necessitats bàsiques.

### **Article 29. De l'incompliment de l'obligació de realització de la inspecció**

1. Una vegada transcorregut el termini al fet que fa referència l'article anterior, l'Ajuntament procedirà a l'encàrrec del IEECV, requerint a compte el pagament dels honoraris als propietaris obligats.

2. No podran concedir-se ajudes municipals a la rehabilitació total o parcial d'edificis que, estant obligats, no acrediten la realització del IEECV.

3. L'Ajuntament podrà exigir la realització del IEECV en els edificis obligats a açò, amb motiu de la tramitació d'expedients de llicència o declaració responsable, d'execució d'obres de rehabilitació, a fi de garantir la coherència de les intervencions autoritzades amb l'estat de conservació de l'edificació.

## **CAPÍTOL V. RÈGIM SANCIONADOR**





## Ajuntament de Xixona

### **Article 30. Tipificació de les infraccions**

1. L'incompliment pel propietari, o propietaris, del deure de realitzar dins del termini la inspecció de construccions, tindrà la consideració d'infracció greu en els termes previstos per l'article 264 de la Llei 5/2014, de 25 de juliol, d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Paisatge, de la Comunitat Valenciana, i, si escau, serà sancionada amb multa de 600€ a 6.000€.
2. La resistència a l'execució subsidiària de les ordres d'execució, o de les IEE.CV, tindrà la consideració d'infracció urbanística greu.
3. La no execució de les obres incloses en una orde d'execució, es tipificarà de la manera següent:
  - a. Quan es tracta de deficiències que afecten la seguretat, es tipificarà com a infracció urbanística molt greu.
  - b. En la resta dels casos, es tipificarà com a infracció urbanística greu.
4. Qualsevol infracció de la present ordenança, no qualificada expressament per la mateixa ni per la legislació general o sectorial aplicable, serà qualificada com lleu i serà sancionada conforme a l'article següent.

### **Article 31. Sancions**

Amb caràcter general i sempre que no s'haja previst una altra cosa en la legislació sectorial o en els articles següents, les infraccions d'aquesta Ordenança seran sancionades, d'acord amb la legislació del règim local, de la manera següent:

- a. Les lleus, amb multa de fins a 2.400€.
- b. Les greus, amb multa de 2.401€ a 4.200€
- c. Les molt greus, amb multa de 4.201€ a 6.000€

### **Article 32. Graduació de les sancions**

1. Les sancions s'imposaran d'acord amb els següents criteris de graduació: la gravetat de la infracció, el perjudicament causat als interessos generals, el benefici obtingut, la intencionalitat, la reiteració i la reincidència.
2. En la fixació de les multes cal tindre en compte que la comissió de la infracció no resulte més beneficiosa a l'infractor que el compliment de les normes infringides.

### **Article 33. Responsables**





## Ajuntament de Xixona

És responsable de les infraccions previstes en aquesta ordenança el propietari de l'immoble i, en els edificis en règim de propietat horitzontal, la comunitat de propietaris o, solidàriament, el propietari o ocupant que impedeix la realització de les obres.

### **Article 34. Multes coercitives**

En el cas d'incompliment de les ordres d'execució, es podran imposar multes coercitives en els termes que preveu l'article 15 d'aquesta ordenança. L'import mínim de les multes coercitives serà de 150'25€ cada una.

### **DISPOSICIÓ ADDICIONAL PRIMERA**

L'Ajuntament aprovarà anualment, en els pressupostos i en les ordenances fiscals, ajudes i beneficis tributaris, així com normes per a l'atorgament de subvencions, amb la finalitat de fomentar la rehabilitació d'edificis i la realització dels IEECV.

### **DISPOSICIÓ ADDICIONAL SEGONA**

A l'efecte de verificar el compliment de l'obligació en matèria de realització dels IEECV, l'Ajuntament aprovarà periòdicament mitjançant acord de Junta de Govern Local, la relació de finques que hauran d'acreditar, en el termini que s'establisca en aquest acord, la realització del IEECV. Les relacions es confeccionaran pel Departament Tècnic de Gestió i Disciplina, atenent als criteris tècnics manifestats en el Pla municipal de conservació d'edificis, al grau de catalogació dels immobles i a l'antiguitat d'aquests. La primera relació s'haurà d'aprovar en el termini d'un mes des de l'entrada en vigor de la present ordenança.

### **DISPOSICIÓ FINAL.- ENTRADA EN VIGOR**

La present Ordenança entrarà en vigor als 15 dies de la seua publicació en el *Butlletí Oficial de la Província d'Alacant*.

---

#### APROVACIÓ DE L'ORDENANÇA MUNICIPAL:

Aprovació inicial: Ple de la Corporació; 22/03/2012.

Publicació de l'aprovació inicial: BOP Alacant núm. 65; 03/04/2012.



## Ajuntament de Xixona

No hi ha suggeriments ni reclamacions en termini.

Publicació de l'aprovació definitiva: BOP Alacant núm. 96; 22/05/2012.

### APROVACIÓ DE LA 1A MODIFICACIÓ DE LA ORDENANÇA MUNICIPAL:

Aprovació inicial: Ple de la Corporació; 23/02/2017.

Publicació de l'aprovació inicial: BOP Alacant núm. 47; 08/03/2017.

No hi ha suggeriments ni reclamacions en termini.

Publicació de l'aprovació definitiva: BOP Alacant núm. 109; 09/06/2017.