



Ayuntamiento de Jijona

**ORDENANZA REGULADORA DE LA CONSERVACIÓN Y LA INSPECCIÓN  
PERIÓDICA DE EDIFICIOS**



Ayuntamiento de Jijona

## **ORDENANZA REGULADORA DE LA CONSERVACIÓN Y LA INSPECCIÓN PERIÓDICA DE EDIFICIOS**

---

### **ÍNDICE**

#### **CAPÍTULO I. GENERALIDADES**

Art. 1.- Objeto de la Ordenanza.

#### **CAPÍTULO II. DEL DEBER DE CONSERVACIÓN**

Art. 2.- Deber de conservación.

Art. 3.- Límite al deber normal de conservación.

Art. 4.- Órdenes de ejecución.

Art. 5.- Órdenes de ejecución para elementos sometidos a algún régimen de protección.

Art. 6.- Órdenes de ejecución por motivos turísticos, culturales, estéticos, de ornato público o decoro.

Art. 7.- Sobre las fachadas de las edificaciones y sus instalaciones.

#### **CAPÍTULO III. RÉGIMEN Y PROCEDIMIENTO DE LAS ÓRDENES DE EJECUCIÓN**

Art. 8.- Órgano competente.

Art. 9.- De la inspección municipal de inmuebles.

Art. 10.- De los informes de inspección municipal.

Art. 11.- De los obligados.

Art. 12.- Resolución.

Art. 13.- Cumplimiento de las órdenes de ejecución.

Art. 14.- Actuaciones inmediatas.

Art. 15.- Del incumplimiento de la orden de ejecución.

Art. 16.- Actuaciones preparatorias de la ejecución subsidiaria.

Art. 17.- De la ejecución subsidiaria.

Art. 18.- Costes adicionales.

Art. 19.- De la liquidación definitiva.

#### **CAPÍTULO IV. DE LA INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS**

Art. 20.- De la inspección técnica de edificios.

Art. 21.- Obligados.

Art. 22.- Capacitación para la inspección.

Art. 23.- Edificios sujetos a inspección.

Art. 24.- Registro de Inspección Técnica de Edificios.

Art. 25.- Contenido de las inspecciones.

Art. 26.- Resultado de la inspección.

Art. 27.- Plazos para efectuar la inspección.

Art. 28.- Exigencia de acreditación de la realización de la inspección.

Art. 29.- Del incumplimiento de la obligación de realización de la inspección.



Ayuntamiento de Jijona

## **CAPÍTULO V. RÉGIMEN SANCIONADOR**

- Art. 30.- Tipificación de las infracciones.
- Art. 31.- Sanciones.
- Art. 32.- Graduación de las sanciones.
- Art. 33.- Responsables.
- Art. 34.- Multas coercitivas.

## **DISPOSICIÓN ADICIONAL PRIMERA**

## **DISPOSICIÓN ADICIONAL SEGUNDA**

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

---



Ayuntamiento de Jijona

## **ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LA CONSERVACIÓN Y LA INSPECCIÓN PERIÓDICA DE EDIFICIOS**

### **CAPÍTULO I. GENERALIDADES**

#### **Artículo 1. Objeto de la Ordenanza.**

1. El objeto de esta Ordenanza es la regulación, para el municipio de Jijona, de la forma de cumplimiento de las determinaciones establecidas en la legislación vigente, en lo relativo a la obligación para los propietarios de las edificaciones, urbanizaciones y terrenos, de conservarlos en estado de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, así como, el deber de rehabilitación urbana.

2. Quedan excluidos de la aplicación de esta ordenanza, los edificios y construcciones de titularidad pública pertenecientes a la Administración del Estado, las Comunidades Autónomas y Entidades Locales, así como las Entidades y Órganos instrumentales de naturaleza pública dependientes o vinculados a aquellas. Todo ello sin perjuicio de las obligaciones que la legislación establece sobre conservación de inmuebles.

### **CAPÍTULO II. DEL DEBER DE CONSERVACIÓN**

#### **Artículo 2. Deber de conservación.**

1. Los propietarios conservarán los terrenos, urbanizaciones y edificaciones en los términos establecidos en las Normas Urbanísticas del Plan General, las ordenanzas municipales y la legislación aplicable.

2. Los propietarios están obligados a sufragar, o soportar, el coste de las obras de conservación y rehabilitación que dichas construcciones precisen para cumplir lo dispuesto en el apartado anterior, hasta el importe determinado por el límite del deber normal de conservación.

3. Para el mejor cumplimiento y el efectivo control del deber de conservación de los edificios en condiciones de seguridad constructiva, salubridad, ornato público y decoro, los propietarios de las edificaciones deberán promover, en los casos previstos en la legislación vigente y en la forma esta ordenanza, la realización de un informe de evaluación del edificio (en adelante IEE.CV) a cargo de facultativo competente.

#### **Artículo 3. Límite al deber normal de conservación.**

Cuando el Ayuntamiento ordene o imponga al propietario la ejecución de obras de conservación o rehabilitación que excedan el límite del deber normal



## Ayuntamiento de Jijona

de conservación, el obligado podrá exigir a aquél que sufrague, en lo que respecta al exceso, el coste parcial de la obras, constitutivo del mismo.

### **Artículo 4. Órdenes de ejecución.**

En caso de incumplimiento de los deberes de conservación a que se refiere el artículo 2, el Ayuntamiento dictará órdenes de ejecución, en los términos establecidos en la legislación urbanística y en esta ordenanza.

### **Artículo 5. Ordenes de ejecución para elementos sometidos a algún régimen de protección.**

En lo relativo a las actuaciones dirigidas a la conservación y/o rehabilitación, que se ordenen para los elementos sometidos a algún régimen de protección, se estará a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana, en las Ordenanzas Regulatoras del Plan Especial de Reforma Interior del Casco Antiguo, en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos y en la legislación específica aplicable.

### **Artículo 6. Ordenes de ejecución por motivos turísticos, culturales, estéticos, de ornato público o decoro.**

En fachadas, cubiertas o espacios visibles desde la vía pública podrán dictarse órdenes de ejecución por motivos de interés turístico, cultural o estético, ornato público o decoro, de acuerdo con lo dispuesto; en las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana, en las Ordenanzas reguladoras del Plan Especial de Reforma Interior del Casco Antiguo, en el Catálogo de bienes y espacios protegidos y en la legislación específica aplicable.

### **Artículo 7. Sobre las fachadas de las edificaciones y sus instalaciones.**

1. Las compañías de suministro son responsables del mantenimiento, seguridad y decoro de las instalaciones de servicios generales, y tienen la obligación de impedir en todo momento la provisionalidad, desorden, dejadez, como también su visibilidad ostensible. En los edificios catalogados o ubicados en los conjuntos de interés se podrán dictar órdenes de ejecución para eliminar, ocultar o reconducir, en la medida de lo posible, los cableados de los servicios de suministros generales existentes.

2. Es obligatorio el mantenimiento permanente y continuado de todos los elementos presentes en las fachadas de los edificios, por parte de sus propietarios, sin perjuicio de la obligación de los mismos de mantener el inmueble en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

3. Los elementos arquitectónicos de soporte —paramentos, ornamentos, enmarcados, cornisas, balcones terrazas, barandillas, etc.- se han de mantener limpios y constructivamente sanos, sin pintadas, grafitis, carteles, adhesivos o



## Ayuntamiento de Jijona

elementos similares, ni tampoco elementos obsoletos y deberán estar acondicionados a la decoración del edificio.

### **CAPÍTULO III. RÉGIMEN Y PROCEDIMIENTO DE LAS ÓRDENES DE EJECUCIÓN.**

#### **Artículo 8. Órgano competente.**

Corresponde a la Alcaldía, sin perjuicio de sus facultades de delegación, ordenar la ejecución de las actuaciones necesarias, para subsanar en los edificios las deficiencias que se señalen en los informes de inspección municipal de inmuebles.

#### **Artículo 9. De la inspección municipal de inmuebles.**

1. Corresponderá la inspección municipal del estado de edificaciones, terrenos y urbanizaciones, a los servicios técnicos del Departamento Técnico de Gestión y Disciplina, que podrán recabar la colaboración de otros servicios municipales.
2. La inspección municipal se realizará de oficio, a instancia de otro departamento municipal, o a instancia de parte.
3. El resultado de la inspección se materializará en el informe de inspección municipal, en los términos previsto en el artículo siguiente.

#### **Artículo 10. De los informes de inspección municipal.**

1. Iniciado el expediente, los servicios técnicos del Departamento Técnico de Gestión y Disciplina, previa inspección del terreno, urbanización o edificación, emitirán un informe sobre su estado, con el contenido que se determina en los puntos siguientes.
2. En los casos de edificaciones de antigüedad inferior a la establecida para la obligatoriedad de realización del IEE.CV, el informe contendrá al menos los siguientes datos:
  - a. Situación del inmueble o inmuebles afectados, con indicación de la referencia catastral y su fotografía.
  - b. Descripción de los daños o deficiencias que presenta, indicando, en su caso, las posibles causas.
  - c. Actuaciones necesarias para determinar y/o subsanar los daños o deficiencias detectadas y, en su caso, las medidas de seguridad a adoptar.



## Ayuntamiento de Jijona

- d. Actuaciones inmediatas y urgentes de protección que sea preciso adoptar, en su caso, para garantizar la seguridad a las personas.
- e. Situación urbanística del inmueble de conformidad con lo dispuesto en las Normas Urbanísticas del Plan General, determinando si el inmueble está sujeto a algún régimen de protección o si está en situación de fuera de ordenación.
- f. Plazo estimado para cumplirlas en atención a su entidad y complejidad.

3. En los casos de edificaciones de antigüedad superior a la establecida para la obligatoriedad de realización del IEE.CV, pero que no dispongan de dicho documento, el informe se limitará a reflejar si existe una situación de peligro para las personas o bienes, que obligue a realizar intervenciones inmediatas, que no puedan esperar a la realización del IEE.CV y este caso, se incluirán las determinaciones necesarias para la realización de dichas actuaciones, incluyendo las relativas a la exigencia a los propietarios, de realización en plazo determinado del IEE.CV.

4. En los casos en que ya exista ITE o IEE.CV, el informe puede concretarse a lo necesario para ordenar la ejecución de lo dispuesto en dicho documento.

5. En los supuestos de los puntos 3 y 4 anteriores, el informe siempre incluirá el presupuesto estimado de las actuaciones ordenadas y el plazo para su cumplimiento.

### **Artículo 11. De los obligados.**

1. Resultan obligados a la ejecución de las obras ordenadas, los propietarios de los inmuebles.

2. Será obligación de las comunidades de propietarios la realización de las obras necesarias para el adecuado sostenimiento y conservación de los inmuebles y de sus servicios, de modo que reúnan las debidas condiciones estructurales, de estanqueidad, habitabilidad, accesibilidad y seguridad. En estos supuestos y cuando sea preciso dictar una orden de ejecución sobre elementos comunes, se remitirá el contenido de la orden de ejecución al presidente de la comunidad a fin de que por este se realice el reparto correspondiente. Los propietarios deberán indicar el nombre del presidente de la comunidad de propietarios o en su defecto, asignar un representante ante la administración, con quien se entenderán las ulteriores diligencias. Las relaciones entre los copropietarios son estrictamente civiles y no podrán alegarse por la comunidad para desvirtuar las órdenes de ejecución.

3. Para el caso en que se deban efectuar reparaciones y medidas que resulten urgentes y que afecten a elementos comunes del inmueble, se



## Ayuntamiento de Jijona

notificará la orden de ejecución a los administradores que deberán disponer las reparaciones y medidas urgentes, dando inmediata cuenta de ellas al presidente o en su caso, a los propietarios conforme al artículo 20 de la Ley 49/1 960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal.

4. Para el cumplimiento de todo lo anterior, si fuere necesario, se requerirá de oficio al Registro de la Propiedad o cualquier otro registro público adecuado, para que informe sobre la titularidad de los inmuebles.

### **Artículo 12. Resolución.**

1. Salvo que hubiere peligro en la demora, a la vista del informe de inspección municipal y con carácter previo a la propuesta de resolución, se procederá a evacuar trámite de audiencia al interesado, en el que se le informará de que, en el caso de no manifestar voluntad de acometer las actuaciones que se indiquen en el informe, se dictará la orden de ejecución pertinente.

2. Transcurrido el periodo de audiencia se emitirá nuevo informe técnico, en el que se conteste, en su caso, a lo manifestado por el interesado, se incluya la valoración de las obras a ejecutar y la manifestación de si dicho coste excede, o no, del contenido normal del deber de conservación, establecido en la legislación urbanística.

3. Cumplido este trámite, el órgano competente ordenará al propietario el cumplimiento de las actuaciones necesarias para subsanar las deficiencias en los términos y plazo establecidos por el informe de inspección municipal.

4. En el procedimiento se advertirá al interesado, de que el incumplimiento de la orden faculta al Ayuntamiento para acordar su ejecución subsidiaria, así como la imposición previa de multas coercitivas. Todo ello con independencia de las sanciones que se puedan imponer, por las infracciones urbanísticas derivadas del incumplimiento de las ordenes de ejecución. También se advertirá de que el incumplimiento de las medidas de conservación o rehabilitación ordenadas, podrá determinar que el inmueble quede sujeto al régimen de edificación o rehabilitación forzosa, regulado en el artículo 184 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana.

5. El acto firme de aprobación de la orden administrativa de ejecución que corresponda, determinará la afección real directa e inmediata, por determinación legal, del inmueble, al cumplimiento de la obligación del deber de conservación. Dicha afección real se hará constar, mediante nota marginal, en el Registro de la Propiedad, con referencia expresa a su carácter de garantía real y con el mismo régimen de preferencia y prioridad establecido para la afección real, al pago de cargas de urbanización en las actuaciones de transformación urbanística.



## Ayuntamiento de Jijona

### **Artículo 13. Cumplimiento de las órdenes de ejecución.**

1. Las órdenes de ejecución se cumplirán en sus propios términos.
2. Dependiendo de la importancia y del carácter de las obras a realizar, se hará necesaria la presentación de proyecto técnico visado y suscrito por técnico competente, o la ejecución bajo dirección facultativa, tal y como vendrá determinado en la orden de ejecución. El inicio de las obras estará supeditado, en su caso, a la autorización municipal previa verificación y comprobación del proyecto.
3. Cuando se hubiere exigido proyecto técnico o dirección facultativa, no se considerarán concluidas las obras en tanto no se haya aportado certificado final de las mismas. Si no se hubiere exigido, el cumplimiento de lo ordenado se comprobará de oficio, una vez comunicada por la propiedad la finalización de las obras.
4. Con la documentación técnica y administrativa derivada de la actuación, se formalizará el *libro del edificio rehabilitado*, en los términos previstos en el Decreto 25/2011, de 18 de marzo, del Consell, por el que se aprueba el libro del edificio para los edificios de vivienda. En los casos en que ya existiera libro del edificio, la documentación de la actuación se incorporará al libro existente.

### **Artículo 14. Actuaciones inmediatas.**

1. Si un servicio municipal apreciara la existencia de un peligro grave e inminente, adoptará las medidas que estime oportunas para evitarlo, sin necesidad de acto administrativo previo y sin perjuicio de que posteriormente, se formalice la intervención.
2. Dichas medidas serán las que se consideren imprescindibles para evitar el peligro inmediato, y podrán consistir en desalojos provisionales, limitaciones al uso de la vía pública, clausura de inmuebles o partes de éstos, apuntalamientos, demoliciones u otras análogas; debiendo observarse, en cualquier caso, el principio de intervención mínima.
3. Las actuaciones referidas en los números precedentes serán a cargo de la propiedad del inmueble y sin que la Administración tenga ninguna obligación de realojo a su cargo.

### **Artículo 15. Del incumplimiento de la orden de ejecución.**

1. Transcurrido el plazo otorgado para el inicio de las actuaciones necesarias para el cumplimiento de lo ordenado, paralizadas éstas después de haberse iniciado, incumplido el plazo otorgado para su terminación, o no cumplidas en



## Ayuntamiento de Jijona

los términos ordenados, podrá iniciarse expediente sancionador, de acuerdo con lo establecido en el Capítulo V de esta ordenanza.

2. No procederá la incoación de expediente sancionador es los casos de titularidad dudosa o desconocida. Tampoco procederá la incoación de expediente sancionador, respecto a los propietarios de inmuebles que acrediten, mediante informe del departamento de servicios sociales municipal, que la escasez de recursos de la unidad familiar no permite el cumplimiento de sus obligaciones de conservación del inmueble, sin poner en peligro la satisfacción de las necesidades básicas.

3. Con carácter independiente de las sanciones que se impongan por las infracciones urbanísticas, y compatibles con las mismas, se podrán imponer hasta diez multas coercitivas con periodicidad mínima mensual, por un importe máximo equivalente, para cada multa, al 10% de valor de las obras ordenadas, de acuerdo con el presupuesto estimado en los informes técnicos municipales.

4. No procederá la imposición de multas coercitivas cuando la totalidad de las obras ordenadas deban ser ejecutadas de manera subsidiaria por el Ayuntamiento a cargo del obligado, por existir peligro inmediato para la seguridad de las personas o bienes, o de deterioro del medio ambiente, o del patrimonio cultural. Tampoco procederá la imposición de las multas coercitivas en los mismos supuestos contemplados en el punto 2.

5. Si persistiere el incumplimiento de lo ordenado, podrá procederse a su ejecución subsidiaria a cargo del obligado, bajo dirección de técnico competente. La ejecución subsidiaria deberá alcanzar al menos a todas las obras necesarias para garantizar la seguridad de las personas o bienes, o de deterioro del medio ambiente, o del patrimonio cultural.

6. El incumplimiento reiterado de una orden de ejecución para la rehabilitación, conservación o intervención en un edificio, conllevará la declaración del incumplimiento, por parte de los propietarios del inmueble, del deber de conservación y la sujeción del inmueble al régimen de rehabilitación forzosa, con inclusión del mismo en el Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar. De esta declaración se remitirá certificación al Registro de la Propiedad, para su constancia en los términos previstos en la legislación vigente.

7. Con la declaración de incumplimiento del deber de conservación, o una vez realizada ésta, podrá convocarse un procedimiento de ejecución sustitutoria en los términos previstos en la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana.



## Ayuntamiento de Jijona

8. En caso de incumplimiento del deber de rehabilitar, cualquier interesado podrá iniciar los procedimientos de declaración de incumplimiento y de instar la convocatoria de concurso de un programa de actuación aislada, en sustitución del propietario, en los términos previstos en la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana.

### **Artículo 16. Actuaciones preparatorias de la ejecución subsidiaria.**

1. Las pruebas técnicas, tales como catas, demoliciones de recubrimientos de elementos estructurales, pruebas de carga o similares, que sea preciso realizar para obtener un diagnóstico adecuado de los daños existentes en el edificio que permita elaborar un presupuesto objetivo de las obras de ejecución subsidiaria, se valorarán y se requerirá el pago de su importe con carácter previo, a reserva de la liquidación definitiva, y con independencia de las obras que luego se acometan.

2. Cuando la realización de las obras en ejecución subsidiaria requiera, con carácter previo, la redacción de un proyecto técnico adecuado a las obras a ejecutar, se confeccionará un presupuesto que contemple los honorarios técnicos por su redacción y se requerirá el pago de su importe con carácter previo, a reserva de la liquidación definitiva, y con independencia de las obras que luego se acometan.

### **Artículo 17. De la ejecución subsidiaria.**

1. Una vez determinado el coste de las obras a realizar, se redactará un presupuesto general, que incluya los honorarios de dirección facultativa de las obras, tasas e impuestos. Dicho presupuesto se comunicará a la propiedad de la finca, a los efectos de que efectúe las alegaciones oportunas. En dicha comunicación se le apercibirá igualmente de que, si no manifiesta su voluntad de ejecutar las obras en el plazo que se le conceda, se procederá a la ejecución subsidiaria de la obra.

2. Incumplido el plazo otorgado en el número precedente, se dictará decreto de ejecución subsidiaria que contendrá el importe de la valoración estimada de las obras a realizar, que será liquidada a cuenta, y requerido el pago con antelación, a reserva de la liquidación definitiva.

3. Una vez contratadas las obras en ejecución subsidiaria, se informará a los interesados, de la identidad del contratista y de la referencia del contrato que aquél ha suscrito con el municipio a estos efectos.

4. Cuando se adopten medidas de seguridad en ejecución subsidiaria y, por la complejidad de las mismas, urgencia o desconocimiento del alcance real de los daños, no se pudiera avanzar un presupuesto estimado de su coste con un mínimo rigor técnico, deberá justificarse en informe técnico de forma



## Ayuntamiento de Jijona

ineludible la causa de esta imposibilidad. En estos supuestos, dado el carácter urgente de la actuación, se podrá prescindir de la tramitación prevista en los párrafos precedentes, dándose cuenta a la propiedad del inmueble del informe aludido.

### **Artículo 18. Costes adicionales.**

1. En el supuesto de que, en el transcurso de las obras en ejecución subsidiaria, por motivos técnicos debidamente justificados, sea necesario el desalojo provisional de los ocupantes de alguna o todas las viviendas de la finca en la que se esté actuando, o las colindantes, los servicios sociales del Ayuntamiento gestionarán el realojo de los ocupantes legítimos que lo necesiten, el tiempo que sea imprescindible. El coste de dicho realojo será con cargo a la propiedad de la finca.

2. En el supuesto de que, por causas ajenas al desarrollo de las obras en ejecución subsidiaria, imputables a la propiedad, éstas se tuvieran que paralizar, el aumento del coste de la actuación será con cargo a la propiedad de la finca.

3. Los gastos a que se refieren los números precedentes se liquidarán en capítulo adicional al de la ejecución material de las obras.

### **Artículo 19. De la liquidación definitiva.**

Una vez finalizadas las obras, se procederá a la redacción de la evaluación económica final de las obras, que incluirá todos los gastos derivados de la actuación, incluyendo aquellas modificaciones que hubiera sido necesario realizar en ejecución de la obra, por justificadas razones técnicas. Con esta evaluación final, se procederá a la liquidación definitiva a la propiedad, una vez deducidos los pagos efectivamente realizados por la misma, a lo largo del procedimiento.

## **CAPÍTULO IV. DEL INFORME DE EVALUACIÓN DEL EDIFICIO**

### **Artículo 20. Del informe de evaluación del edificio.**

En aplicación de lo previsto en el artículo 180 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana y el artículo 29 Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, y para el mejor cumplimiento y efectivo control del deber de mantenimiento de los edificios en condiciones de seguridad constructiva, los propietarios de los inmuebles deberán promover en la forma y plazos establecidos en este Capítulo la realización del informe de evaluación del edificio IEE.CV.



## Ayuntamiento de Jijona

### **Artículo 21. Obligados.**

Corresponde la obligación de promover la realización del informe de evaluación del edificio IEE.CV, a los propietarios de los edificios.

### **Artículo 22. Capacitación para la inspección.**

Los informes de evaluación del edificio IEE.CV serán elaborados por técnicos facultativos o entidades de inspección registradas, con las competencias y requisitos establecidos en el artículo 30 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana y demás normativa aplicable.

### **Artículo 23. Edificios sujetos a inspección.**

1. Los propietarios de toda edificación catalogada o de antigüedad superior a cincuenta años, y los de edificios cuyos titulares pretendan acogerse a ayudas públicas con el objetivo de acometer obras de conservación, accesibilidad universal o eficiencia energética, deberán promover, al menos cada diez años, la realización de un informe de evaluación del edificio IEE.CV.
2. Con independencia de lo establecido en el artículo 27, el Ayuntamiento podrá exigir de los propietarios, la exhibición de los informes actualizados de evaluación del edificio. Si éstas no se han efectuado, podrá ordenar su realización y, en su caso, realizarlas de oficio a costa de los obligados.
3. Se presumirá, salvo prueba en contrario, que la antigüedad del edificio es la que figura en los registros municipales: catastro, catálogo de edificios, u otros similares.

### **Artículo 24. Registro de Inspección Técnica de Edificios.**

1. El Ayuntamiento mantendrá, dependiente del Departamento Técnico de Gestión y Disciplina, un registro informático centralizado de las ITE realizadas al amparo de su normativa reguladora, que mantendrán su vigencia durante un plazo de cinco años desde su inscripción en el registro, de acuerdo con lo dispuesto en la disposición transitoria segunda del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
2. En dicho registro se hará constar:
  - a. Identificación del inmueble. Dirección y referencia catastral.
  - b. Año de construcción del edificio.
  - c. Nivel de catalogación en su caso y relación de elementos afectados por la protección y limitaciones que la misma pueda imponer a las obras a realizar en el inmueble.



## Ayuntamiento de Jijona

- d. Las inspecciones técnicas realizadas y su resultado.
  - e. En su caso, la subsanación de las deficiencias que, como consecuencia de las inspecciones técnicas se hayan realizado.
3. Es función del Registro de Inspección Técnica de Edificios el control del cumplimiento de la obligación establecida en el artículo 26, en los plazos señalados en esta Ordenanza. Los datos obrantes en el registro serán públicos a los solos efectos estadísticos e informáticos, en los términos establecidos en la legislación de procedimiento administrativo común. Será pública a todos los efectos, la información relativa a las fechas en que se hayan realizado las inspecciones técnicas.
4. En el Registro de Inspección Técnica de Edificios se incluirán también, para control municipal, los IEE.CV que se presenten en el Ayuntamiento y una vez registrados telemáticamente en el registro autonómico.
5. De los IEE.CV registrados se hará constar:
- a) Identificación del inmueble. Dirección y referencia catastral.
  - b) Año de construcción del edificio.
  - c) Nivel de catalogación en su caso y relación de elementos afectados por la protección y limitaciones que la misma pueda imponer a las obras a realizar en el inmueble.
  - d) Los IEE.CV realizados y el tipo de intervenciones recomendadas.
  - e) En su caso, la acreditación de la realización de las actuaciones de carácter urgente recomendadas.

### **Artículo 25. Contenido de las inspecciones.**

El facultativo redactará el informe de evaluación del edificio cumplimentando el modelo oficial IEE.CV y lo registrará telemáticamente en el registro autonómico, antes de su presentación al Ayuntamiento.

### **Artículo 26. Resultado de la inspección.**

Las intervenciones que en el IEE.CV figuren con carácter urgente serán objeto de la emisión de una orden de ejecución, para cuyo cumplimiento el plazo no podrá exceder de seis meses. En la orden de ejecución se incluirán, con carácter de recomendación, las prescripciones contempladas en el IEE.CV respecto a las actuaciones a medio plazo o de simple mantenimiento.

### **Artículo 27. Plazos para efectuar la inspección.**



## Ayuntamiento de Jijona

1. El primer informe IEE.CV deberá presentarse al Ayuntamiento, una vez registrado telemáticamente en el registro autonómico, dentro del año siguiente a aquel en que el edificio cumpla 50 años, y en todo caso en el plazo de 15 días desde su emisión.
2. Los propietarios de edificios que, a la entrada en vigor de esta ordenanza tengan una antigüedad superior a 50 años y no dispongan del primer informe de inspección técnica o de evaluación del edificio, deberán promover el IEE.CV en el plazo más breve posible. Su acreditación podrá ser exigida por el Ayuntamiento en cualquier momento, con independencia de que se incluya la edificación en las relaciones de edificios obligados a su presentación, en aplicación de la disposición adicional segunda de esta ordenanza.
3. Los sucesivos IEE.CV deberán presentarse dentro del año siguiente a aquél en que hayan transcurrido los diez años, desde la fecha en que se presentó el anterior IEE.CV.

### **Artículo 28. Exigencia de acreditación de la realización de la inspección.**

1. El Ayuntamiento otorgará un plazo a los propietarios de edificios obligados a la realización de la evaluación del edificio, cuya realización no conste en el Registro de Inspección Técnica de Edificios, para que aporten la documentación acreditativa de la misma. En el requerimiento se advertirá a los obligados de que la no presentación del IEE.CV tendrá la consideración de infracción urbanística, advirtiéndoles de las sanciones aplicables, en función de lo dispuesto en el Capítulo V de esta ordenanza. Asimismo se advertirá de que el Ayuntamiento, una vez finalizado el plazo sin que se aporte el IEE.CV, iniciará el procedimiento para su ejecución subsidiaria, a costa del obligado. Para ello se incluirá en la comunicación la estimación de honorarios de realización del IEE.CV.
2. La aplicación de esta exigencia se realizará de forma gradual, de acuerdo con las previsiones de la disposición adicional segunda, con independencia de que cuando existan razones justificadas de seguridad, se pueda exigir la realización del IEE.CV a cualquier propietario de edificio obligado a ello.
3. No procederá la incoación de expediente sancionador a que se alude en el punto 1, en los casos de titularidad dudosa o desconocida. Tampoco procederá la incoación de expediente sancionador, respecto a los propietarios de inmuebles que acrediten, mediante informe del departamento de servicios sociales municipal, que la escasez de recursos de la unidad familiar no permite el cumplimiento de sus obligaciones de conservación del inmueble, sin poner en peligro la satisfacción de las necesidades básicas.



## Ayuntamiento de Jijona

### **Artículo 29. Del incumplimiento de la obligación de realización de la inspección.**

1. Una vez transcurrido el plazo a que hace referencia el artículo anterior, el Ayuntamiento procederá al encargo del IEE.CV, requiriendo por anticipado el pago de los honorarios a los propietarios obligados.
2. No podrán concederse ayudas municipales a la rehabilitación total o parcial de edificios que, estando obligados, no acrediten la realización del IEE.CV.
3. El Ayuntamiento podrá exigir la realización del IEE.CV en los edificios obligados a ello, con motivo de la tramitación de expedientes de licencia o declaración responsable, de ejecución de obras de rehabilitación, a fin de garantizar la coherencia de las intervenciones autorizadas con el estado de conservación de la edificación.

## **CAPÍTULO V. RÉGIMEN SANCIONADOR**

### **Artículo 30. Tipificación de las infracciones.**

1. El incumplimiento por el propietario o propietarios, del deber de realizar en plazo la inspección de construcciones, tendrá la consideración de infracción grave en los términos previstos por el artículo 264 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana, y, en su caso, será sancionada con multa de 600 € a 6.000 €.
2. La resistencia a la ejecución subsidiaria de las órdenes de ejecución, o de las IEE.CV, tendrá la consideración de infracción urbanística grave.
3. La no ejecución de las obras incluidas en una orden de ejecución, se tipificará de la siguiente forma:
  - a. Cuando se trata de deficiencias que afectan a la seguridad, se tipificará como infracción urbanística muy grave.
  - b. En el resto de los casos, se tipificará como infracción urbanística grave.
4. Cualquier infracción de la presente ordenanza, no calificada expresamente por la misma ni por la legislación general o sectorial aplicable, será calificada como leve y será sancionada conforme al artículo siguiente.

### **Artículo 31. Sanciones.**

Con carácter general y siempre que no se haya previsto otra cosa en la legislación sectorial o en los artículos siguientes, las infracciones de esta



## Ayuntamiento de Jijona

Ordenanzas serán sancionadas, de acuerdo con la legislación del régimen local, de la manera siguiente:

- a. Las leves, con multa de hasta 2.400 €.
- b. Las graves, con multa de 2.401 € a 4.200 €
- c. Las muy graves, con multa de 4.201 € a 6.000 €

### **Artículo 32. Graduación de las sanciones.**

1. Las sanciones se impondrán de acuerdo con los siguientes criterios de graduación: la gravedad de la infracción, el perjuicio causado a los intereses generales, el beneficio obtenido, la intencionalidad, la reiteración y la reincidencia.

2. En la fijación de las multas hay que tener en cuenta que la comisión de la infracción no resulte más beneficiosa al infractor que el cumplimiento de las normas infringidas.

### **Artículo 33. Responsables.**

Es responsable de las infracciones previstas en esta ordenanza el propietario del inmueble y, en los edificios en régimen de propiedad horizontal, la comunidad de propietarios o, solidariamente, el propietario u ocupante que impide la realización de las obras.

### **Artículo 34. Multas coercitivas**

En el caso de incumplimiento de las órdenes de ejecución, se podrán imponer multas coercitivas en los términos previstos en el artículo 15 de esta ordenanza. El importe mínimo de las multas coercitivas será de 150'25 € cada una.

## **DISPOSICIÓN ADICIONAL PRIMERA**

El Ayuntamiento aprobará anualmente, en los presupuestos y en las ordenanzas fiscales, ayudas y beneficios tributarios, así como normas para el otorgamiento de subvenciones, con el fin de fomentar la rehabilitación de edificios y la realización de los IEE.CV.

## **DISPOSICIÓN ADICIONAL SEGUNDA**

A efectos de verificar el cumplimiento de la obligación en materia de realización de los IEE.CV, el Ayuntamiento aprobará periódicamente mediante acuerdo de Junta de Gobierno Local, la relación de fincas que deberán



## Ayuntamiento de Jijona

acreditar, en el plazo que se establezca en dicho acuerdo, la realización del IEE.CV. Las relaciones se confeccionarán por el Departamento Técnico de Gestión y Disciplina, atendiendo a los criterios técnicos manifestados en el Plan Municipal de Conservación de Edificios, al grado de catalogación de los inmuebles y a la antigüedad de los mismos. La primera relación se deberá aprobar en el plazo de un mes desde la entrada en vigor de la presente ordenanza.

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

La presente Ordenanza entrará en vigor a los 15 días de su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Alicante.

---

#### APROBACIÓN DE LA ORDENANZA MUNICIPAL:

Aprobación inicial: Pleno de la Corporación; 22/03/2012.

Publicación de la aprobación inicial: BOP Alicante nº 65; 03/04/2012.

No hay sugerencias ni reclamaciones en plazo.

Publicación de la aprobación definitiva: BOP Alicante nº 96; 22/05/2012.

#### APROBACIÓN DE LA 1ª MODIFICACIÓN DE LA ORDENANZA MUNICIPAL:

Aprobación inicial: Pleno de la Corporación; 23/02/2017.

Publicación de la aprobación inicial: BOP Alicante nº 47; 08/03/2017.

No hay sugerencias ni reclamaciones en plazo.

Publicación de la aprobación definitiva: BOP Alicante nº 109; 09/06/2017.