

## **ORDENANÇA REGULADORA DE L'INFORME D'AVALUACIÓ DE LES EDIFICACIONS**

### **EXPOSICIÓ DE MOTIUS**

En els últims anys, tant la normativa estatal com l'autonòmica valenciana han regulat amb detall el deure ciutadà de conservació i rehabilitació de les edificacions i construccions, dotant a les administracions públiques de nous mecanismes de control sobre aquells immobles que presenten singularitats que comprometen el seu adequat manteniment.

Entre estos nous mecanismes adquireix singular importància l'Informe d'Avaluació dels edificis, en tant que instrument d'inspecció periòdica dels Ajuntaments sobre els immobles del seu terme municipal, en un context en què la conjuntura econòmica i immobiliària actual aconsella prioritzar la rehabilitació i la renovació enfront de l'expansió urbana sobre sòls no transformats.

La normativa estatal, en l'article 9 apartat 1r del Reial Decret Legislatiu 2/2008, de 20 de juny, pel qual s'aprova el text refós de la llei de sòl, dins del contingut del dret de propietat del sòl, deures i càrregues, va assentar les bases d'estos deures de conservació, millora i rehabilitació de les construccions i edificacions, al disposar:

"El dret de propietat dels terrenys, les instal·lacions, construccions i edificacions, comprén amb caràcter general, siga quina siga la situació en què es troben, els deures de dedicar-los a usos que siguen compatibles amb l'ordenació territorial i urbanística i conservar-los en les condicions legals per a servir de suport al dit ús, i en tot cas, en les de seguretat, salubritat, accessibilitat universal i ornament legalment exigibles, així com realitzar obres addicionals per motius turístics o culturals, o per a la millora de la qualitat i sostenibilitat del medi urbà, fins on abast el deure legal de conservació..."

Posteriorment, seguint el model adoptat pel Reial Decret Llei 8/2011, d'1 de juliol, l'Estat promulga la Llei 8/2013, de 26 de juny, de rehabilitació, regeneració i renovació urbanes, en l'article 4 i Disposició transitòria primera de la qual es disposa que els propietaris d'immobles ubicats en edificacions amb tipologia residencial de vivenda col·lectiva amb una antiguitat superior a 50 anys, o que pretenguen acollir-se a ajudes públiques per a escometre obres de conservació, accessibilitat universal o eficiència energètica, seran requerits per l'Administració competent perquè acrediten la situació en què es troben aquells a través d'un Informe d'Avaluació que acredite l'estat de conservació de l'edifici i el compliment de la normativa vigent sobre accessibilitat universal, així com sobre el grau d'eficiència energètica dels mateixos.

Dita normativa estatal efectua una remissió expressa a la legislació de cada Comunitat Autònoma, admetent que estes puguen aprovar una regulació més exigent sense perjudi del que disposen les Ordenances municipals, deixant a les Comunitats Autònomes -per exemple- la competència per a determinar l'organisme a què haja de remetre's una còpia per a formar part d'un Registre integrat únic, i a estes i als Ajuntaments per a concretar la periodicitat del dit informe d'avaluació i les sancions que pogueren derivar-se de la inobservança d'este deure.

Quant al contingut de l'informe d'avaluació, l'apartat 2 de l'article 4 de la Llei 8/2013, de 26 de juny, indica els extrems mínims que hauria de reflectir, mentre que en el Reial Decret 233/2013, de 5 d'abril, pel qual es regula el Pla Estatal de foment de lloguer de vivendes, la rehabilitació edificatòria i la regeneració i renovació urbanes, 2013-2016, s'establix un programa de suport a la implantació d'este Informe d'Avaluació descrivint el seu contingut en el seu Annex II, sense perjudi d'admetre que cada municipi o Comunitat Autònoma puguen desenrotllar un model propi d'Informe d'Avaluació tècnica d'edificis que substituísca a l'estatal, sempre que en el mateix s'inclouen tots els aspectes que formen part del referit Annex II.

En este context cal analitzar la normativa urbanística valenciana, que regula la qüestió en l'article 180 de la Llei 5/2014, de 25 de juliol, de la Generalitat, d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Paisatge (LOTUP), a l'abordar els deures de conservació, rehabilitació i inspecció periòdica d'edificacions. Esta disposició obliga els propietaris de terrenys, construccions i edificis a mantindre en condicions de seguretat, salubritat, ornament públic i decor, exigint un informe d'avaluació a càrrec de facultatiu competent als propietaris de tota edificació catalogada o d'antiguitat superior a 50 anys, o que pretenga acollir-se a ajudes públiques per a escometre obres de conservació, accessibilitat universal o eficiència energètica.

La principal novetat de la normativa valenciana és que estén l'obligació d'obtindre este informe d'avaluació als propietaris de tota edificació catalogada, amb independència de la seua antiguitat, mentre que en els immobles de més de 50 anys este deure no se circumscriu exclusivament als de tipologia residencial de vivenda col·lectiva, atés que amb l'expressió "tota edificació" pareix incloure també a les vivendes unifamiliars i a qualssevol immobles de tipologia no residencial, com les naus industrials, terciàries o recreatives, així com les destinades a oficines, magatzems i a altres usos complementaris.

Així mateix, l'article 264 de la LOTUP estableix una multa de sis-cents a sis mil euros als propietaris que no efectuaren la inspecció periòdica de les construccions, la qual cosa exigeix establir un sistema de graduació de sancions per incompliment d'esta obligació legal.

La present Ordenança desenrotlla el model de la normativa estatal i de la Comunitat Valenciana en matèria d'inspecció de les edificacions, davant de l'exigència legal de què els Ajuntaments garantisquen la qualitat i sostenibilitat del parc edificat, i troba el seu fonament en l'autonomia municipal garantida per la Constitució i per la Llei 7/85, de 2 d'abril, Reguladora de les Bases del Règim Local, que en els seus articles 4.1 a) i 22.2 d), reconeix als municipis la potestat d'autoorganitzar-se i al Ple la competència per a aprovar normes que han de regir la seua organització i funcionament, dins dels límits establits en la dita Llei en les Lleis dictades per la Comunitat Autònoma.

## **TEXT NORMATIU**

### **Article 1. L'Informe d'Avaluació dels Edificis: Objecte de l'Ordenança.**

1.1 Constituïx l'objecte de la present Ordenança la regulació en el terme municipal d'Onda

de l'Informe d'Avaluació de les Edificacions, com a obligació dels propietaris de determinats immobles de procedir periòdicament a la inspecció per a l'emissió de l'Informe d'Avaluació de l'Edifici per tècnics competents, en els termes de la normativa vigent.

1.2 L'objecte de l'Informe d'Avaluació de l'Edifici (IEE) és la comprovació administrativa del compliment, per part dels seus propietaris, del deure legal de conservació i rehabilitació a què es referix l'article 180 de la LOTUP, o normativa equivalent.

## **Article 2. Àmbit d'aplicació de l'Informe d'Avaluació dels Edificis.**

1. Serà obligatori la realització d'un informe d'avaluació, a càrrec de facultatiu competent, respecte a:

a) Tota edificació catalogada, pública o privada, amb independència de la seua antiguitat, entenent per catalogada aquelles edificacions que ostenten la dita categoria en els termes de la normativa valenciana sobre protecció del patrimoni històric cultural, o equivalent.

b) Els edificis o naus, públics o privats, qualssevol que siga la seua tipologia i ús, quan concórreguen les circumstàncies de l'article 9.2 i de la Disposició transitòria Segona de la present Ordenança.

c) Els edificis i vivendes unifamiliars, amb independència de la seua antiguitat, els titulars dels quals pretenguen acollir-se a ajudes públiques amb l'objectiu d'escometre obres de conservació, accessibilitat universal o eficiència energètica.

2. Queden fora de l'àmbit d'aplicació de la present Ordenança les vivendes individuals que s'integren en una Comunitat de Propietaris en règim de propietat horitzontal.

3. No serà exigible l'Informe d'Avaluació dels Edificis en els immobles mencionats quan, de conformitat amb la normativa estatal o autonòmica, existisca un Informe d'Inspecció Tècnica actualitzat que ja permeta avaluar l'estat de conservació de l'edifici i les condicions bàsiques d'accessibilitat universal, i en este cas bastarà completar el dit informe amb la certificació d'eficiència energètica de l'edifici i assortirà els mateixos efectes que l'informe regulat per la present Ordenança.

Així mateix, quan el dit Informe d'Inspecció continga tots els elements requerits de conformitat amb aquella normativa, podrà assortir els efectes derivats de la mateixa, tant quant a l'accés a ajudes i subvencions públiques com a la possible exigència de l'esmena de les deficiències observades, i també quant a la possible realització de les mateixes en substitució i a costa dels obligats, amb independència de l'aplicació de les mesures disciplinàries i sancionadores que procedisquen, de conformitat amb el que estableix la legislació urbanística aplicable.

## **Article 3. Subjectes obligats.**

1. Estan obligats a obtindre l'Informe d'Avaluació d'Edificis, en relació amb els immobles de la seua titularitat:

a) Els propietaris singulars.

b) Les comunitats de propietaris legalment constituïdes.

c) Les Administracions públiques competents, respecte dels edificis radicats en el terme municipal.

2. Els arrendataris dels immobles quedaran facultats per a, davant de l'incompliment del propietari, sol·licitar de l'Administració realitzar l'Informe d'Avaluació de l'Edifici, tot això sense perjudici de la relació jurídica privada que poguera derivar-se del contracte d'arrendament entre ambdós.

#### **Article 4. Terminis per a l'obtenció dels Informes d'Avaluació.**

1. S'establixen els següents terminis genèrics per a obtenir el primer Informe d'Avaluació d'Edificis:

a) Les edificacions catalogades, als deu anys de la seua construcció.

b) Els edificis o naus de més de cinquanta anys d'antiguitat, en els terminis assenyalats en la Disposició transitòria segona de la present Ordenança.

c) Els edificis i naus compresos en els supòsits de l'article 9.2 de la present Ordenança, en el termini establert en el requeriment municipal.

d) Els edificis, els titulars dels quals pretenguen acollir-se a ajudes públiques, sempre amb anterioritat a la formalització de la petició de la corresponent ajuda.

2. En tot cas, les edificacions indicades en els punts a) i b) de l'apartat anterior hauran de promoure successius Informes d'Avaluació, almenys, transcorreguts deu anys des de l'anterior i, en tot cas, des de la data de terminació total de qualsevol intervenció que haguera alterat la seua configuració arquitectònica.

3. Als efectes de la present Ordenança s'entén com a antiguitat de l'edificació el temps transcorregut des de la data de terminació total de les obres de construcció, que s'acreditarà per mitjà de certificat final d'obra, documentació de primera ocupació o qualsevol altre mitjà de prova admissible en dret. En el cas de no existir la dita documentació, l'Ajuntament estimarà l'antiguitat basant-se en qualsevol dada que ho justifique, com per exemple la que es derive del Cadastre Immobiliari. En aquells casos en què no siga possible determinar la data exacta de terminació de les obres, bastarà de tindre en compte l'any aproximat.

4. Quan els Servicis Tècnics Municipals, bé d'ofici o a instància de part, detecten deficiències en l'estat general d'un edifici, l'Ajuntament podrà requerir al seu propietari de forma anticipada perquè realitze l'Informe d'Avaluació.

#### **Article 5. Capacitació per a l'Informe d'Avaluació dels Edificis.**

1. L'Informe de l'Avaluació dels Edificis podrà ser subscrit tant pels tècnics facultatius competents com, si és el cas, per les entitats d'inspecció registrades que pogueren existir en les comunitats autònomes, sempre que compten amb dites tècniques. A tals efectes, es considera tècnic facultatiu competent el que complisca amb el que estableix l'article 6 de la Llei 8/2013, de 26 de juny, de rehabilitació, regeneració i renovació urbanes, i dispose de les qualificacions per a subscriure estos informes que poguera establir el Ministeri d'Indústria,

Energia i Turisme i/o el Ministeri de Foment, o ministeri equivalent.

Dits tècnics, quan ho estimen necessari, podran demanar, en relació amb els aspectes relatius a l'accessibilitat universal, el criteri expert de les entitats i associacions de persones amb discapacitat que compten amb una acreditada trajectòria i tinguen entre els seus fins socials la promoció de la dita accessibilitat.

2. Quan es tracte d'edificis pertanyents a les Administracions Públiques enumerades en l'article 2 de la Llei 30/92, de 26 de novembre, de Règim Jurídic de les Administracions Públiques i Procediment Administratiu Comú, podran subscriure els Informes d'Avaluació, si és el cas, els responsables dels corresponents servicis tècnics que, per la seua capacitat professional, puguen assumir les mateixes funcions a què es referix l'apartat anterior.

3. L'informe i la resta de documentació que haja de ser redactada i firmada pel tècnic titulat, segons la present Ordenança, hauran d'anar acompanyats de la declaració responsable del mateix, en el que faça constar la titulació i dades de col·legiació del firmant, així com el certificat del Col·legi Professional acreditatiu de la col·legiació del tècnic.

## **Article 6. Condicions bàsiques de l'edifici a avaluar en l'Informe d'Avaluació.**

1. L'Informe d'Avaluació haurà de comprovar, almenys, que se satisfan les següents condicions bàsiques de l'edificació:

a) La seguretat estructural, examinant que no es produïxen en l'edifici, o parts del mateix, danys que tinguen el seu origen o afecten la fonamentació, els suports, les bigues, els forjats, els murs de càrrega o altres elements estructurals, i que comprometen la resistència mecànica i l'estabilitat de l'edifici.

b) La higiene, salut i protecció del medi ambient i la salubritat i ornament, considerant, almenys, els apartats següents:

-La protecció enfront de la humitat, atenent que es limite el risc previsible de presència inadequada d'aigua o humitat en l'interior dels edificis i els seus tancaments.

-El subministrament d'aigua, comprovant que els edificis disposen de mitjans adequats per a subministrar a l'equipament higiènic previst aigua apta per al consum de forma sostenible.

-L'evacuació d'aigües, examinant que els edificis disposen de mitjans adequats per a extraure les aigües residuals generades en ells i de forma independent o conjunta amb les precipitacions atmosfèriques i amb els escolaments.

c) La seguretat de les instal·lacions comuns d'electricitat de l'edifici.

2. L'Informe d'Avaluació avaluarà les condicions bàsiques d'accessibilitat universal i no discriminació de les persones amb capacitat per a l'accés i utilització de les edificacions, d'acord amb la normativa vigent, establint si l'edifici és susceptible o no de realitzar ajustos raonables per a satisfer-les.

3. L'Informe d'Avaluació incorporarà també la certificació de l'eficiència energètica de l'edifici, amb el contingut i per mitjà del procediment establert per a la mateixa per la normativa vigent i

amb independència de la seua venda o lloguer, en tot o en part.

### **Article 7. Contingut dels Informes d'Avaluació.**

1. Els Informes d'Avaluació hauran de contindre tota la informació relativa a les condicions de l'edifici establides en l'article anterior, fent referència necessàriament als apartats següents:

a) Identificació del bé immoble, amb expressió de l'adreça i referència cadastral.

b) Avaluació de l'estat de conservació de l'edifici, descrivint-se els desperfectes apreciats en l'immoble, les seues possibles causes i mesures prioritàries recomanables per a assegurar la seua estabilitat, seguretat, estanquitat i consolidació estructurals o per a mantindre o rehabilitar les seues dependències en condicions d'habitabilitat o ús efectiu segons la destinació pròpia d'elles.

En la dita descripció s'inclourà estructura i fonamentació; fatxades interiors, exteriors, parets mitgeres i altres elements, en especial els que pogueren suposar un perill per a les persones, com ara cornises, ixents, vols o elements ornamentals, entre altres; cobertes i terrats; instal·lacions comuns de subministrament d'aigua, sanejament i electricitat de l'edifici.

c) Avaluació de les condicions bàsiques d'accessibilitat i no discriminació de les persones amb discapacitat per a l'accés i utilització de les edificacions, d'acord amb la normativa vigent, establint si l'edifici és susceptible o no de realitzar ajustos raonables per a satisfer-les.

d) Certificació d'eficiència energètica, amb el contingut i per mitjà del procediment establert per a la mateixa per la normativa vigent i que servirà com certificat d'eficiència energètica de cada una de les vivendes que integren l'edifici en el cas de la seua venda o lloguer. A més, esta informació també podrà servir per a l'establiment de mesures de millora de l'eficiència energètica de les edificacions, sense que en cap cas pugua tindre efectes per al resultat, favorable o desfavorable, de la inspecció.

e) Pla de situació: pla parcel·lari de l'emplaçament, a escala mínima 1:1000 i en format DIN-A4, on es definisquen gràficament tant els límits de la parcel·la com les edificacions i construccions inspeccionades.

f) Fotografies de l'exterior i zones comuns de l'interior, expressives del contingut de l'informe, en les que s'aprecien, si és el cas, les deficiències detectades i els elements reparats o sobre els quals s'haja actuat.

### **Article 8. Avaluació i resultat de l'Informe d'Avaluació.**

1. L'avaluació de l'estat de conservació de l'edifici es realitzarà en sentit favorable o desfavorable, davall el criteri i la responsabilitat del tècnic competent que ho subscriga.

2. L'informe serà favorable respecte a l'estat de conservació únicament quan l'edifici complisca els requisits bàsics de l'edificació, en els termes de l'article 6 de la present Ordenança, per la qual cosa el seu termini de validesa s'estendrà als deu anys següents.

# AJUNTAMENT d'ONDA

12200 ONDA (CASTELLÓ)

El Pla, 1  
Tel.: 964 600 050  
Fax: 964 604 133  
N.I.F.: P1208400J

En este cas, en l'informe es consignarà expressament que no hi ha deficiències, sense perjudici de les recomanacions que pogueren indicar-se en el mateix.

3. L'informe serà desfavorable quan l'immoble presente deficiències qualificades com molt greus, greus o lleus, d'acord amb els criteris següents:

-Es qualificarà com molt greu quan es constate l'existència generalitzada de deficiències que per la seua importància afecten greument l'estabilitat de l'edifici i representen un perill per a la seguretat de les persones. En este cas, el tècnic haurà d'indicar expressament si és possible o no la rehabilitació de l'immoble o si, per contra, ha d'instar-se la seua demolició.

-Es qualificarà com greu quan es constate l'existència de deficiències que per la seua importància s'han d'esmenar.

-Es qualificarà com lleu quan es constaten deficiències d'escassa entitat produïdes per la falta de conservació.

4. En el cas que l'informe s'emeta en sentit desfavorable, en els termes de l'apartat anterior, este haurà de contindre el següent:

a) Descripció i localització de les deficiències que hagen de ser esmenades, proposant un calendari d'obres de conservació i/o rehabilitació i uns terminis d'execució, atenent a les seues característiques, entitat, complexitat i al que estableix la normativa sectorial aplicable. En tot cas, s'haurà d'especificar si les intervencions a realitzar en l'immoble tenen o no la consideració d'urgents.

b) Descripció de les mesures de seguretat a mig o curt termini que s'hagen adoptat o que siga necessari adoptar per a garantir la seguretat dels ocupants de l'edifici, veïns, contigus i transeünts, en cas de ser necessàries. En el cas que els desperfectes detectats suposaren un risc imminent per a la seguretat de les persones, el tècnic donarà part de forma immediata als propietaris i a l'Ajuntament perquè s'adopten les mesures urgents necessàries, a l'empara de la normativa vigent, justificant que no admeten demora per motiu d'imminent perill per als ocupants de l'edifici o dels seus voltants.

c) Assenyalament d'aquelles patologies que requerisquen la realització de proves, assajos o peritatges que sobrepassen l'abast de la inspecció, sense perjudici de l'obligació del tècnic redactor de donar compte d'això als propietaris.

d) Indicació de si l'edifici és susceptible o no de realitzar ajustos raonables en matèria d'accessibilitat i no discriminació de les persones.

e) Grau d'execució i efectivitat, si és el cas, de les mesures adoptades i de les obres realitzades per a l'esmena de les deficiències descrites en anteriors inspeccions tècniques de l'edifici o Informes d'Avaluació.

5. Conclòs l'informe, este s'ha d'entregar a la propietat de l'immoble o a la persona representant de la comunitat de propietaris. La propietat, a continuació, haurà d'aportar-ho davant de l'Ajuntament en els termes de l'article 9 de la present Ordenança.

6. L'Informe d'Avaluació realitzat per encàrrec de la Comunitat o agrupació de comunitats de propietaris que es referisquen a la totalitat de l'edifici o complex immobiliari, mentre no es reflectisca el contrari en l'informe, estendrà la seua eficàcia a tots i cada un dels locals i vivendes existents.

## **Article 9. Regles per a la presentació de l'Informe d'Avaluació.**

1. La presentació dels informes d'Avaluació davant de l'Ajuntament, quan siga exigible de conformitat amb la present Ordenança, és una obligació de la propietat dels immobles amb independència que existisca o no un requeriment municipal per a això, i haurà de realitzar-se dins dels terminis assenyalats en l'article 4 i en la Disposició transitòria segona de la present Ordenança.

Els successius Informes d'Avaluació hauran de presentar-se l'any del compliment del període fixat a este efecte, comptat des de la data del venciment de cada obligació, amb independència de la data de presentació de l'anterior Informe d'Avaluació.

2. Sense perjuí del que estableix la Disposició transitòria segona de la present Ordenança, la Corporació es reserva la facultat de requerir expressament els dits informes, de manera individualitzada, en els supòsits següents:

-Quan l'edifici es veja o s'haja vist afectat per un expedient d'orde d'execució o ruïna, o una inspecció municipal revele la seua necessitat.

-Quan es presente una declaració responsable de segona ocupació que suscite algun dubte o controvèrsia.

-Quan siga requerida a instància d'algun interessat o organisme, públic o privat.

-Quan es presumisca o verifique la necessitat d'executar obres o actuacions per a la protecció, rehabilitació o millora de l'ambient urbà o la seguretat dels edificis i/o vianants.

-Quan transcorreguts els terminis de presentació de l'informe, i trobant-se l'immoble en l'àmbit d'aplicació de l'Ordenança, siga necessària la seua justificació per qualsevol altra causa no prevista en el present apartat.

-A partir de l'any 2019, una vegada superada la regulació temporal de la Disposició transitòria segona de la present Ordenança, quan ho permeta la normativa autonòmica o estatal vigent.

Esta facultat municipal també serà extensible al certificat acreditatiu del compliment de les mesures proposades en un previ informe IEE.

3. L'Informe d'Avaluació s'omplirà segons els models oficials d'informe descrits en l'Annex III de la mateixa, i haurà de presentar-se en model normalitzat en el Servei d'Atenció ciutadana de l'Ajuntament (SAT), així com en els altres registres públics previstos en la normativa vigent.

S'haurà de presentar, davant de l'Ajuntament, una còpia de l'Informe d'Avaluació en format paper i una altra en format electrònic. La remissió a l'Ajuntament dels IEE serà requisit necessari per a l'eficàcia dels mateixos.

De conformitat amb l'article 29.6 del Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana, els propietaris d'immobles obligats a la realització de l'informe hauran de remetre una còpia del mateix, a més de l'Ajuntament, a l'organisme que determine la Comunitat Autònoma. La mateixa regla resultarà d'aplicació en relació amb l'informe que acredite la realització de les obres corresponents, en els casos en què l'informe d'avaluació integre el corresponent a la inspecció tècnica, i sempre que d'este últim es derivara la necessitat d'esmenar les



# AJUNTAMENT d'ONDA

12200 ONDA (CASTELLÓ)

El Pla, 1  
Tel.: 964 600 050  
Fax: 964 604 133  
N.I.F.: P1208400J

deficiències observades en l'immoble.

4. Així mateix, els obligats adjuntaran en el Llibre de l'Edifici, en cas d'existir, una còpia de l'Informe d'Avaluació presentat o, a falta d'això, en la documentació tècnica existent, sent responsables de la seua custòdia.

5. En aquells supòsits en què l'informe IEE assenyalare danys que requerisquen una intervenció urgent, s'observarà en la seua presentació les regles següents:

a) S'acompanyarà el compromís expresse d'execució del propietari d'iniciar i executar els treballs així com les mesures o obres necessàries en els termes del dit informe, sense perjudi de la necessitat d'obtindre les autoritzacions administratives pertinents. En este cas, l'Ajuntament podrà traslladar l'Informe IEE al departament competent de la Generalitat Valenciana als efectes de tractament estadístic.

b) Simultàniament a la presentació de l'IEE es presentarà declaració responsable, comunicació prèvia o, si és el cas, sol·licitud de llicència d'obres junt amb la seua documentació accessòria.

c) L'IEE haurà de pronunciar-se també sobre la necessitat o no d'establir mesures per a la protecció de la via pública i, per tant, adoptar-les simultàniament a la presentació del dit informe, després d'haver sol·licitat la corresponent ocupació de la via pública, i tot això sense perjudi de l'execució subsidiària en cas d'incompliment.

6. En el cas que l'IEE es presente sense els requisits formals essencials o sense ajustar-se al contingut de la present Ordenança, es requerirà a l'interessat per a l'esmena de defectes observats en la documentació, concedint-li a este efecte un termini no inferior a deu dies ni superior a quinze, advertint-li, en cas de no aportar la documentació requerida, que es considerarà l'informe com no presentat.

7. Sense perjudi de l'apartat anterior, si de la documentació presentada es deduïx l'existència de danys que puguen implicar un incompliment del deure de conservació, estos es posaran de forma immediata en coneixement dels servicis municipals competents en la matèria, perquè actuen de la forma que procedisca segons el que establix la present Ordenança.

8. Una vegada presentat l'IEE, l'òrgan municipal competent procedirà a la seua anotació en el Registre d'Edificis, si ho haguera. Els propietaris podran sol·licitar una còpia de l'anotació en el Registre d'Edificis als efectes d'acreditar l'estat de conservació dels seus immobles.

9. En el cas que es considere necessari, l'Ajuntament podrà realitzar quants requeriments estime convenients per a completar, explicar i/o justificar el contingut dels documents presentats.

## **Article 10. Conseqüències de l'incompliment de presentar l'IEE en els terminis establits.**

1. La finalització del termini establert per a obtindre el primer o successius IEE sense acreditar la seua presentació actualitzada en l'Ajuntament, així com la seua presentació sense complir qualsevol dels requisits assenyalats en la present Ordenança, es considerarà com a incompliment del deure de realitzar l'informe d'Avaluació.

2. La falta de presentació de l'informe IEE o del certificat acreditatiu del compliment de les mesures proposades en un amb un informe previ IEE, en el termini d'un mes des del requeriment expresse municipal, determinarà l'obertura d'expedient sancionador i del procediment d'execució subsidiària, sense perjudi de la imposició de multes coercitives.

En estos casos, si en el termini de 30 dies naturals des de la data de la comunicació d'obertura del procediment sancionador la propietat aportara l'informe o el certificat referit, es procedirà a l'arxivament de les actuacions sense imposició de cap sanció. Si està presentació es verifica entre el mes segon i tercer des de la dita comunicació d'obertura, es procedirà a reduir l'import de la multa en un 95%. En ambdós casos, estes mesures de gràcia no seran aplicables en els supòsits de deficiències molt greus o que hagen requerit una intervenció urgent o hagueren atemptat de forma immediata contra la seguretat dels ocupants de l'edifici, veïns, contigus i transeünts.

La sanció que poguera imposar-se serà independent i addicional de les multes coercitives i del pagament de l'execució de les obres realitzades subsidiàriament per l'Ajuntament.

3. Incomplida l'obligació de presentar l'IEE en els terminis previstos en esta Ordenança, els propietaris d'edificis no podran sol·licitar les ajudes o subvencions municipals corresponents per a realitzar obres en els seus immobles.

4. L'execució subsidiària de l'IEE per la Corporació serà potestativa de l'Ajuntament i se subjectarà a les regles següents:

a) L'òrgan competent de la Corporació ordenarà, previ tràmit d'audiència per un termini no inferior a deu dies ni superior a quinze, la realització subsidiària de l'IEE a costa de l'obligat, havent d'encomanar-se al tècnic competent o a entitats d'inspecció autoritzades i registrades d'acord amb la normativa vigent.

b) En la notificació de la resolució s'assenyalarà la data d'inici de la inspecció, així com la identitat del tècnic facultatiu competent o entitat d'inspecció contractada per a la seua realització, la referència del contracte subscrit amb el municipi i l'import dels honoraris a percebre per este concepte, que serà liquidat a compte i amb antelació a la realització de la mateixa, a reserva de la Liquidació definitiva. Si haguera oposició dels propietaris o habitants a la pràctica d'inspecció, se sol·licitarà el corresponent manament judicial per a l'entrada i realització de l'IEE.

c) Es donarà trasllat a l'obligat els imports corresponents a la liquidació subsidiària, que haurà d'efectuar-se amb caràcter previ a l'inici de les actuacions materials d'execució.

#### **Article 11. Conseqüències de l'emissió desfavorable d'Informes d'Avaluació.**

1. Davant de l'emissió desfavorable de l'informe d'Avaluació, la propietat de l'immoble ha d'adoptar les mesures correctores necessàries per a esmenar les deficiències, en la forma i el termini que establisca el dit informe, amb independència que existisca requeriment municipal per a això.

A este efecte, la propietat haurà de sol·licitar, obtindre i/o presentar les autoritzacions administratives necessàries per a escometre les obres de conservació o rehabilitació que

exigisquen els informes.

2. Quan l'Ajuntament tinga coneixement que l'IEE d'un immoble és desfavorable, i sense perjudi de les potestats d'inspecció dels servicis tècnics municipals, requerirà a la propietat perquè en el termini de dos mesos legalitze les obres per a esmenar les deficiències detectades en el dit informe i/o revelades en la inspecció municipal, amb l'advertència que en cas d'incompliment es podrà incoar l'expedient d'orde d'execució i sancionador.

La falta d'execució, total o parcial, de les obres i treballs ordenats per a l'esmena dels desperfectes i deficiències detectats en els edificis legitimarà a l'òrgan municipal competent per a ordenar la seua execució subsidiària, sobre la base dels dits informes d'avaluació i, si és el cas, de les visites d'inspecció que es consideren necessàries.

3. Quan l'informe desfavorable revele la necessitat de realitzar intervencions urgents, s'observarà el que disposa l'article 9.5 de la present Ordenança. En estos casos, l'Ajuntament quedarà facultat per a comprovar, en el termini màxim de tres mesos, a comptar de la presentació de l'informe IEE, si s'ha procedit a l'execució de les mesures proposades en l'informe per part dels propietaris, la qual cosa requerirà la prèvia obtenció i/o presentació de les autoritzacions corresponents. El dit termini podrà ser ampliat per causes justificades.

4. Una vegada executades les obres de conservació/reparració previstes en els informes IEE desfavorables, els propietaris de l'immoble hauran de presentar davant de la Corporació el certificat emés per tècnic competent acreditatiu de que s'han esmenat els inconvenients observats en la inspecció, per a la seua incorporació al Registre d'Edificis, si ho haguera.

5. En el cas que a l'empara de l'IEE l'edifici fora susceptible de realitzar ajustos raonables en matèria d'accessibilitat, estos hauran de realitzar-se dins del termini establert en la normativa vigent, havent de comunicar a l'Ajuntament la seua efectiva realització.

## **Article 12. Eficàcia de l'IEE en relació amb l'acreditació del deure legal de conservació.**

1. Els IEE favorables, que es troben degudament actualitzats, seran document justificatiu del compliment davant de l'Administració del deure legal de conservació.

2. Quan del contingut dels IEE es revelen deficiències que requerisquen d'algun tipus d'intervenció urgent, l'eficàcia del mateix als efectes d'acreditar el compliment del deure legal de conservació es condicionarà a la certificació per titulat competent de la realització efectiva de les obres i treballs de conservació requerits per a mantindre l'immoble en l'estat legalment exigible, i en el temps assenyalat a este efecte.

3. Quan les deficiències requerisquen d'una intervenció però sense que esta requerisca caràcter d'urgència, serà suficient per a la justificació del compliment legal de conservació la comprovació en la següent inspecció periòdica de la realització efectiva de les obres i treballs de conservació requerits per a mantindre l'immoble en l'estat legalment exigible.

4. Les deficiències arrellegues en l'informe en matèria d'eficiència energètica i accessibilitat no es consideraran als efectes de justificar el compliment del deure legal de conservació, si bé hauran de ser tingudes en compte en el cas d'iniciar una rehabilitació de l'edifici. En tot cas, caldrà ajustar-se a allò que s'ha disposat per les normatives específiques.

5. Els informes d'IEE podran servir de base per al dictat d'ordes d'execució a fi de garantir les condicions de seguretat, salubritat i ornament dels immobles, en aquells casos en què es constata l'incompliment del deure de conservació per part dels propietaris obligats.

### **Article 13. Registre d'Edificis.**

1. La Corporació elaborarà un Registre d'Edificis informatitzat, dependent del departament d'Urbanisme i susceptible de renovació contínua, als efectes de fer constar:

- a) Els informes d'IEE que es presenten en l'Ajuntament, bé a instància de part o a requeriment municipal.
- b) El llistat d'edificis obligats a efectuar el primer o successius informes d'avaluació, a l'empara de la present Ordenança.
- c) Les actuacions que es realitzen en els edificis com a conseqüència dels informes d'IEE desfavorables, entre les que s'inclouran les obres de conservació, rehabilitació o condicionament per a esmenar les deficiències detectades en l'estat de conservació dels edificis, els ajustos en matèria d'accessibilitat així com qualsevol altra informació relacionada amb el deure de conservació.

2. Les dades que es reflectiran en relació amb els immobles inclosos en el Registre d'Edificis seran els següents:

- a) Emplaçament i referència cadastral, característiques, nivell de protecció de l'immoble i pertinença, si és el cas, a la zona de centre històric protegit.
- b) Data de construcció o, a falta d'això, any aproximat.
- c) Informes d'Avaluació realitzats prèviament, en cas d'existir, especificant el seu resultat i les eventuais deficiències detectades, la seua eventual esmena o no, les obres de manteniment i conservació executades així com quantes altres dades complementàries es consideren necessaris.
- d) Descripció de la llicència sol·licitada o orde d'execució dictada, **arran** d'un informe d'Avaluació desfavorable.
- e) Data del certificat acreditatiu de la realització de les obres d'intervenció urgent recomanades en l'últim informe.

3. Este Registre tindrà caràcter intern i la seua finalitat serà el control municipal del compliment de les obligacions derivades del deure de conservació i de la normativa vigent en la matèria. Les dades que es troben en el Registre seran públiques quant a les dades bàsiques i només als efectes estadístics, havent de respectar-se en tot moment la normativa vigent en matèria de protecció de dades de naturalesa personal.

4. Les dades que es troben en el Registre podran ser modificades o corregides d'ofici o a instància de part quan es comprova la inexactitud de les mateixes per part dels servicis municipals.

### **Article 14. Infraccions i sancions.**

1. S'estableix una multa econòmica de sis-cents a sis mil euros als propietaris que incomplisquen les previsions d'esta Ordenança en relació amb els seus immobles.

2. Sempre que no existisca previsió expressa de règim sancionador en la normativa estatal o

# AJUNTAMENT d'ONDA

12200 ONDA (CASTELLÓ)

El Pla, 1  
Tel.: 964 600 050  
Fax: 964 604 133  
N.I.F.: P1208400J

autonòmica, les infraccions d'esta Ordenança seran sancionades, d'acord amb la legislació del règim local, de la manera següent:

- a) Lleus, amb multa de fins al 10% de la quantia màxima legal.
- b) Greus, amb multa de fins al 50% de la quantia màxima legal.
- c) Molt greus, amb multa de fins al 100% de la quantia màxima legal.

### 3. Es consideraran infraccions molt greus:

a) Qualsevol incompliment per acció o omissió de les previsions d'esta Ordenança que afecten immobles amb deficiències molt greus, que requerisquen una intervenció urgent o que atempten de forma immediata contra la seguretat dels ocupants de l'edifici, veïns, contigus i transeünts.

b) El falsejament intencionat, per acció o omissió, dels informes IEE o dels certificats posteriors.

c) La falta de presentació en termini sense causa justificada dels informes IEE o dels certificats posteriors, després del requeriment expresse municipal, respecte a immobles amb deficiències molt greus.

### 4. Es consideraran infraccions greus:

a) Qualsevol incompliment per acció o omissió de les previsions d'esta Ordenança que afecten immobles amb deficiències greus, que requerisquen una intervenció no urgent a mitjà termini o que poguera comprometre en un futur la seguretat dels ocupants de l'edifici, veïns, contigus i transeünts.

b) La falta de presentació en termini sense causa justificada dels informes IEE o dels certificats posteriors, després del requeriment expresse municipal, respecte a immobles amb deficiències greus o lleus.

### 5. Es consideraran infraccions lleus:

a) Qualsevol incompliment per acció o omissió de les previsions d'esta Ordenança que afecten immobles amb deficiències lleus o que requerisquen una intervenció a llarg termini.

b) Qualsevol altre incompliment no tipificat com molt greu o greu en la present Ordenança.

## **Article 15. Criteris de graduació de les sancions.**

Les sancions s'imposaran tenint en compte per a la seua graduació, la gravetat de la infracció, el perjudicament causat als interessos generals, el benefici obtingut, la intencionalitat, la reiteració, la reincidència i la capacitat econòmica de l'infractor.

En la fixació de les multes es tindrà en compte que la comissió de la infracció no resulte més beneficiosa a l'infractor que el compliment de les normes infringides, així com el que disposa l'article 10.2 de la present Ordenança.

## **Article 16. Els subjectes responsables.**

1. Seran subjectes responsables de les infraccions de l'article anterior les persones físiques o jurídiques, públiques o privades, que ostenten la titularitat dels immobles.
2. En el cas d'edificis en règim de propietat horitzontal, serà subjecte responsable la comunitat de propietaris o, si és el cas, el propietari que impedisca que es duga a terme l'informe IEE o la realització de les obres subsegüents a la mateixa.
3. També es consideraran responsables als tècnics competents que intencionadament falsegen o ometen dades en els seus informes IEE o certificats posteriors.

#### **Article 17. Procediment sancionador.**

L'incompliment de les previsions de la present Ordenança habilitarà a l'òrgan competent per a la incoació del procediment sancionador, que es realitzarà, sense perjudici de l'execució subsidiària, d'acord amb el que disposa la LOTUP, i en el Reial Decret 1398/93, de 4 d'agost, pel qual s'aprova el Reglament per a l'exercici de la potestat sancionadora.

#### **Article 18. Participació ciutadana.**

1. Els òrgans responsables de la tramitació dels expedients a què es referix esta Ordenança facilitaràn la participació dels veïns a través de les entitats representatives. A este efecte, les associacions veïnals que estiguen degudament inscrites en el registre municipal tindran la consideració d'interessats en qualsevol dels procediments, en la seua zona d'influència, que es referix esta Ordenança des de la seua personació en els mateixos, sempre que es garantisca el que estableix la Llei Orgànica 15/1999, de 13 de desembre, de Protecció de Dades de Caràcter Personal.
2. L'Administració Local, a fi de promoure l'establiment de l'Informe d'Avaluació, així com el seu desplegament i aplicació, podrà sol·licitar la col·laboració de les dites associacions en aquells supòsits en què la problemàtica social ho faça aconsellable, així com dels Col·legis Professionals que en cada cas corresponga.

#### **Disposició transitòria primera.**

S'admetran als efectes del que disposa la present ordenança i podran incorporar-se al Registre d'Edificis subjectes a inspecció tècnica els informes emesos per tècnic competent amb caràcter previ a la entrada en vigor d'esta norma, siga quina siga la seua forma, que continguen els resultats de la inspecció realitzada i, en concret, la descripció dels desperfectes apreciats en l'immoble, les seues possibles causes i les mesures prioritàries recomanables per a assegurar la seua estabilitat, seguretat, estanquitat i consolidació estructurals o per a mantindre o rehabilitar les seues dependències en condicions d'habitabilitat o ús efectiu segons la destinació pròpia d'elles.

#### **Disposició transitòria segona. Calendari de realització dels Informes d'Avaluació.**

*1. S'estableix el següent calendari de dates per a les edificacions incloses en l'àmbit d'aplicació de l'Ordenança:*

*-Des de la data d'entrada en vigor de la present Ordenança i fins al 31 de desembre de 2016*

es realitzarà l'Informe d'Avaluació dels edificis amb una antiguitat anterior a 31 de desembre de 1947.

-Durant 2017 es realitzarà l'informe d'Avaluació dels edificis amb una antiguitat entre l'1 de gener de 1948 i el 31 de desembre de 1957.

-Durant 2018 es realitzarà l'Informe d'Avaluació dels edificis amb una antiguitat entre l'1 de gener de 1958 i el 31 de desembre de 1967.

2. Als edificis de tipologia residencial de vivenda col·lectiva que comptaren amb una inspecció tècnica vigent, realitzada de conformitat amb la seua normativa aplicable abans del 28 de juny de 2013, només serà exigible l'Informe d'Avaluació quan corresponga a la seua primera revisió d'acord amb aquella normativa, sempre que la mateixa no supere el termini de deu anys, a comptar des de l'entrada en vigor del Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre. Si així anara, l'Informe d'Avaluació de l'Edifici haurà d'omplir-se amb aquells aspectes que estiguen absents de la inspecció tècnica realitzada.

## **Disposició final primera. Termini per a l'elaboració del Registre d'Edificis.**

La Corporació disposarà d'un termini de sis mesos, comptats a partir de l'entrada en vigor de la present Ordenança, per a elaborar el Registre d'Edificis.

## **Disposició final segona. Entrada en vigor.**

Esta Ordenança entrarà en vigor als quinze dies de la seua publicació íntegra en el Butlletí Oficial de la Província, i romandrà en vigor fins a la seua modificació o derogació expressa.

## **ANNEX I. Definicions**

Als efectes del que disposa esta Ordenança, sempre que de la legislació específicament aplicable no resulte una altra definició més detallada, els conceptes inclosos en este annex seran interpretats i aplicats amb el significat i abast següents:

**Seguretat:** Condicions mínimes de seguretat estructural que haurà de complir un edifici, de tal forma que no es produïsquen en l'edifici, o parts del mateix, danys que tinguen el seu origen o afecten la fonamentació, els suports, les bigues, els forjats, els murs de càrrega o altres elements estructurals, i que comprometen directament la resistència mecànica i l'estabilitat de l'edifici.

**Salubritat:** Condicions mínimes que haurà de complir un edifici de manera que no atempte contra la higiene i la salut pública, de manera que no es produïsquen filtracions d'aigua a través de la fatxada, coberta o del terreny i que es mantinguen en bon estat de funcionament les xarxes generals de llanterneria i sanejament de manera que es garantisca la seua aptitud per a l'ús a què estiguen destinades.

**Accessibilitat:** Condicions mínimes que han de complir els edificis de tal forma que siguen utilitzables i practicables per totes les persones en condicions de seguretat i comoditat i de la manera més autònoma i natural possible.

**Eficiència energètica:** Relació entre la producció d'un rendiment, servici, bé o energia, i el gasto d'energia.

Intervenció que altera la configuració arquitectònica de l'edifici: Entenent per tal la que tinga caràcter d'intervenció total o les parcials que produïsquen una variació essencial de la composició general exterior, la volumetria, o el conjunt del sistema estructural, o tinguen per objecte canviar els usos característics de l'edifici; així com les obres que tinguen el caràcter d'intervenció total en edificacions catalogades o que disposen d'algun tipus de protecció de caràcter ambiental o històric artístic, regulada a través de norma legal o document urbanístic i aquelles obres de caràcter parcial que afecten els elements o parts objecte de protecció.

Intervencions en els edificis: Es consideraran intervencions en els edificis existents, les següents:

- a) Ampliació: Aquelles en què s'incrementa la superfície o el volum construïts.
- b) Reforma: Qualsevol treball o obra en un edifici existent diferent del que es duga a terme per a l'exclusiu manteniment de l'edifici.
- c) Canvi d'ús.

Manteniment: Conjunt de treballs i obres a efectuar periòdicament per a previndre el deteriorament d'un edifici o reparacions puntuals que es realitzen en el mateix, amb l'objecte de mantindre-ho en bon estat perquè, amb una fiabilitat adequada, complisca amb els requisits bàsics de l'edificació establits.

## **ANNEX II. Modificació del model d'Informe d'Avaluació.**

El model d'informe d'Avaluació d'Edificis a què es referix l'Annex III podrà ser completat i adaptat a la nova normativa que puga entrar en vigor després de l'aprovació d'esta Ordenança així com, en funció de les noves aplicacions telemàtiques, per mitjà del corresponent acord de l'òrgan competent per a això, sense necessitat de modificar la present Ordenança.

## **ANNEX III. Model d'informe d'Avaluació dels Edificis.**

El model d'informe d'Avaluació d'Edificis haurà d'ajustar-se a l'establert en cada moment pel Ministeri de Foment i per la Conselleria competent en matèria d'habitatge, indistintament.