

**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE HUELVA****ANUNCIO**

Por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 26 de febrero de 2014, se adoptó acuerdo por el que se aprobó definitivamente la Ordenanza Municipal de Inspección Técnica de la Edificación, procediéndose a la publicación del texto íntegro en el Boletín Oficial de la Provincia. Lo que se hace público para general conocimiento, pudiéndose interponer contra el acuerdo adoptado recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del TSJA, con sede en Sevilla, en el plazo de dos meses a contar desde la presente publicación y en los términos establecidos en la Ley 29/1998, de 13 de julio.

**ANEXO****ORDENANZA MUNICIPAL DE INSPECCIÓN TÉCNICA DE LA EDIFICACIÓN****EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

El desarrollo urbanístico del siglo XXI, se desenvuelve en torno a los retos simultáneos de crecimiento sostenible y rehabilitación cualificada de la ciudad existente. En la ciudad ya hecha se debe favorecer su rehabilitación y fomentar su uso, como creación cultural colectiva que es objeto de una permanente recreación y en la que sus características deben ser expresión de su naturaleza y su ordenación. La protección de estos fines ha ido trascendiendo a la acción pública para convertirse en una preocupación constante por parte de la sociedad civil, que desde su participación ciudadana en la actividad municipal viene exigiendo de la Autoridad con responsabilidad en materia urbanística, la protección decidida frente a las agresiones y devaluaciones del patrimonio común que supone la ciudad existente, a través de la conservación y mantenimiento del patrimonio edificatorio heredado. La defensa decidida de este Ayuntamiento por proteger su realidad inmobiliaria hizo necesaria la aprobación en 2002 de una Ordenanza sobre Inspección Técnica de Edificaciones, si bien, desde entonces, se han producido cambios en la legislación concerniente al urbanismo y a la edificación que, junto con la experiencia acumulada sobre esta materia, hacen aconsejable la adopción de una nueva ordenanza municipal. Precisamente estas modificaciones, que van desde la Estrategia Territorial Europea hasta la Ley estatal de Suelo y la Ley de rehabilitación, regeneración y renovación urbana, pasando por la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, profundizan en torno a los principios de interés general y de desarrollo sostenible en las políticas públicas relativas a la regulación, ordenación, ocupación, transformación y uso del suelo.

Con la nueva ordenanza municipal se pretende, de un lado, profundizar en el deber de conservar los terrenos, las instalaciones, construcciones y edificaciones, cualquiera que sea la situación en que se encuentren, en las condiciones legítimas para servir de soporte a un uso compatible con la ordenación territorial y urbanística y, en todo caso, en las de seguridad, salubridad, accesibilidad y ornato legalmente exigibles; así como realizar los trabajos de mejora y rehabilitación hasta donde alcance el deber legal de conservación, como parte del contenido del derecho de propiedad. Y de otro lado, se persigue también facilitar el cumplimiento de esta obligación mediante la simplificación de la tramitación administrativa. En definitiva, el parque edificado en el municipio, como en el resto de España, necesita intervenciones de rehabilitación, de regeneración y renovación urbanas que permitan hacer efectivo el derecho constitucional a una vivienda digna y adecuada, así como la exigencia ya expuesta del deber de sus propietarios de mantener los inmuebles adecuadas condiciones de conservación.

Además, con la aprobación de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbana, la Ordenanza pretende también adecuar nuestro parque edificado a las exigencias europeas relativas a la eficiencia energética y, en consecuencia, la intervención de la Administración abarca también el parque de viviendas existentes en cuanto sector en el que es posible un ahorro energético considerable y en el que hay que incidir también desde el punto de vista de la lucha contra el cambio climático. Se trata en definitiva de contribuir activamente a la sostenibilidad ambiental, a la cohesión social y a la mejora de la calidad de vida de todos los vecinos.

Por tanto, respecto de los inmuebles ubicados en edificaciones con tipología residencial de vivienda colectiva, la presente Ordenanza contempla que el informe sobre Inspección Técnica de la Edificación surta los mismos efectos que el informe de Evaluación de los Edificios regulado en la citada Ley 8/2013, al evaluar, no sólo el estado de conservación del edificio, sino también la condiciones básicas de accesibilidad universal y la eficiencia energética del edificio.

Así pues, y como ya se pretendiera con la anterior Ordenanza, se propone involucrar a los ciudadanos, sensibilizándolos para conseguir mayores cotas de conservación de la edificación, mediante técnicas de fomento en apoyo de un mejor cumplimiento del deber urbanístico de conservación y el planteamiento de la rehabilitación preventiva y continuada. Con la introducción de la obligación formal de obtener el informe de Inspección Técnica de la Edificación se persigue profundizar, con la colaboración de los técnicos competentes, una cultura en los ciudadanos favorable a realizar controles técnicos periódicos en la edificación al objeto de conocer las patologías de la misma, y promover además hábitos de uso sostenibles, en el convencimiento de que ello se derivarán actuaciones inmediatas para evitar que su demora incremente el coste de reparación, lo que redundará en una mejor

conservación general de la edificación y, a la par, supone desde una perspectiva global un mayor conocimiento y control del estado de conservación la edificación de toda la ciudad.

Este mayor conocimiento plasmado en un Registro de carácter público, el Registro de Inspección Técnica de la Edificación, va a contribuir decididamente a dotar de mayor seguridad jurídica y técnica a los usuarios del mercado inmobiliario de viviendas de cierta antigüedad o rehabilitadas, tratando así de remediar, en la medida de sus posibilidades, la falta de atención precisa a este sector del mercado inmobiliario en la legislación protectora de consumidores y usuarios excesivamente volcada hacia la vivienda de nueva planta, y a fomentar la calidad y mejor control de las edificaciones en carga en el citado mercado. Por no olvidar, que ese cuidado y conservación del edificio o construcción, es una obligación del propietario o propietarios del mismo, hasta el punto de la responsabilidad civil, e incluso penal, que pudiera alcanzar a aquellos que no cumplen con su deber de conservación y mantenimiento de la edificación y que, con motivo de ello, causen daños a terceros ciudadanos o viandantes.

La Ordenanza se compone de un total de doce artículos, cuatro disposiciones adicionales, una disposición transitoria, una disposición final y una derogatoria que, sin perjuicio del régimen general del deber de conservación, regulan el objeto, contenido, periodicidad, forma y plazos a que ha de someterse el informe de la Inspección Técnica de la Edificación.

#### **Artículo 1.- Fundamento, objeto y contenido.**

1. La presente Ordenanza tiene por objeto la regulación de la obligación de los propietarios de construcciones y edificaciones de efectuar una inspección periódica dirigida a determinar el cumplimiento del deber de conservación impuesto por la normativa urbanística y de régimen de suelo, así como dirigida también a acreditar el estado de conservación de aquéllas.
2. Toda clase de edificaciones y construcciones que se encuentren dentro del término municipal de Huelva, cualquiera que sea su titularidad, pública o privada, y con independencia de su uso o destino, estarán afectadas por la obligación formal establecida en esta Ordenanza.
3. El contenido del deber de conservación, cuyo cumplimiento habrá de acreditarse mediante las inspecciones periódicas en los términos establecidos en esta Ordenanza, se refiere al mantenimiento en las adecuadas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público de la construcción o edificación en su conjunto, en los términos establecidos en la normativa urbanística vigente. Las mismas obligaciones de conservación, respecto a las urbanizaciones y terrenos, recaerán en las Juntas de Compensación y las Entidades Urbanísticas de Colaboración, en el ámbito de su competencia.
4. En el caso de los propietarios de inmuebles ubicados en edificaciones con tipología residencial de vivienda colectiva el contenido del deber de conservación a que se ha hecho referencia en el apartado anterior alcanza, además, el cumplimiento de la normativa vigente sobre accesibilidad universal, así como sobre el grado de eficiencia energética de tales inmuebles.

#### **Artículo 2.- Inspección periódica de construcciones y edificaciones.**

1. La obligación legal de efectuar la inspección periódica se verificará mediante la obtención, por cuenta y cargo del propietario, de un informe expedido por técnico competente designado por aquel, en los plazos y con el contenido que se establecen en esta Ordenanza, y su posterior presentación en el Ayuntamiento de Huelva para su inscripción, si procede, en el Registro de Inspección Técnica de la Edificación.
2. A los efectos prevenidos en esta ordenanza, se presentará un informe de Inspección Técnica de la Edificación o, en su caso, de Evaluación de los Edificios, por cada inmueble, construcción o edificio, entendiéndose por tal el cuerpo constructivo único con independencia de su distribución espacial, situación registral, catastral o su dirección postal, incluyendo sus construcciones auxiliares. A los efectos de esta Ordenanza, en todo caso se entenderá que constituye un solo cuerpo constructivo:
  - Las unidades constructivas ligadas por elementos estructurales.
  - Las unidades constructivas ligadas por elementos funcionales.
  - Las unidades constructivas ligadas por redes de instalaciones.
  - Las unidades constructivas ligadas por espacios funcionales indivisibles.
3. No obstante lo establecido en el apartado anterior, cuando existan varios edificios en una sola parcela catastral, se podrá presentar un informe conjunto de Inspección Técnica, siempre y cuando se especifique de forma expresa, detallada e inequívocamente los edificios que componen dicha parcela.

**Artículo 3.- Capacitación para la emisión de los correspondientes Informes.**

- 1.- El Informe de Inspección Técnica de la Edificación será emitido por técnico competente de acuerdo con lo establecido en la Ley de Ordenación de la Edificación y demás normativa que resulte de aplicación.
- 2.- En el caso del informe referido a las edificaciones a que alude el apartado cuarto del artículo 1, que tendrán en todo caso la consideración de Informe de Evaluación de los Edificios, podrá ser suscrito tanto por los técnicos facultativos competentes como, en su caso, por las entidades de inspección registradas que pudieran existir en las Comunidades Autónomas, siempre que cuenten con dichos técnicos. A estos efectos y de conformidad con la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, se considera técnico facultativo competente el que esté en posesión de cualquiera de las titulaciones académicas y profesionales habilitantes para la redacción de proyectos o dirección de obras y dirección de ejecución de obras de edificación, según la Ley de Ordenación de la Edificación, o haya acreditado la cualificación necesaria para la realización del informe conforme a lo establecido en la normativa correspondiente.
- 3.- En cualquiera de los casos, los informes técnicos deberán presentarse acompañados de la declaración responsable suscrita por el técnico redactor del informe de acuerdo con el modelo oficial aprobado a tal efecto, con independencia de que dichos informes puedan estar además visados en el colegio profesional correspondiente. Dicha declaración responsable deberá hacer referencia, al menos, a la titulación académica o profesional del técnico; a la suscripción de una póliza de responsabilidad civil con cobertura suficiente en vigor en los términos establecidos en la legislación vigente; a que no existe inhabilitación para el ejercicio de su profesión; así como a la colegiación del técnico en su caso.

La inexactitud, falsedad u omisión en cualquier dato esencial de la declaración responsable, supondrá la ineficacia de la misma, es decir, que el informe se tendrá por no presentado en tiempo y forma, sin perjuicio de las responsabilidades civiles, penales o administrativas a que hubiera lugar.

**Artículo 4.- Contenido del Informe de Inspección Técnica de la Edificación.**

1. El informe de Inspección Técnica de la Edificación deberá consignar el resultado de la inspección realizada, indicando en sus conclusiones de forma inequívoca que el inmueble reúne las condiciones adecuadas de seguridad, salubridad y ornato público establecidas en la normativa urbanística y de régimen de suelo, o bien que el mismo no las reúne, con descripción en este caso de las deficiencias apreciadas, sus posibles causas, y las soluciones planteadas.

2. En el caso de los inmuebles a los que hace referencia el apartado cuarto del artículo 1, el resultado de la inspección técnica adoptará la forma de Informe de Evaluación de los Edificios, debiendo para ello consignar en sus conclusiones, además de lo señalado en el apartado anterior, los siguientes extremos:

- A) si el inmueble reúne las condiciones básicas de accesibilidad universal y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización del edificio, de acuerdo con la normativa vigente, estableciendo si el edificio es susceptible o no de realizar ajustes razonables para satisfacerlas.
  - B) la certificación de la eficiencia energética del edificio, con el contenido y mediante el procedimiento establecido para la misma por la normativa vigente.
3. En todos los casos, la inspección realizada se reflejará en el Informe de Inspección Técnica de la Edificación, de conformidad con el modelo oficial que apruebe el Ayuntamiento, en el que se recogerán en todo caso los siguientes extremos:
- A) Fecha de la visita o visitas de inspección realizadas, planos de situación y fotografías del exterior e interior del edificio, expresivas del contenido del informe.
  - B) Descripción detallada del edificio o construcción y número de referencia catastral con arreglo a la Ficha Técnica de la Edificación.
  - C) Descripción de los estudios y trabajos previos ejecutados que, a juicio del técnico redactor, hayan sido necesarios para obtener un conocimiento suficiente de la edificación y para realizar la inspección (apertura de calos, catas, desmontaje de falsos techos, etc.) en el caso de que hayan sido necesarios para determinar los daños de la edificación.
  - D) Desperfectos y deficiencias apreciados con indicación de al menos los siguientes apartados relativos a la seguridad constructiva de la edificación:
    - a) Seguridad, estabilidad y consolidación estructurales, con indicación de si el edificio o construcción o parte de los mismos sufren daños que tengan su origen o afecten a cimentación, soportes, vigas, forjados, muros de carga u otros elementos estructurales que puedan comprometer la resistencia mecánica y estabilidad del edificio o construcción.

- b) Seguridad relativa a fachadas interiores, exteriores y medianeras de edificio o construcción, en especial de los elementos que puedan suponer peligro para la vía pública o zonas interiores de la edificación tales como frentes de forjado, cornisa, aplacados, etc.
  - c) Estanqueidad, indicando el estado general de cubiertas, azoteas, paramentos y carpinterías exteriores.
  - d) Estado general de las redes de fontanería, saneamiento y electricidad.
- E) Descripción de sus posibles causas.
- F) Indicación de las medidas, trabajos y obras necesarias para solventar los desperfectos y deficiencias apreciados, con indicación asimismo de un orden de prioridades para la ejecución, haciendo expresa referencia a los plazos necesarios de inicio y ejecución.
- G) Presupuesto estimativo de las medidas, trabajos y obras necesarias.
- H) En el supuesto de emisión del segundo y sucesivos informes de Inspección Técnica de Edificaciones, indicación del grado de ejecución y efectividad de las medidas, trabajos y obras realizados para cumplimentar las recomendaciones señaladas en los informes de inspección técnica anteriores.
- I) El resultado de la inspección, o conclusión final, indicando:
- a) Si el resultado es favorable por cumplir el edificio o construcción las condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y, en su caso, de accesibilidad y eficiencia energética que permitan su uso de forma segura para sus ocupantes y los viandantes.
  - b) Si el resultado es desfavorable, por no cumplirse las indicadas condiciones y las medidas necesarias para que el edificio pueda ser ocupado en condiciones de seguridad.
  - c) En el caso de que el edificio estuviera desocupado las medidas de seguridad a adoptar para garantizar que la edificación no suponga peligro a terceros por no generar problemas de seguridad y salubridad pública.
4. Sin perjuicio de la mención de las medidas, trabajos y obras a que se refiere el apartado anterior, el informe de Inspección Técnica de la Edificación deberá comprender las medidas inmediatas de seguridad adoptadas, debiendo justificarse que no admitan demora por motivo de inminente peligro para los ocupantes de la construcción o edificación, colindantes o quienes transiten por sus inmediaciones.
- A estos efectos, la propiedad de la edificación deberá adoptar, bajo dirección técnica del profesional competente, todas aquellas medidas precisas y necesarias para eliminar de forma precautoria y preventiva cualquier situación de riesgo inminente, tales como apeos, apuntalamientos, desmonte de elementos sueltos, etc., comunicando de forma inmediata su comienzo al Ayuntamiento, mediante informe técnico justificativo suscrito por el profesional competente que las esté dirigiendo, y sin que en modo alguno conlleve obras, medidas o trabajos que acarreen demolición total o parcial de la edificación o construcción, alteración de elementos protegidos o que afecten al régimen de ocupación del edificio o construcción.
- La realización de obras que no se hallen plenamente justificadas y contravengan lo establecido en el párrafo anterior, serán suspendidas por el Ayuntamiento de Huelva, procediéndose a la incoación de los procedimientos necesarios para el restablecimiento de la legalidad urbanística y exigencia de responsabilidad.
5. El informe de Inspección Técnica de la Edificación se presentará conforme al modelo oficial que apruebe el Ayuntamiento, así como en soporte informático en los términos que determine igualmente el Ayuntamiento, debiendo estar disponibles ambos en las dependencias del Servicio de Urbanismo.
6. Los informes que emitan los técnicos que realicen la correspondiente inspección se someterán a los principios de responsabilidad, objetividad y adecuación al estado de conservación del inmueble.

#### **Artículo 5.- Ficha Técnica de la Edificación.**

Como parte integrante del informe de Inspección Técnica de la Edificación constará una Ficha Técnica de la Edificación en la que se reflejará las situaciones catastrales, arquitectónicas, urbanísticas, de ocupación y propiedad del inmueble correspondiente.

#### **Artículo 6.- Forma y plazo de la presentación de la documentación relativa a la Inspección Técnica de la Edificación.**

1. El informe de Inspección Técnica de la Edificación, en el que constará la Ficha Técnica a que se refiere el artículo anterior, deberá presentarse en el Ayuntamiento de Huelva por cualquiera de los medios previstos en la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, conforme a los modelos oficialmente aprobados.

2. El primer informe de Inspección Técnica de la Edificación deberá presentarse en el plazo de un año a contar desde que el edificio cumpla 20 años de antigüedad, sin perjuicio de lo establecido en la Disposición transitoria única. Dicho informe deberá renovarse periódicamente dentro del año siguiente a aquel en que hayan transcurrido 10 años desde la presentación del informe anterior, o en su caso, desde el vencimiento del plazo en que debió presentarse el anterior.
3. Sin perjuicio de los plazos generales establecidos en el apartado anterior, el Ayuntamiento de Huelva, podrá requerir de forma motivada la realización de la Inspección Técnica de la Edificación o construcción con el otorgamiento de un plazo específico para su entrega.
4. A los efectos de esta Ordenanza, se entiende como edad de la edificación el tiempo transcurrido desde la fecha de terminación total de su construcción.

Para determinar la edad de la edificación se atenderá a la antigüedad según la información catastral, si bien podrá acreditarse que la edad es diferente mediante alguno de los siguientes documentos: certificado final de obras, licencia de primera ocupación o utilización, acta de recepción de obras y, en defecto de los anteriores y de cualquier medio de prueba admisible en derecho, por estimación técnica en función de su tipología o características constructivas.

No obstante, en el caso de ejecución de un proyecto de rehabilitación integral o reforma general que afecten a la edificación, el plazo de presentación del primer informe de Inspección Técnica de la Edificación, así como el de las sucesivas renovaciones, comenzará a contar a partir de la fecha de terminación de las referidas obras.

El Ayuntamiento de Huelva colaborará con los interesados que lo soliciten facilitándoles los datos y antecedentes de los edificios que obren en sus archivos.

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

#### **Artículo 7.- Registro de Inspección Técnica de la Edificación y Libro del Edificio.**

- 1.- A los efectos previstos en esta Ordenanza, se constituirá un Registro de Inspección Técnica de la Edificación en el Ayuntamiento que será público y en el que quedará constancia, respecto de cada inmueble, de los siguientes datos:
  - a) Identificación de la edificación o construcción mediante su referencia catastral, situación y dirección completa.
  - b) Protección asignada en su caso.
  - c) Fecha o año de construcción.
  - d) Los informes de Inspección Técnica de la Edificación realizados y su fecha de presentación, así como sus conclusiones y resultados.
  - e) Subsanación de los daños o deficiencias que se hayan realizado como consecuencia de los informe de Inspección Técnica de la Edificación u órdenes de ejecución.
  - f) Las resoluciones que se hubieran dictado ordenando la ejecución de obras como consecuencia del informe de la Inspección Técnica de la Edificación y diligencias practicadas para su cumplimiento.
  - g) Las resoluciones firmes que hubieran recaído en los procedimientos sancionadores en materia de Inspección Técnica de la Edificación.
2. Las copias acreditativas de la presentación del primer y sucesivos informes de Inspección Técnica de la Edificación se unirán al Libro del Edificio o, en su defecto, a la documentación técnica del mismo, y deberán ser conservadas por los propietarios y transmitidas, en caso de enajenación por cualquier título, a sus nuevos titulares, de conformidad con lo previsto en Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación y las disposiciones de desarrollo de la misma.
3. La existencia de este Registro municipal de Inspección Técnica de la Edificación lo será sin perjuicio del cumplimiento de las obligaciones de los propietarios y del Registro integrado único a que refieren el artículo 4.6 de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbana.

#### **Artículo 8.- Efectos del cumplimiento en plazo del deber de presentación del Informe de Inspección Técnica de la Edificación.**

El cumplimiento en tiempo y forma de la obligación de presentación del informe de Inspección Técnica de la Edificación en donde se exprese, tanto el cumplimiento de las condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y, en su caso, accesibilidad universal y eficiencia energética, como la necesidad de acometer obras para alcanzar dichas condiciones, facultará al propietario, o a los titulares legítimos de derecho real sobre la edificación en el caso previsto en el apartado quinto del artículo 6, a solicitar cualquier tipo de ayuda o subvención para la conservación o rehabilitación que el Ayuntamiento de Huelva pueda establecer a través del correspondiente procedimiento u ordenanza municipal.

**Artículo 9.- Consecuencias del incumplimiento de la presentación en plazo del informe de Inspección Técnica de la Edificación.**

- 1.- Si transcurrido el plazo de presentación del informe de Inspección Técnica de la Edificación, no se hubiese presentado en tiempo y forma, el Ayuntamiento deberá requerir al propietario para que proceda a su entrega en el plazo de dos meses, procediéndose en cualquier caso a la incoación del correspondiente procedimiento sancionador. En caso de no atender el requerimiento, dicha situación constituirá un incumplimiento del deber de conservación que, además del procedimiento sancionador, producirá la incoación del procedimiento para la protección de la legalidad urbanística hasta su cumplimiento, llegándose en caso necesario a la ejecución subsidiaria del informe a costa del obligado.
- 2.- Sin perjuicio de lo establecido en el apartado anterior, en caso de incumplimiento de la obligación de presentar en plazo la documentación completa sobre la Inspección Técnica de la Edificación no podrá obtenerse ayuda para la conservación o rehabilitación de la edificación que, en su caso, pudiera establecer el Ayuntamiento de Huelva.
- 3.- El informe de Inspección Técnica de la Edificación, será documento preceptivo para acompañar a la solicitud de concesión de todo tipo de licencia urbanística municipal de obras relativas a inmuebles cuyo plazo de presentación o renovación del informe de Inspección Técnica haya expirado, salvo en los supuestos que se especifican a continuación:
  - A) Las solicitudes de concesión de licencia urbanística municipal de obras que no necesitan la presentación del informe de Inspección Técnica de la Edificación, como documentación preceptiva, son aquellas que se refieren a obras que no efectúan variaciones en ninguno de los aspectos que definen las principales características arquitectónicas del edificio, como son el sistema estructural, la composición espacial y su organización general, tienen escasa entidad técnica y no afectan al patrimonio protegido.
  - B) Las solicitudes de concesión de licencia urbanística municipal de demolición total y de rehabilitación integral, no necesitan la presentación del informe de Inspección Técnica de la Edificación como documento preceptivo para la concesión de dicha licencia.

**Artículo 10.- Régimen sancionador.**

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

Igualmente constituye infracción grave:

- a) El incumplimiento en el plazo otorgado al efecto, de las medidas cautelares, órdenes de ejecución dictadas por la Administración urbanística o solicitud de la licencia urbanística municipal correspondiente, encaminadas al deber de conservar los terrenos, construcciones y edificaciones y de mantener en todo momento el uso establecido por el planeamiento.
- b) La obstaculización de las funciones propias de la potestad inspectora.

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

- 2.- Las infracciones señaladas en el apartado anterior tendrán la consideración de infracción urbanística y serán sancionadas de conformidad con el art. 208.3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en los términos siguientes:
  - a) Infracciones leves: multa desde 600 euros hasta 2.999 euros.
  - b) Infracciones graves: multa de 3.000 euros hasta 5.999 euros.
  - c) Infracciones muy graves: multa de 5999 euros hasta 120.000 euros.

A efectos del procedimiento y competencia para la imposición de las sanciones y de la necesaria graduación de las mismas se tendrá en cuenta la legislación vigente de procedimiento administrativo común, de régimen local, así como la urbanística respectivamente.

**Artículo 11.- Conclusión final del Informe de Inspección Técnica de la Edificación y actuación municipal.**

- 1.- El informe de Inspección Técnica de la Edificación consignará tal y como establece el artículo 4 de esta Ordenanza, el resultado de la inspección realizada. Así, en la conclusión final del informe de Inspección Técnica, y conforme al modelo oficial vigente, se deberá indicar inequívocamente, el cumplimiento o no del deber de conservación conforme a la normativa urbanística y de régimen de suelo vigente y, en su caso, tanto de la adecuación de las condiciones básicas de accesibilidad universal y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización del edificio, como de la eficiencia energética del mismo.

- 2.- En caso de que la conclusión final exprese el cumplimiento del deber de conservación y, en su caso, tanto el de la evaluación de las condiciones básicas de accesibilidad universal y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización del edificio, como el de la eficiencia energética del mismo, el Ayuntamiento dejará constancia en el expediente de la correcta presentación del informe, su resultado favorable y la fecha de la próxima inspección técnica a realizar.
- 3.- Cuando la conclusión final del informe de la Inspección Técnica de la Edificación exprese la necesidad de acometer obras para alcanzar las condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y, en su caso, accesibilidad universal y eficiencia energética, obligará al propietario, o a los titulares legítimos de derecho real sobre la edificación en el caso previsto en el apartado quinto del artículo 6, a solicitar la correspondiente licencia urbanística municipal de obras en el plazo que determine el Ayuntamiento a contar desde la presentación del informe que, en ningún caso, dicho plazo podrá exceder de seis meses.  
  
No podrá otorgarse licencia urbanística municipal de obras de ningún tipo cuando no recoja, al menos, las obras necesarias para solventar todos los desperfectos y deficiencias señalados en el informe de Inspección Técnica de la Edificación presentado en el Ayuntamiento.
- 4.- De no solicitarse la licencia urbanística municipal de obras correspondiente en el plazo establecido o, si solicitada, no se obtuviese por causa imputable al interesado, sin perjuicio de la responsabilidad civil o penal en que pudiera incurrir, se dictará por el Ayuntamiento orden de ejecución de las obras de reparación propuestas en el informe de Inspección Técnica de la Edificación, incoándose al mismo tiempo procedimiento sancionador por dicho incumplimiento.
- 5.- La ejecución de las actuaciones y obras en orden a garantizar el cumplimiento de los deberes a que refieren esta Ordenanza, incluye la necesidad de aportar certificado final de las obras ejecutadas que deberá asegurar, además, la estabilidad del edificio tras las obras ejecutadas o, en su defecto, la necesidad de presentar un nuevo informe de Inspección Técnica de la Edificación realizado tras la conclusión de las obras ejecutadas.

#### **Artículo 12.- Régimen general del deber de conservación.**

- 1.- El cumplimiento de la obligación regulada en esta Ordenanza se entiende sin perjuicio del restante régimen jurídico ordinario del deber de conservación establecido en la legislación urbanística vigente y de las facultades de inspección urbanística del Ayuntamiento de Huelva en materia de conservación.
- 2.- Sin perjuicio de lo establecido en el apartado anterior, el incumplimiento de la obligación de ejecutar las obras especificadas en las órdenes de ejecución del Ayuntamiento, como consecuencia del resultado del informe de Inspección Técnica de la Edificación o de la inspección de los técnicos municipales, dará lugar a la adopción de cualquiera de las medidas recogidas en el artículo 158.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y, entre ellas, a la imposición de hasta 10 multas coercitivas, con una periodicidad mínima mensual, por importe cada una de ellas del diez por ciento del coste estimado de las obras, sin perjuicio de optar por la ejecución subsidiaria a costa del obligado, hasta el límite del contenido del deber normal de conservación fijado en el artículo 155.3 de dicho cuerpo legal.

**Disposición adicional primera.-** Pluralidad de comunidades de propietarios en un edificio. Independencia funcional y alcance del informe referido a la totalidad de un edificio.

- 1.- Si aún existiendo un solo cuerpo constructivo existieran diferentes comunidades de propietarios, como pudiera ser el caso de la constituida para el garaje, de un lado, y para las plantas sobre rasante, de otro, la presentación del informe de Inspección Técnica de la Edificación deberá venir suscrita por los representantes de todas las comunidades de propietarios existentes. Agotado el plazo correspondiente para presentar el Informe de Inspección Técnica de la Edificación podrá hacerlo cualquier otro titular legítimo de un derecho real sobre la edificación.
- 2.- En un mismo edificio, no podrá entenderse como parte funcionalmente independiente del resto, a los efectos de emisión individualizada de un informe de Inspección Técnica de la Edificación, una planta del mismo, incluidas las que se encuentren bajo rasante, viviendas, pisos o locales susceptibles de aprovechamiento independiente.
- 3.- El informe de Inspección Técnica de la Edificación realizado por encargo de la comunidad o agrupación de comunidades de propietarios que se refieran a la totalidad de un edificio o complejo inmobiliario extenderá su eficacia a todos y cada uno de los locales, garajes y viviendas existentes.

**Disposición adicional segunda.-** Obras de rehabilitación integral.

En los edificios y construcciones en los que se hayan ejecutado obras de rehabilitación integral, la obtención de las correspondientes licencias urbanísticas municipales de obras y de ocupación, servirán de justificante del cumplimiento del deber de conservación, y tendrá los mismos efectos que la realización de los informes de Inspección Técnica de la Edificación con conclusión final en sentido favorable.

**Disposición adicional tercera.-** Modelos oficiales de informes, ampliación de plazos y colaboración en la ejecución de la presente Ordenanza.

Los modelos oficiales de Informe de Inspección Técnica de la Edificación y de Ficha Técnica serán aprobados, completados y modificados mediante el correspondiente acuerdo del órgano competente para ello.

Igualmente los plazos máximos de presentación del primer informe de Inspección Técnica de la Edificación establecidos en la Disposición transitoria única podrán ser ampliados, mediante el correspondiente acuerdo del órgano competente para ello, sin necesidad de modificar la presente Ordenanza y sin que en ningún caso se contravengan los plazos legales exigibles.

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

**Disposición adicional cuarta.-** Remisión normativa para el caso de los informes de evaluación de los edificios.

En lo que respecta al informe de evaluación de los edificios, en lo no previsto en esta ordenanza, se estará a lo establecido en la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbana.

**Disposición transitoria única.-**

1.- A todos los edificios y construcciones que a la entrada en vigor de esta Ordenanza, no hayan sido objeto de la Inspección Técnica de la Edificación en cumplimiento de los plazos establecidos en la Ordenanza de Inspección Técnica de la Edificación aprobada el 27 de febrero de 2002 les resultará de aplicación lo dispuesto en esta Ordenanza y los plazos máximos generales para la presentación del primer informe de Inspección Técnica de la Edificación, quedan fijados del modo que sigue:

- a) Edificios protegidos por el Planeamiento o cuyo año de construcción sea anterior al 1 de enero de 1931, tendrán de plazo máximo para la presentación del primer informe de Inspección Técnica de la Edificación hasta el 31 de julio de 2014.
- b) Edificios cuyo año de construcción se encuentre entre 1931 y 1950, tendrán de plazo máximo para la presentación del primer informe de Inspección Técnica de la Edificación hasta el 31 de julio de 2014.
- c) Edificios cuyo año de construcción se encuentre entre 1951 y 1964, tendrán de plazo máximo para la presentación del primer informe de Inspección Técnica de la Edificación hasta el 31 de diciembre de 2015.

2.- Asimismo, con relación a los edificios pertenecientes al ámbito delimitado por el Plan Especial del Casco Histórico se dispone:

- a) Edificios pertenecientes al ámbito del contexto urbano histórico, conforme al plano que se incluye como anexo a la presente Ordenanza, con una antigüedad superior a 20 años, tendrán de plazo máximo para la presentación del primer informe de Inspección Técnica de la Edificación hasta el 31 de julio de 2014.
- b) Edificios pertenecientes al ámbito del Plan Especial del Casco Histórico no comprendidos en la letra anterior, con una antigüedad superior a 20 años, tendrán de plazo máximo para la presentación del primer informe de Inspección Técnica de la Edificación hasta el 31 de diciembre de 2015.

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

4. La renovación de los informes de Inspección Técnica de la Edificación elaborados con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ordenanza, se llevarán a cabo conforme a los criterios establecidos en esta Ordenanza.

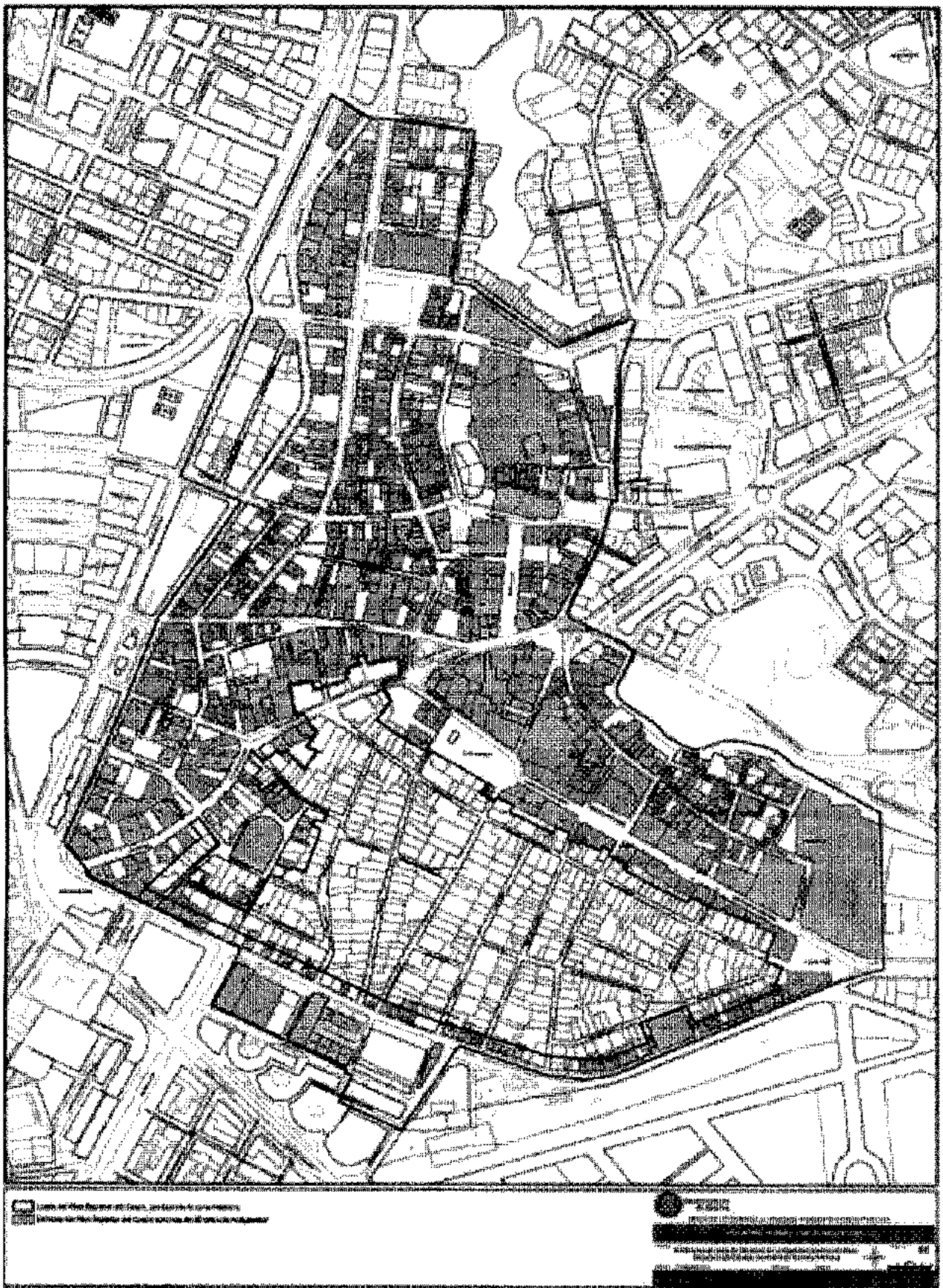
**Disposición derogatoria única.-**

Queda derogada la Ordenanza de Inspección Técnica de Edificaciones aprobada por el Excmo. Ayuntamiento Pleno el 27 de febrero de 2002.

**Disposición final única.-**

La presente Ordenanza entrará en vigor a los quince días de su publicación en el Boletín Oficial de la provincia.







Huelva, 13 de marzo de 2014.- EL TTE DE ALCALDE DELEGADO DE ECONOMÍA, HACIENDA Y RÉGIMEN INTERIOR, Fdo. Saúl Fernández Beviá.