



Excmo. Ayuntamiento de  
La Línea de la Concepción  
-Disciplina Urbanística-

## PROYECTO DE ORDENANZA DE INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICACIONES DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN

### EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

- I.** El derecho de propiedad viene reconocido constitucionalmente en nuestra Carta Magna de 1978 en su artículo 33. Este concepto, en la actualidad, queda limitado por su función social y compuesto por un elenco de facultades y de deberes. Uno de éstos deberes fundamentales de los propietarios es el de mantener los inmuebles que les pertenezcan en condiciones óptimas, y uno de los objetos de la presente Ordenanza será el que se dé cumplimiento efectivo a dicho deber reconocido en varios cuerpos legales de nuestro Ordenamiento Jurídico.
- II.** La Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), en su Exposición de Motivos contempla los diferentes objetivos de la citada Ley, entre los que destaca la de atender a la mejora de la Ciudad existente mediante la conservación y rehabilitación de la misma.
- III.** Los artículos 155 y siguientes del referido cuerpo legal regulan el deber de los propietarios de los terrenos, construcciones y edificios de mantenerlos en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público con el objeto de evitar riesgos, alargar la vida de los edificios y construcciones, incrementar su valor y ahorrar gastos de reparación.
- IV.** El cumplimiento eficaz de este deber de mantenimiento de las condiciones de seguridad, salubridad y ornato se alcanza con la revisión periódica de los inmuebles.
- V.** Será el artículo 156 de la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), el que de el respaldo legal necesario en el que se va a apoyar esta Ordenanza para poder exigir la realización de las inspección técnicas tendentes a determinar el estado de conservación de las edificaciones.
- VI.** Se trata, por tanto, de actuar de una manera preventiva en aras de evitar la proliferación de ciertas anomalías que han ido apareciendo en las edificaciones de nuestra Ciudad, por el paso inexorable del tiempo, haciendo de este modo posible una mayor seguridad de todo el conjunto de la población.
- VII.** Para dotar de contenido a la Inspección Técnica, se creará el Registro de Inspección Técnica de la Edificación, de carácter público que aportará información técnica necesaria y veraz para conseguir mayor seguridad, tanto técnica como jurídica, en el tráfico inmobiliario.

**VIII.** Frente a los incumplimientos de este deber de los propietarios de realizar la Inspección Técnica de Edificios, y como última ratio, la Administración estará habilitada para la imposición de las correspondientes sanciones cuyo procedimiento y competencia será el establecido en la Sección Tercera del Título VII de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y en las Normas de procedimiento administrativo común, además de la posibilidad de realizarlos a costa y sustitución de los obligados.

**IX.** El espíritu de esta Ordenanza tiene un carácter preventivo y social, basado en la implantación progresiva de una cultura de conservación y rehabilitación y dirigida a la obtención de las cotas más altas de seguridad y bienestar de todos los ciudadanos para lograr el sostenimiento de una mejor imagen urbana.

**X.** Será el Municipio, de acuerdo con su autonomía garantizada constitucionalmente y en el ejercicio de su potestad reglamentaria, reconocida en el artículo 4.1.a) de la Ley 7/1985, de 2 de Abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, modificada por la Ley 57/2003, de 16 de Diciembre, de medidas para la modernización del Gobierno Local, el encargado de imponer a qué edificaciones y con qué periodicidad se ha de realizar la inspección técnica indicada. Dicha tarea se plasmará en la presente Ordenanza, ya que es la propia LOUA la que lleva a cabo la citada remisión reglamentaria a todos los municipios andaluces concretamente a través de su artículo 156.1, brindándoles la decisión de delimitar las áreas concretas en base a su catalogación u optar por el criterio de antigüedad, esto es, cuando las construcciones y edificios superen los cincuenta años de vida.

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

Según lo dispuesto en el artículo 156 de la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), esta Ordenanza tiene como propósito la regulación de la obligación que tienen los propietarios de edificaciones y construcciones de realizar una inspección dirigida a determinar el estado de conservación de las mismas y el cumplimiento del deber recogido en el artículo 155 de la LOUA.

#### **Artículo 2.- Ámbito territorial y edificios sujetos a inspección.**

El ámbito territorial de esta Ordenanza se extiende a la totalidad del término municipal de La Línea de la Concepción y dentro del mismo, quedarán sujetos a la realización de la inspección los edificios y construcciones que tengan una antigüedad superior a 50 años.

#### **Artículo 3.- Sometimiento a inspección de todos los edificios y construcciones, con independencia de su titularidad.**

Todos los edificios y construcciones, en el ámbito del artículo 2, cualquiera que sea su titularidad, pública o privada, y sea cual sea el destino o uso de los mismos, se encuentran sujetas al deber de inspección en la forma que se establece en esta Ordenanza.

Sin perjuicio de lo señalado en el párrafo anterior, en los edificios y construcciones cuya titularidad pertenezca a la Administración General del Estado, las Comunidades Autónomas y Entidades Locales o a las entidades

de Derecho Público con personalidad jurídica propia vinculadas o dependientes de aquellas, el cumplimiento del deber de inspección podrá articularse en la forma de convenios de colaboración.

#### **Artículo 4.- Cómputo de la edad de la edificación.**

Para computar la edad de la edificación y únicamente a efectos de esta Ordenanza, se entenderá que la misma es el período de tiempo transcurrido desde la fecha de terminación total de su construcción.

Igualmente podrá acreditarse mediante las formas previstas en el artículo 32 del Real Decreto 2187/1978, de 23 de Junio, que aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística.

#### **Artículo 5.- Organización de la Inspección.**

La vigilancia y control del cumplimiento del deber de inspección periódica de las construcciones y edificios corresponde al Ayuntamiento de La Línea de la Concepción, a través del Servicio Municipal de Inspección de la Delegación de Impulso y Desarrollo Urbano.

#### **Artículo 6.- Formas de efectuar la Inspección.**

1.- Mediante la obtención, por los propietarios de las edificaciones sujetas al ámbito de aplicación de esta Ordenanza, del Informe expedido por Técnico competente, designado por los mismos, en el que se determine el resultado de la inspección realizada. Dichos informes deberán ser visados por los Colegios Profesionales correspondientes.

2.- Serán a cargo de los distintos propietarios obligados, el coste de los honorarios profesionales de los Técnicos que realicen los informes, sin perjuicio del sistema de ayudas que esté establecido o pueda llegar a establecerse.

3.- Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, se podrán celebrar Convenios de Colaboración entre los distintos Colegios Profesionales encargados de realizar los Informes de Inspección y la Administración, al objeto de disminuir en lo posible la carga económica de los propietarios, y facilitar así el efectivo cumplimiento del objeto de esta Ordenanza.

4.- El Informe de Inspección debidamente visado por el Colegio Oficial correspondiente deberá ser presentado por duplicado ante el Registro General de este Excmo. Ayuntamiento.

5.- Corresponderá presentar un informe por cada edificación, excepto en el supuesto de la existencia de unidades constructivas ligadas por elementos estructurales, que deberán presentar un único informe. En el supuesto de construcciones en las que las unidades prediales independientes compartan muros medianeros deberán presentar un Informe cada una de ellas.

#### **Artículo 7.- Contenido del Informe de la Inspección Técnica.**

1.- El informe técnico que se emite a resultas de la inspección deberá consignar de manera inequívoca el resultado de la misma con descripción de los desperfectos y deficiencias apreciadas, sus posibles causas y las medidas recomendadas, fijando, en su caso, un orden de prioridad, todo ello con la finalidad de asegurar la estabilidad, la seguridad, la estanqueidad y consolidación estructurales, así como para mantener o recuperar las

condiciones de habitabilidad o de uso efectivo según el destino propio de la construcción o edificación de que se trate.

En su caso, deberán determinar también el grado de ejecución y efectividad de las medidas adoptadas y de los trabajos y obras realizados para cumplimentar las recomendaciones contenidas en el o los informes técnicos de las inspecciones anteriores.

2.- Con la finalidad de garantizar lo previsto en el apartado anterior, los informes técnicos consignarán, cuanto menos, los siguientes extremos contenidos en el artículo 156 LOUA:

- Estado general de la estructura y cimentación.
- Estado general de las fachadas exteriores o interiores, medianerías y, en especial, los elementos que pudieran suponer un peligro para la vía pública, tales como petos, terrazas, placas, marquesinas, balcones y demás elementos análogos.
- Estado general de conservación de las cubiertas y terrazas.
- Estado general de las instalaciones básicas de fontanería, electricidad y saneamiento del edificio.

3.- La documentación aportada estará sujeta a comprobación por parte de los Servicios Jurídicos y Técnicos de la Delegación de Impulso y Desarrollo Urbano que deberán emitir el correspondiente informe. En los supuestos de que faltara o estuvieran incompletos alguno de los documentos exigidos de esta Ordenanza, se requerirá a los propietarios para que en el plazo de diez días subsanen o completen el Informe presentado.

Transcurrido dicho plazo se tendrá por no presentado, con las consecuencias que de su incumplimiento se deriven, esto es, la consideración de infracción grave o muy grave en los términos previstos por los artículos 207.3.b y 207.4.C.c) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).

4.- Asimismo, el informe de Inspección técnica habrá de consignar el resultado de la inspección indicando.

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

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

5.- En caso de resultar desfavorable, el informe deberá señalar las obras necesarias a realizar, con indicación, en su caso, del presupuesto estimativo y del plazo recomendado de inicio (nunca superior a dos meses) y de ejecución de las mismas. Incluirá así mismo las medidas inmediatas de seguridad en el caso en que procedieran, debiendo justificarse que no admiten demora por motivo de inminente peligro para los ocupantes de la edificación o quienes ocupen sus inmediaciones.

6.- Se establece la obligación de realizar una Ficha Técnica de Edificios que se entregará de forma conjunta al informe de Inspección Técnica de Edificios según lo establecido en esta Ordenanza.

7.- Es responsabilidad del técnico o técnicos que realicen la inspección el que los informes se emitan de forma objetiva, real y adecuada al estado de conservación del inmueble.

### **Artículo 8.- Plazo para presentar la documentación relativa al Informe de Inspección Técnica de Edificios.**

1.- El informe de inspección técnica se realizará dentro del año siguiente a aquel en que el edificio supere la antigüedad de 50 años.

2.- El informe antes señalado deberá renovarse periódicamente cada 10 años, contados desde el día siguiente al del vencimiento del plazo en que debió presentarse el anterior.

3.- En los supuestos de obras de reforma integral que afecten a la edificación completa, el plazo para presentar el Informe de Inspección, así como las sucesivas renovaciones comenzará una vez finalizadas dichas obras y concedida la preceptiva Licencia de Primera Utilización, entendiéndose la edificación resultante de la reforma como de nueva planta.

4.- Lo dispuesto en los apartados precedentes no impedirá que los propietarios de edificios y construcciones puedan realizar y, en su caso, presentar ante el Registro General de este Excmo. Ayuntamiento, en la forma en la que se alude en el artículo 6.4, el informe de inspección antes del vencimiento de los plazos reglamentariamente previstos.

5.- Sin perjuicio de los plazos indicados anteriormente, la Unidad de Disciplina Urbanística de la Delegación de Impulso y Desarrollo Urbano, podrá ordenar a los propietarios la realización de la Inspección Técnica otorgándoles un plazo concreto (3 meses) para ello, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 156 *in fine* de la LOUA.

6.- Transcurrido el plazo para la presentación del Informe de Inspección por el propietario, la Unidad de Disciplina Urbanística le requerirá de forma motivada para que en un nuevo plazo cumpla con su obligación de presentarlo indicándole que en caso contrario se iniciará el correspondiente procedimiento sancionador o la ejecución subsidiaria a costa del obligado.

### **Artículo 9.- Efectos de la presentación en plazo de los Informes de Inspección Técnica.**

1.- Cuando el informe de Inspección Técnica exprese la necesidad de acometer obras para alcanzar las condiciones exigibles de estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales, así como para mantener o recuperar las condiciones de habitabilidad o de uso efectivo según el destino propio de la construcción o edificación de que se trate, el Ayuntamiento, previa comprobación y valoración del orden de prioridades contenido en el informe presentado podrá, alternativamente, realizar alguna de las siguientes actuaciones:

- a) Requerirá al interesado para que en el plazo máximo de un mes solicite licencia municipal para la ejecución de las obras correspondientes, acompañada del proyecto de ejecución, en su caso, y demás documentación preceptiva, debiendo ejecutarse las mismas en un plazo máximo de dos meses desde el otorgamiento de la citada licencia.
- b) Dictará la pertinente orden de ejecución de obras para el mantenimiento o recuperación de las condiciones exigibles, en los términos previstos en la Ley de ordenación Urbanística de Andalucía y el Reglamento de Disciplina Urbanística.

2.- Sin perjuicio de la responsabilidad que incumbe al propietario, cuándo el Informe de Inspección indique expresamente la existencia de peligro inminente para personas o bienes, los propietarios deberán, bajo la

dirección de Técnico competente y en un plazo máximo de cinco días, adoptar todas las medidas provisionales y urgentes que eliminen el riesgo observado tales como apuntalamiento, apeos, retirada de elementos sueltos, así como la presentación del certificado técnico correspondiente que garantice la correcta ejecución de las medidas adoptadas.

3.- Una vez concedida la licencia y ejecutadas las obras se aportará Certificado Final visado por el Colegio Oficial correspondiente que deberá concluir que la edificación o construcción reúne las condiciones de habitabilidad o uso efectivo.

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

### **Artículo 10.- Efectos del incumplimiento de la obligación de presentación del Informe Técnico de Inspección. Régimen sancionador.**

1.- El incumplimiento de los propietarios de las construcciones y edificaciones de la obligación de efectuar la Inspección Técnica de Edificios en plazo y con los requisitos exigidos en la presente Ordenanza, constituirá infracción grave o muy grave, según recogen los artículos 207.3.b) y 207.4.C. c) de la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, salvo que se subsanen voluntariamente tras el primer requerimiento formulado al efecto por la Delegación de Impulso y Desarrollo Urbano, en cuyo caso tendrán la condición de leves.

2.- Los importes mínimos de las multas a imponer serán de 3.000 euros, en el caso de infracciones graves, y de 600 euros, en el supuesto de infracciones leves.

3.- Cuando el incumplimiento por parte de los propietarios de la obligación de efectuar el Informe de Inspección Técnica se refiera a edificaciones y construcciones catalogadas, la infracción se considerará muy grave y será sancionada con multa mínima de 6.000 euros.

4.- Será necesario apreciar, para la efectiva graduación de las sanciones a imponer, las circunstancias atenuantes, agravantes y de carácter mixto recogidas legal y reglamentariamente. Dentro de éstas últimas se habrá de valorar el grado de ocupación del edificio y la existencia de patologías de los propios edificios, de los edificios colindantes, así como de terceras personas que pudieran resultar afectadas en la vía pública.

5.- La potestad sancionadora prevista en esta ordenanza se ejercerá observando el procedimiento establecido al efecto por la Ley 30/1992, de 26 de Noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por la Ley 4/1999, de 13 de Enero y la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en la Sección Tercera del Capítulo I del Título VII.

### **Artículo 11.- Registro de Inspección Técnica.**

1.- A los efectos previstos en esta Ordenanza se creará un Registro Informatizado de Inspección periódica de edificios en la Delegación de Impulso y Desarrollo Urbano, en el que quedará constancia de la fecha en la que se presentó y el contenido de cada uno de los informes de inspección

técnica presentados que se acompañarán con las respectivas Fichas Técnicas.

2.- Todas las copias de los Informes de Inspección presentados, se acompañarán a la documentación de los edificios y construcciones, debiendo quedar en poder de los propietarios y entregadas a los nuevos adquirentes en el supuesto de que transmitan.

3.- Con objeto de facilitar el acceso al Registro del Informe de Inspección Técnica, éste se acompañará de una ficha técnica de edificios, de un plano de situación y fotografías del estado exterior e interior del edificio.

La ficha técnica de edificios detallará datos urbanísticos y arquitectónicos, régimen de propiedad, ocupación y demás que resulten de interés.

4.- El Registro de Inspección Técnica contendrá, cuanto menos, todos los datos contenidos en la Ficha Técnica del Edificio así como los siguientes datos:

- a) Datos relativos a la situación de la finca, propietarios, arrendatarios, en su caso, y otros titulares de derechos o intereses legítimos.
- b) Nivel de protección o catalogación de la finca (en su caso).
- c) Fecha de construcción.
- d) Actuaciones de rehabilitación y reformas realizadas con posterioridad a la fecha de terminación de la construcción, con indicación del alcance de la obra, fecha, técnicos intervinientes y empresa o empresas constructoras.
- e) Inspecciones Técnicas realizadas y fecha de las mismas.
- f) Trabajos y obras realizadas para cumplimentar las recomendaciones contenidas en el o los informes técnicos de las inspecciones anteriores.

5.- El acceso al Registro que se regula en este artículo se verificará conforme a lo dispuesto en el artículo 37 de la Ley 30/1992, de 26 de Noviembre, reguladora del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

## **Artículo 12.- Régimen General del Deber de Conservación.**

1.- Los deberes recogidos en esta Ordenanza y, en su caso, las órdenes de ejecución que se emitan con ocasión de la necesidad de acometer las obras que se indiquen en los Informes de Inspección Técnica debidamente presentados en tiempo y forma, y en base a la inspección de los técnicos municipales o a lo recogido en el Informe de Inspección Técnica de Edificios, se entienden sin perjuicio del régimen general del deber de conservación recogido en el artículo 155 de la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, así como de la función inspectora de la Delegación de Impulso y Desarrollo Urbano en materias de conservación.

2.- Los supuestos de incumplimiento de las órdenes de ejecución mencionadas en el apartado anterior, darán lugar a la adopción por la Delegación de Impulso y Desarrollo Urbano de cualquiera de las medidas recogidas en el apartado 2 del artículo 158 de la Ley 7/2002, y entre ellas a la imposición de hasta diez multas coercitivas, con una periodicidad mínima de un mes, por importe cada una de ellas del diez por ciento del coste estimado de las obras, sin perjuicio de optar por la ejecución subsidiaria a costa del obligado.

#### **DISPOSICIÓN TRANSITORIA ÚNICA.-**

Plazos máximos para la presentación del Primer Informe.

Para los edificios que a la entrada en vigor de esta Ordenanza tengan más de 100 años de antigüedad, tendrán de plazo máximo para la presentación del primer informe de Inspección Técnica de la Edificación hasta el 31 de Marzo de 2016.

Para los edificios que a la entrada en vigor de esta Ordenanza tengan entre 76 y 100 años de antigüedad, tendrán de plazo máximo hasta el 30 de Junio de 2016.

Para los edificios que a la entrada en vigor de esta Ordenanza tengan entre 51 y 75 años de antigüedad, tendrá de plazo máximo para la presentación del primer informe de Inspección Técnica de la Edificación hasta el 30 de Septiembre de 2016.

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

#### **DISPOSICIÓN FINAL ÚNICA.-**

La presente Ordenanza entrará en vigor a los 30 días hábiles de su publicación en el Boletín de la Provincia de Cádiz.