

ORDENANZA DE INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICACIONES

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Desde que el 25 de mayo de 2000, el Pleno del Ayuntamiento de Sevilla aprobó con carácter definitivo la Ordenanza sobre Inspección Técnica de Edificaciones en virtud de las competencias delegadas por el Ilmo. Sr. Consejero de Obras Públicas y Transportes, en materia urbanística, la experiencia habida con relación a este asunto ha sido mucha y variada, además de haberse modificado de manera fundamental el marco legislativo que regula la conservación y mantenimiento del patrimonio edificado en Andalucía.

La Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), cuya entrada en vigor se produjo el 20 de enero de 2003, regula en su artículo 155 y siguientes el deber de los propietarios de los terrenos, construcciones y edificios de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

Reforzando así el papel esencial que juega la conservación en el mantenimiento del caserío de la ciudad heredada para evitar la progresión de su degradación y en el conjunto de la edificación del resto de la ciudad como apuesta decidida por la cultura de lo existente, hace que cualquier instrumento que pueda utilizarse a favor de este objetivo deba ser tenido en consideración.

Por todo ello se hace necesaria la adaptación de la Ordenanza al nuevo marco legislativo y a la experiencia acumulada desde la puesta en práctica de la misma.

Esta modificación de la Ordenanza pretende continuar involucrando al ciudadano en la conservación de la edificación, facilitando el cumplimiento de la misma mediante la simplificación del trámite administrativo.

Con la introducción de la obligación de obtener el informe de Inspección Técnica de la Edificación, regulado en el artículo 156 de la LOUA, se persigue introducir, 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 en el convencimiento de que de 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 de 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 localizadas en su mayor parte en el ámbito del Conjunto Histórico, 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 último, ha de resaltarse en el ámbito de las ayudas a la conservación, no sólo su regulación sino que no se someten a convocatoria anual y tratan de responder a las nuevas necesidades planteadas por la Ordenanza de Inspección Técnica de la Edificación, tal y como ha establecido la Ordenanza reguladora de las Ayudas a la Rehabilitación, Conservación y mantenimiento de edificios.

ARTÍCULO 1.- Fundamento, objeto y contenido de la Ordenanza.

1.- Se regula en esta Ordenanza la obligación de los propietarios de construcciones y edificaciones de efectuar una inspección periódica dirigida a determinar el estado de conservación de las mismas y el cumplimiento del deber de conservación impuesto por la normativa urbanística y de régimen del suelo.

2.- Toda clase de edificaciones y construcciones, con independencia de su uso o destino, estarán afectadas por la obligación regulada en esta Ordenanza.

3.- El contenido del deber de conservación, cuyo grado de cumplimiento habrá de recogerse en las inspecciones periódicas, en los términos de 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 las ordenanzas urbanísticas correspondientes.

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 informe expedido por técnico competente designado por el mismo, con el contenido, en la forma, con la documentación adjunta y en los plazos que se establecen en esta Ordenanza, y su posterior presentación electrónica o bien en el Registro de Entrada de la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Sevilla.

2.- A estos efectos se presentará un informe de Inspección Técnica por cada edificio salvo la siguiente excepción:

- En caso de que existan varios edificios en una sola parcela catastral, se podrá presentar un solo informe de Inspección Técnica conjunto, siempre que haya un único informe y se especifiquen y detallen expresa e inequívocamente los edificios que componen dicha parcela, entendiéndose por edificio el cuerpo constructivo único con independencia de su distribución espacial, situación registral, catastral, o su reseña postal.

Asimismo 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.

ARTÍCULO 3.- 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, cumplimentando para ello el apartado Conclusión Final del modelo de informe de Inspección Técnica oficialmente aprobado. En la Conclusión Final se debe indicar, de manera inequívoca, que el edificio 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, debiendo en este último caso el propietario firmar los Compromisos de Ejecución que correspondan, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 9 de la presente Ordenanza. Así mismo la inspección realizada se reflejará en el informe de Inspección Técnica de la Edificación, de conformidad con el modelo de Informe de Inspección Técnica de la Edificación oficialmente aprobado, con descripción de:

A) Fecha de la visita o visitas de inspección realizada, 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 al Anexo vigente de Ficha Técnica de la Edificación.

C) Con carácter previo a la redacción del informe deberán realizarse todos los estudios previos que a juicio del técnico redactor sean necesarios para obtener un conocimiento suficiente de la edificación y describir los trabajos efectuados 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 del edificio o construcción, en especial de los elementos que puedan suponer un 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 las cubiertas, azoteas, paramentos y carpinterías exteriores, así como el estado general de las redes de fontanería, saneamiento y electricidad.

E) Posibles causas de todos los desperfectos o deficiencias apreciados e indicación de las medidas, trabajos y obras necesarios para solventar los desperfectos y deficiencias señalados, con indicación asimismo de un orden de prioridades para la ejecución de los mismos, haciendo expresa referencia a los plazos necesarios de inicio y ejecución de los mismos.

F) Presupuesto estimativo de las medidas, trabajos y obras necesarias.

G) 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.

2.- 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 admitían 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 competente, todas aquellas medidas precisas para la inspección y las necesarias para eliminar de forma precautoria y preventiva una situación de riesgo inminente, tales como apeos, apuntalamientos, desmonte de elementos sueltos, etc., comunicando de forma inmediata su comienzo a la Gerencia de Urbanismo mediante informe técnico justificativo suscrito por el profesional competente que las esté dirigiendo.

De esta forma única y exclusivamente podrán realizarse, bajo dirección técnica competente, las medidas de seguridad provisionales que de forma precautoria y preventiva eliminen la situación de riesgo inminente, tales como apeos, apuntalamientos, desmonte de elementos sueltos, etc., y deberán quedar debidamente justificadas técnica y documentalmente a su finalización en el informe de inspección técnica.

No podrán realizarse, el amparo de este procedimiento, en ningún caso, obras, medidas o trabajos que supongan demolición total o parcial de la edificación o construcción, alteración de elementos protegidos ni que afecten al régimen de ocupación del edificio o construcción.

3.- El informe de Inspección Técnica de la Edificación se presentará conforme al modelo oficial aprobado por acuerdo del Excelentísimo Ayuntamiento Pleno que resulte vigente.

ARTÍCULO 4.- Ficha Técnica de la Edificación.

Se establece la obligación de realizar una Ficha Técnica de la Edificación, relativa a la situación jurídica, arquitectónica, urbanística y al régimen de ocupación y propiedad de la misma, conforme al modelo oficial aprobado por acuerdo del Excelentísimo Ayuntamiento Pleno que resulte vigente.

ARTÍCULO 5.- Forma y plazo de presentación de la documentación relativa a la Inspección Técnica de la Edificación.

1.- El informe de Inspección Técnica de la Edificación visado por el Colegio Oficial correspondiente, junto con la Ficha Técnica, deberá presentarse electrónicamente o bien en el Registro de Entrada de la Gerencia de Urbanismo, conforme a los modelos oficialmente aprobados.

No obstante, en los casos de una edificación de nueva planta o resultante de una reforma general, será presentada la Ficha Técnica correspondiente como documentación preceptiva en la tramitación de la licencia de primera ocupación, y surtirá los efectos previstos en el número 4 de este artículo.

2.- El primer informe de Inspección Técnica de la Edificación deberá presentarse dentro del año siguiente a aquel en que el edificio cumpla 20 años de antigüedad.

3.- El informe de Inspección Técnica de la Edificación y la Ficha Técnica deberán renovarse periódicamente, dentro del año siguiente a aquel en que hayan transcurrido 15 años, para los edificios con menos de 50 años de antigüedad, y 10 años, para los de 50 o más años de antigüedad, desde el vencimiento del plazo en que debió presentarse el anterior, bien electrónicamente o en el Registro de Entrada de la Gerencia de Urbanismo, conforme a los modelos vigentes aprobados por el Excelentísimo Ayuntamiento Pleno.

Sin perjuicio de los plazos generales establecidos en los apartados 2º y 3º de este artículo, la Gerencia de Urbanismo 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. No obstante, en el caso de obtención de licencia de ocupación por la ejecución de obras de reforma general que afecten a la edificación completa, el plazo de presentación del 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.

La edad de la edificación se acreditará documentalmente mediante los siguientes documentos: certificado final de obras, licencia de ocupación, en su defecto, licencia 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 y características constructivas.

Sin perjuicio de lo anterior, la Gerencia de Urbanismo colaborará con los interesados facilitándoles los datos y antecedentes de los edificios que obren en sus archivos.

En todo caso debe existir coordinación permanente entre los Servicios que tramiten los informes de Inspección Técnica de la Edificación y las licencias de todo tipo de obras,

ajustándose los medios informáticos necesarios para ello, a fin de garantizar la correcta aplicación de lo dispuesto en este precepto.

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 sobre la edificación.

6.- Si llegado el momento de presentación del Informe de Inspección Técnica de la Edificación, este no se hubiese presentado en tiempo y forma, la Gerencia de Urbanismo deberá requerir al propietario de forma motivada, para que en un nuevo plazo adecuado a la naturaleza y características de la finca, proceda a su entrega, apercibiéndole del inicio de procedimiento sancionador.

7.- La inspección de las edificaciones cuyos propietarios no hayan presentado el correspondiente Informe de Inspección Técnica de la Edificación en tiempo y forma, a pesar del requerimiento a que se refiere el párrafo anterior, se efectuará por la vía ordinaria de la policía edificatoria.

ARTÍCULO 6.- Registro de Inspección Técnica de la Edificación y Libro del Edificio.

A los efectos previstos en esta Ordenanza se constituirá un Registro de Inspección Técnica de la Edificación en la Gerencia de Urbanismo que será público y en el que quedará constancia de la fecha de presentación y del contenido de cada uno de los informes de Inspección Técnica y Fichas Técnicas de la Edificación que se presenten.

Las copias acreditativas de la presentación del primer y sucesivos informes de Inspección Técnica de la Edificación y sus correspondientes Fichas Técnicas 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 posteriores disposiciones de desarrollo de la misma.

ARTÍCULO 7.- Efectos del cumplimiento de la presentación en plazo del informe de Inspección Técnica de la Edificación, Ficha Técnica de la Edificación y Compromiso de Ejecución y Conclusión Final.

1.- El cumplimiento en tiempo y forma de la obligación de presentación de la Inspección Técnica de la Edificación en donde se exprese el cumplimiento de las condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, facultará al propietario, o a los titulares legítimos de derecho sobre la edificación en el caso previsto en el artículo 5.5, a solicitar cualquier tipo de ayuda que la Gerencia de Urbanismo establezca para la rehabilitación total de la edificación.

2.- El cumplimiento en tiempo y forma de la obligación de presentación de la Inspección Técnica de la Edificación donde se exprese la necesidad de acometer obras para alcanzar las condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, facultará al propietario, o a los titulares legítimos de derecho sobre la edificación en el caso previsto en el artículo 5.5, para solicitar las ayudas que la Gerencia de Urbanismo establezca para realizar en el plazo de ejecución señalado en el informe de Inspección Técnica de la Edificación, las referidas obras de conservación o para solicitar ayuda para la rehabilitación total de la edificación.

En ambos casos será de aplicación, de conformidad con lo establecido en la Ordenanza Fiscal vigente, el tipo reducido de tasas por el otorgamiento de licencias de obras.

Si del informe de Inspección Técnica de la Edificación resultara que han debido acometerse medidas inmediatas de seguridad por peligro inminente, se podrán solicitar las

ayudas correspondientes para el cumplimiento del deber de conservación, si se hubiere observado para ello el procedimiento establecido en el artículo 3.2 de esta Ordenanza.

3.- 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 señalados en el informe de Inspección Técnica de la Edificación.

En todo caso debe existir coordinación permanente entre los Servicios que tramiten los informes de Inspección Técnica de la Edificación y las licencias de todo tipo de obras, ajustándose los medios informáticos necesarios para ello, a fin de garantizar la correcta aplicación de lo dispuesto en este precepto.

ARTÍCULO 8.- Consecuencias del incumplimiento de la presentación en plazo del informe de Inspección Técnica de la Edificación, Ficha Técnica de la Edificación y Compromiso de Ejecución y Conclusión Final.

1.- No podrá concederse ayuda a la rehabilitación total de la edificación que establezca la Gerencia de Urbanismo sin cumplir en plazo con la obligación de presentar la documentación completa sobre la Inspección Técnica de la Edificación.

En el caso de presentación fuera de plazo de la documentación completa de la Inspección Técnica de la Edificación quedará facultado, a partir de esa fecha, para solicitar las ayudas que la Gerencia de Urbanismo tenga establecidas para la rehabilitación total de la edificación. No obstante ello, en el expediente de concesión de ayuda a la rehabilitación se deducirá del presupuesto protegible el importe estimado de las obras de conservación que será objeto de comprobación por los Servicios Técnicos de la Gerencia.

2.- 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 la Gerencia de Urbanismo, en cuyo caso tendrá la consideración de infracción leve.

Las cuantías mínimas de las sanciones a imponer serán:

- a) Infracciones leves: multa de 600 euros.
- b) Infracciones graves: multa de 3.000 euros.

A efectos de la necesaria graduación de la sanción a imponer, además de las circunstancias agravantes, atenuantes y mixtas, establecidas legal y reglamentariamente, se tendrán en cuenta las siguientes circunstancias de naturaleza mixta:

- a) El grado de ocupación del edificio.
- b) Que el edificio presente patologías que supongan riesgo para la integridad física de las personas, ya sean las personas que ocupan el propio edificio, las personas que ocupan edificios colindantes o para las personas que puedan transitar por la vía pública.

El incumplimiento por parte del propietario de su obligación de cumplimentar en tiempo y forma la Inspección Técnica de la Edificación, constituye infracción muy grave y será sancionada con multa mínima de 6.000 euros cuando afecte a construcciones o edificaciones catalogadas. A efectos de graduar la imposición de sanciones, se tendrán en cuenta las circunstancias mixtas previstas en el párrafo anterior.

El procedimiento y competencia para la imposición de las sanciones procedentes será el establecido en la Sección Tercera del Capítulo 1º del Título 7º de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y en las Normas de procedimiento administrativo común.

3.- Será documento preceptivo para acompañar a la solicitud de concesión de todo tipo de licencias de obras relativas a edificios cuyo plazo de presentación o renovación del Informe de Inspección Técnica haya expirado, salvo las de obras menores que se expresarán en el párrafo siguiente, la copia del ejemplar sellado del Informe de Inspección Técnica de la Edificación que queda en poder del propietario o, en su defecto, declaración escrita responsable efectuada por el propietario de la finca estableciendo que ha sido presentado en forma el Informe de Inspección Técnica de la Edificación relativo a la misma.

Las solicitudes de concesión de licencia de obras menores que no necesitan acreditar la presentación del Informe de Inspección Técnica de la Edificación, como documentación preceptiva, son aquellas que se refieren a obras que, sin referirse a elementos comunes de un edificio, tienen escasa entidad técnica e impacto urbanístico, no afectan al patrimonio protegido ni tienen repercusión sobre la estructura del inmueble.

En todo caso debe existir coordinación permanente entre los Servicios que tramiten los informes de Inspección Técnica de la Edificación y las licencias de todo tipo de obras, ajustándose los medios informáticos necesarios para ello, a fin de garantizar la correcta aplicación de lo dispuesto en este precepto.

ARTÍCULO 9.- Conclusión Final y Compromiso de Ejecución.

1.- En el informe de Inspección Técnica de la Edificación, que se acompañará en todo caso de la Ficha Técnica de la Edificación, se consignará, tal y como señala el artículo 3.1 de la presente Ordenanza, el resultado de la inspección realizada. Así, en la Conclusión Final del informe de Inspección Técnica, y conforme al modelo vigente debidamente aprobado por el Excelentísimo Ayuntamiento Pleno, se deberá indicar, inequívocamente, el cumplimiento o no del deber de conservación conforme a la normativa urbanística vigente.

2.- Sin perjuicio del régimen jurídico general del deber de conservación establecido en la legislación urbanística vigente y de las facultades de inspecciones urbanísticas de la Gerencia de Urbanismo, en aquellos supuestos en los que el informe de Inspección Técnica de la Edificación concluya que la edificación o construcción no reúne las condiciones de seguridad, salubridad y ornato público definidas en el planeamiento vigente, será necesario además la cumplimentación de los compromisos de ejecución correspondientes, conforme al modelo vigente debidamente aprobado por el Excelentísimo Ayuntamiento Pleno que contenga al menos lo siguiente:

a) Cuando el Informe de Inspección Técnica de la Edificación recoja en sus recomendaciones la necesidad de ejecutar obras de conservación o rehabilitación en la edificación o construcción de carácter no urgentes, se acompañará el compromiso de ejecución expreso del propietario de solicitar los permisos y licencias oportunas y a iniciar y ejecutar las obras indicadas en los plazos señalados, una vez obtenidos dichos permisos y/o licencias, conforme al orden de prioridades establecido en el informe de Inspección Técnica de la Edificación.

b) En aquellos supuestos en los que el informe de Inspección Técnica de la Edificación señale desperfectos o deficiencias que hagan necesaria la adopción de obras de conservación o rehabilitación, acompañadas de circunstancias de urgencia, debidamente justificadas en el orden de prioridades, por existir algún riesgo para las personas o bienes, se acompañará el compromiso de ejecución expreso del propietario de iniciar y ejecutar los trabajos, medidas u obras necesarias según el informe de Inspección Técnica de la Edificación, una vez obtenida la previa licencia para las mismas y conforme al orden de prioridades establecido en el informe de Inspección Técnica de la Edificación.

A estos efectos, simultáneamente a la presentación del informe de Inspección Técnica de la Edificación se presentarán los documentos pertinentes al objeto de obtener la

correspondiente licencia. En caso de presentación electrónica del informe de Inspección Técnica de la Edificación, los documentos al objeto de obtener la correspondiente licencia se presentarán en un plazo máximo de diez días desde dicha presentación electrónica.

Recibida la anterior documentación completa en la Gerencia de Urbanismo, se entenderá concedida, por silencio positivo, licencia de obras para ejecutar las urgentes referidas en los párrafos anteriores, si transcurridos veinte días naturales no ha recaído resolución expresa.

Todo ello sin perjuicio de las facultades de Inspección Urbanística de la Gerencia de Urbanismo en materia de conservación que se ejercerá en caso de denegación de la licencia o de incumplimiento de los plazos asumidos.

En estos supuestos el informe técnico que sirva de fundamento a la orden de ejecución podrá emitirse en base sólo a lo recogido en el informe de inspección técnica de la edificación, salvo que incluya demolición total o parcial de edificaciones o construcciones, o alteración de elementos protegidos, o afecten al régimen de ocupación del edificio.

En ningún caso se podrán entender concedidas por silencio facultades en contra del planeamiento urbanístico.

En todo caso debe existir coordinación permanente entre los Servicios que tramiten los informes de Inspección Técnica de la Edificación y las licencias de todo tipo de obras, ajustándose los medios informáticos necesarios para ello, a fin de garantizar la correcta aplicación de lo dispuesto en este precepto.

c) Si a pesar de lo dispuesto en el artículo 3.2, el informe de Inspección Técnica de la Edificación justifica la existencia de un peligro inminente para las personas o bienes, sin haberse solventado conforme a lo establecido en dicho precepto, el propietario deberá acompañar compromiso de ejecución de medidas provisionales de seguridad ante el peligro inminente, bajo dirección técnica competente, recogidas en el informe de Inspección Técnica de la Edificación que de forma precautoria y preventiva eliminen la situación de riesgo inminente, tales como apeos, apuntalamientos, desmonte de elementos sueltos, etc., presentando, a su finalización, certificado técnico sobre la correcta ejecución de las mismas.

La firma del compromiso recogido en el párrafo anterior supone la completa asunción del propietario de las responsabilidades de todo orden que puedan derivar por la falta de mantenimiento en condiciones de seguridad del edificio, sin perjuicio de que, en cualquier momento la Gerencia de Urbanismo pueda dictar orden de ejecución conforme a lo señalado en el apartado b).

En cualquier caso la Gerencia de Urbanismo ejercerá sus facultades urbanísticas en materia de conservación cuando se trate de obras, medidas o trabajos que incluyan demolición total o parcial de edificaciones o construcciones o alteración de elementos protegidos o afecten al régimen de ocupación del edificio, por lo que no se aplicará a este tipo de obras el procedimiento establecido en el artículo 3.2 de esta Ordenanza.

Las obligaciones recogidas en los apartados anteriores – obras de conservación o rehabilitación no urgentes; obras de conservación o rehabilitación acompañadas de circunstancias de urgencia; y medidas provisionales de seguridad por la existencia de peligro inminente (apartados a), b) y c) respectivamente del presente artículo) – incluyen la necesidad de aportar certificado final de las obras ejecutadas debidamente visado por el Colegio Oficial correspondiente 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. Si bien, en el caso de que las obras o trabajos señalados en los apartados a) y b) del presente artículo se hayan ejecutado al amparo de licencia de obra menor se deberá presentar comunicación de la finalización de las mismas.

ARTÍCULO 10.- Régimen general del deber de conservación.

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 de la Gerencia de Urbanismo en materia de conservación.

El incumplimiento de los compromisos asumidos en el Compromiso de Ejecución y Conclusión Final supone incumplimiento de la obligación de conservar y constituye una infracción grave que será sancionada con multa de 3.000 euros.

El incumplimiento de la obligación de conservar y rehabilitar las construcciones y edificaciones que el planeamiento considere de especial protección será sancionado con multa de 600 a 60.000 euros, siendo proporcional la cuantía de la multa al grado de deterioro o abandono producido por el incumplimiento.

Sin perjuicio de lo anterior, el incumplimiento de realizar 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 de Ordenación Urbanística de Andalucía, y entre ellas a la imposición de hasta 10 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, hasta el límite del contenido del deber normal de conservación fijado en el artículo 155.3 de la misma Ley.

DISPOSICIÓN ADICIONAL ÚNICA.-

Para fomentar el mejor cumplimiento por parte de los propietarios de las obligaciones establecidas en esta Ordenanza, se procederá a la reforma de la Ordenanza Reguladora de las Ayudas a la Rehabilitación, Conservación y Mantenimiento de Edificios, aprobada por el Excelentísimo Ayuntamiento Pleno en sesión de 25 de octubre de 2001, de forma que se contemplen ayudas más sustanciales para la ejecución de las obras de conservación, y también ayudas para la realización del propio Informe de Inspección Técnica de la Edificación, hasta ahora no previstas, que, en los casos de propietarios de viviendas de rentas bajas, puedan cubrir el coste total de los honorarios facultativos del mismo.

En este mismo orden de cosas, la Gerencia de Urbanismo 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 TRANSITORIA ÚNICA.-

1.- A todos los edificios existentes a la entrada en vigor de esta Ordenanza, que 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 en 25 de mayo de 2000 les resulta 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).- Para los edificios protegidos por el Planeamiento o que a la entrada en vigor de esta Ordenanza tengan más de 100 años de antigüedad, o tengan entre 100 y 75 años de antigüedad, tendrán de plazo máximo para la presentación del primer informe de Inspección Técnica de la Edificación hasta el 6 de noviembre de 2009.

b).- Edificios que a la entrada en vigor de esta Ordenanza tengan entre 75 y 50 años de antigüedad: **tendrán de plazo máximo para la presentación del primer informe de Inspección Técnica de la Edificación hasta el 6 de noviembre de 2009.**

c).- Los edificios que al entrar en vigor esta Ordenanza tengan entre 25 y 50 años de antigüedad: **tendrán de plazo máximo para la presentación del primer informe de Inspección Técnica de la Edificación hasta el 6 de julio de 2011.**

d).- Edificios que a la entrada en vigor de la Ordenanza tengan entre 25 y 10 años de antigüedad: **tendrán de plazo máximo para la presentación del primer informe de Inspección Técnica de la Edificación hasta el 6 de julio de 2014.**

e).- Los edificios que al entrar en vigor esta Ordenanza tengan menos de 10 años de antigüedad, deberán presentar el primer informe de Inspección Técnica de la Edificación dentro del año siguiente a aquel en que cumplan los 20 años de antigüedad.

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.

2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el número anterior, también será documento preceptivo para acompañar a la solicitud de concesión de todo tipo de licencias de obras relativas a edificios cuyo plazo de presentación del Certificado de Inspección Técnica haya expirado conforme a los plazos establecidos en la Ordenanza de Inspección Técnica de la Edificación aprobada en 25 de mayo de 2000, la copia del ejemplar sellado del Informe de Inspección Técnica de la Edificación que queda en poder del propietario o, en su defecto, declaración escrita responsable efectuada por el propietario de la finca estableciendo que ha sido presentado en forma el Informe de Inspección Técnica de la Edificación relativo a la misma.

También en este caso, en lo relativo a obras menores, operará la excepción prevista en el artículo 8.3 de esta Ordenanza.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA ÚNICA.-

Queda derogada la Ordenanza sobre Inspección Técnica de Edificaciones aprobada por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en 25 de mayo de 2000.

DISPOSICIÓN FINAL ÚNICA.-

Esta Ordenanza entrará en vigor a los 15 días de su publicación.