



ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTOS

05260-2017-U

CASTELLÓN/CASTELLÓ

Ordenanza Reguladora en el Municipio de Castellón de la Plana del informe de evaluación de edificios IEE.CV. Publicación de la parte dispositiva del acuerdo y texto íntegro de la Ordenanza a efectos de su entrada en vigor

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria de 26 de mayo de 2017, aprobó inicialmente la Ordenanza Reguladora en el Municipio de Castellón de la Plana del informe de evaluación de edificios IEE.CV. Sometido a información pública, en el tablón de anuncios de este Ayuntamiento y en el Boletín Oficial de la Provincia de Castellón nº 69, de 10 de junio de 2017, y no habiendo formulado alegaciones o sugerencias, se elevó a definitivo el acuerdo hasta entonces provisional por Decreto de la Alcaldía-Presidencia, de día 22 de septiembre de 2017.

En cumplimiento del artículo 56.1 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, se ha dado cuenta al Subdelegado de Gobierno de Castellón y a la Consellería de Presidencia de la Generalitat Valenciana, mediante comunicaciones que tuvieron entrada en ambas administraciones, el 3 de octubre de 2017, sin que se haya presentado solicitud de ampliación de información, ni requerimiento alguno por dichas administraciones.

En cumplimiento del citado Decreto de la Alcaldía-Presidencia y a los efectos de general conocimiento y de su entrada en vigor, según lo previsto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, se publica la parte dispositiva del acuerdo y el texto íntegro de la citada Ordenanza:

“Primero.- Entender definitivamente aprobada la Ordenanza Reguladora en el Municipio de Castellón de la Plana del Informe de Evaluación de Edificios IEE.CV.

Segundo.- Comunicar el texto definitivo de la citada ordenanza a la Administración del Estado y a la de la Comunidad Autónoma Valenciana.

Tercero.- Publicarla en el Boletín Oficial de la Provincia de Castellón, una vez transcurrido el plazo de quince días a que se refiere el artículo 65.2 de la Ley de Bases de Régimen Local, siempre y cuando no se realice objeción alguna o se solicite ampliación de información por parte de las Administraciones Estatal o Autonómica Valenciana”

“ORDENANZA REGULADORA EN EL MUNICIPIO DE CASTELLÓN DE LA PLANA DEL INFORME DE EVALUACION DE EDIFICIOS.

INDICE

EXPOSICION DE MOTIVOS

CAPITULO I DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Objeto de la ordenanza.

Artículo 2. Colaboración de entidades y ciudadanos.

Artículo 3. Obligados.

Artículo 4. Edificios sujetos a Informe de Evaluación y plazos.

Artículo 5. Capacitación para el Informe de Evaluación de los Edificios.

Artículo 6. Relación anual de edificios obligados a efectuar el Informe de Evaluación.

CAPITULO II CONTROL DE EDIFICIOS

Artículo 7. Registro de edificios.

CAPITULO III INFORME DE EVALUACION IEE.CV

Artículo 8. Condiciones del edificio que debe considerar el Informe de Evaluación.

Artículo 9. Contenido de los Informes de Evaluación.

Artículo 10. Evaluación y resultado del Informe.

Artículo 11. Forma y plazo de presentación del Informe de Evaluación.

Artículo 12. Resultado de los Informes de Evaluación.

Artículo 13. Del cumplimiento de la obligación de efectuar el Informe de Evaluación.

CAPITULO IV INFRACCIONES Y SANCIONES

Artículo 14. Infracciones y sanciones por incumplimiento de la obligación de realizar el informe de evaluación.

CAPITULO V. EJECUCION SUBSIDIARIA

Artículo 15. De la ejecución subsidiaria del Informe de Evaluación.

Artículo 16. Coordinación administrativa.

DISPOSICIONES

Disposición adicional primera. Creación del Registro de Edificios.

Disposición adicional segunda. Modificación del modelo de informe y adecuación del ámbito a la normativa autonómica.

Disposición adicional tercera. Dotación de medios.

Disposición transitoria. Calendario de realización de los Informes de Evaluación.

Disposición final. Entrada en vigor.

ANEXOS

I. Definiciones.

II Modelo de Informe de Evaluación de Edificios.

EXPOSICION DE MOTIVOS

ANTECEDENTES

Por escoger una fecha de partida, debemos indicar que desde el Estatuto Municipal de Calvo Sotelo de 1924, existe una preocupación legal por controlar las edificaciones en las ciudades y que éstas tengan condiciones para acoger a sus moradores.

En el Estatuto Municipal se insertan medidas relativas a la anchura y ventilación de vías públicas, suministro de aguas, evacuación de residuos, ventilación y condiciones de viviendas.

El artículo 181 del Real Decreto 1349/1976, de 9 de abril, por el que se aprobó el Texto Refundido de la Ley del Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, estableció que “1. Los propietarios de terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular, edificaciones y carteles deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos.

2. Los Ayuntamientos y, en su caso, los demás Organismos competentes ordenarán, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para conservar aquellas condiciones”

La Constitución Española de 1978, establece en sus artículos 45 y 47 el derecho a disfrutar de un medio ambiente adecuado y a una vivienda digna. Asimismo los poderes públicos deberán velar por la utilización racional de los recursos naturales.

En el artículo 149.1, 1ª, 13ª, 25ª, se establece la competencia exclusiva del Estado en la regulación de las condiciones básicas que garanticen la igualdad en el ejercicio de derechos y cumplimiento de deberes. Corresponde también al Estado determinar las bases y coordinar la planificación económica y el régimen energético.

El artículo 148.1, 13ª atribuye a las Comunidades Autónomas competencia en materia de Territorio, Urbanismo y Vivienda.

Con estas premisas se ha desarrollado una regulación a nivel estatal y a nivel autonómico.

El artículo 245 del Real Decreto legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprobó el Texto Refundido sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, estableció “1. Los propietarios de terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular y edificaciones deberán mantenerlos en las condiciones y con sujeción a las normas señaladas en el artículo 21.1.

2. Los Ayuntamientos y, en su caso, los demás Organismos competentes ordenarán, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para conservar aquellas condiciones, con indicación del plazo de realización”

El artículo 87 de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística, estableció: Los propietarios de toda edificación catalogada o de antigüedad superior a 50 años deberán promover, al menos cada cinco años, una inspección, a cargo de faculta-



tivo competente, para supervisar su estado de conservación.

Dicho facultativo consignará los resultados de su inspección expidiendo un certificado que describa los desperfectos apreciados en el inmueble, sus posibles causas y las medidas prioritarias recomendables para asegurar su estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales o para mantener o rehabilitar sus dependencias en condiciones de habitabilidad o uso efectivo según el destino propio de ellas. Asimismo dejará constancia del grado de realización de las recomendaciones expresadas con motivo de la anterior inspección periódica. La eficacia del certificado exige remitir copia de él al Ayuntamiento y al Colegio Profesional correspondiente.

El Ayuntamiento podrá exigir de los propietarios la exhibición de los certificados actualizados de inspección periódica de construcciones y, si descubriera que éstas no se han efectuado, podrá realizarlas de oficio a costa de los obligados"

El artículo 206 de la Ley 16/2005 de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana estableció: "Los propietarios de terrenos, construcciones y edificios deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, realizando los trabajos y obras precisas para conservar o rehabilitar en ellos las condiciones imprescindibles de habitabilidad o uso efectivo que permitirían obtener la licencia administrativa de ocupación para el destino que les sea propio. Será exigible este deber aun cuando no hubiere nomas específicamente aplicables sobre protección del medio ambiente, patrimonios arquitectónicos y arqueológicos o sobre rehabilitación urbana. Si las hubiere, se cumplirá con total respeto a las mismas"

El artículo 207 determinó que: "1 Los propietarios de toda edificación catalogada o de antigüedad superior a 50 años deberán promover, al menos cada cinco años, una inspección, a cargo de facultativo competente, para supervisar su estado de conservación.

2. Dicho facultativo consignará los resultados de su inspección expidiendo un certificado que describa los desperfectos apreciados en el inmueble, sus posibles causas y las medidas prioritarias recomendables para asegurar su estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales o para mantener o rehabilitar sus dependencias en condiciones de habitabilidad o uso efectivo según el destino propio de ellas. Asimismo dejará constancia del grado de realización de las recomendaciones expresadas con motivo de la anterior inspección periódica. La eficacia del certificado exige remitir copia de él al Ayuntamiento y al Colegio Profesional correspondiente.

3. El Ayuntamiento podrá exigir de los propietarios la exhibición de los certificados actualizados de inspección periódica de construcciones y, si descubriera que éstas no se han efectuado, podrá realizarlas de oficio a costa de los obligados"

El artículo 9 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo, se expresa en términos similares.

APUESTA POR LA SOSTENIBILIDAD Y RECUPERACIÓN ECONÓMICA.

De la normativa relacionada con anterioridad se extrae que el legislador ha manifestado su preocupación por mantener de forma adecuada el parque de viviendas. Actualmente y como consecuencia de distintas Directivas Europeas el espacio urbano y las edificaciones existentes se estudian y regulan, no sólo como objetos que sirven a los ciudadanos que las habitan, sino, como objetos que deben renovarse para conseguir una eficiencia energética y que a su vez sirve de revulsivo a la economía.

En España los referidos aspectos son más importantes, si cabe, no sólo por la necesidad de cumplir la normativa europea, sino por la crisis en la que nos hallamos inmersos y que ha provocado un viraje decisivo en la normativa reguladora.

Para detectar los problemas de la ciudad y sus edificios, la inspección técnica es un instrumento idóneo. Con la inspección se hacen patentes los problemas y se pueden solventar.

Ha llegado el momento de aprovechar lo que existe y renunciar a las expansiones urbanísticas indiscriminadas que tanta inversión suponen.

Como exponentes de la normativa más reciente que apuesta por la eficiencia energética, sostenibilidad y recuperación económica, tenemos los siguientes:

Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible. El Título III, denominado "sostenibilidad medioambiental", recoge disposiciones relativas a distintos ámbitos de carácter ambiental, tales como reducción de emisiones; transporte y movilidad sostenible, rehabilitación y vivienda. A esta materia se dedica el Capítulo IV "medio urbano sostenible" que se desarrolla en los artículos 107 a 111.

El Real Decreto-ley 8/2011, de 1 de julio, de medidas de apoyo a los deudores hipotecarios, de control del gastos públicos y cancelación de deudas hipotecarias con empresas y autónomos contraídas por las entidades locales, de fomento de la actividad empresarial e impulso de la rehabilitación y de simplificación administrativa, en el marco de las políticas dirigidas a la consecución de un medio urbano más sostenible, generaliza la inspección técnica de edificios y su obligatoriedad.

El Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios y derogó el Real Decreto 47/2007, de 19 de enero, de procedimiento básico para la certificación de eficiencia energética de edificios de nueva construcción. Se trata de normas que traen su causa de la Directiva 2002/91/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 16 de diciembre de 2002, y la Directiva 2010/31/UE/ del Parlamento Europeo y del Consejo de 19 de mayo de 2010.

Por la Federación Española de Municipios y Provincias se aprobó el 30 de julio de 2013, un modelo de Ordenanza Reguladora del Informe de Evaluación de los Edificios.

En fecha 31 de octubre de 2015, se publicó el Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

El Informe de Evaluación de los edificios viene recogida en el Título III, artículo 29 y 30 dy en la Disposición Transitoria Segunda se dispone el calendario para la realización del IEE en los siguientes términos:

"Artículo 29 El Informe de Evaluación de los Edificios

1. Los propietarios de inmuebles ubicados en edificaciones con tipología residencial de vivienda colectiva podrán ser requeridos por la Administración competente, de conformidad con lo dispuesto en el artículo siguiente, para que acrediten la situación en la que se encuentran aquéllos, al menos en relación con el estado de conservación del edificio y con el cumplimiento de la normativa vigente sobre accesibilidad universal, así como sobre el grado de eficiencia energética de los mismos.

2. El Informe de Evaluación que determine los extremos señalados en el apartado anterior, identificará el bien inmueble, con expresión de su referencia catastral y contendrá, de manera detallada:

a) La evaluación del estado de conservación del edificio.

b) La evaluación de 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.

c) La certificación de la eficiencia energética del edificio, con el contenido y mediante el procedimiento establecido para la misma por la normativa vigente.

Cuando, de conformidad con la normativa autonómica o municipal, exista un Informe de Inspección Técnica que ya permita evaluar los extremos señalados en las letras a) y b) anteriores, se podrá complementar con la certificación referida en la letra c), y surtirá los mismos efectos que el informe regulado por esta ley. Asimismo, cuando contenga todos los elementos requeridos de conformidad con aquella normativa, podrá surtir los efectos derivados de la misma, tanto en cuanto a la posible exigencia de la subsanación de las deficiencias observadas, como en cuanto a la posible realización de las mismas en sustitución y a costa de los obligados, con independencia de la aplicación de las medidas disciplinarias y sancionadoras que procedan, de conformidad con lo establecido en la legislación urbanística aplicable.

3. El Informe de Evaluación 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 y viviendas existentes.

4. El Informe de Evaluación tendrá una periodicidad mínima de diez años, pudiendo establecer las Comunidades Autónomas y los Ayuntamientos una periodicidad menor.

5. El incumplimiento del deber de cumplimentar en tiempo y forma el Informe de Evaluación regulado por este artículo y la disposición transitoria segunda tendrá la consideración de infracción urbanística, con el carácter y las consecuencias que atribuya la normativa urbanística aplicable al incumplimiento del deber de dotarse del informe de inspección técnica de edificios o equivalente, en el plazo expresamente establecido.

6. Los propietarios de inmuebles obligados a la realización del informe regulado por este artículo deberán remitir una copia del mismo al organismo que determine la Comunidad Autónoma, con el fin de que dicha información forme parte de un Registro integrado único. La misma regla resultará de aplicación en relación con el informe que acredite la realización de las obras correspondientes, en los casos en los que el informe de evaluación integre el correspondiente a la inspección técnica, en los términos previstos en el último párrafo del apartado 2, y siempre que de éste último se derivase la necesidad de subsanar las deficiencias observadas en el inmueble.

A nivel de la Comunidad Autónoma Valenciana, además de lo dispuesto en la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística y la Ley Urbanística Valenciana, antes citadas, cabe destacar el artículo 24 de la Ley 3/2004, de 30 de junio, de Ordenación y Fomento de la Calidad de la Edificación, que establece: "1. Los propietarios de los edificios deberán mantenerlos en condiciones de funcionalidad, seguridad y habitabilidad, suficientes para obtener licencia de ocupación para el uso al que se destina el edificio, de acuerdo con las instrucciones contenidas en el Libro del Edificio.

2. Durante la vida útil del edificio los propietarios llevarán a cabo los trabajos de mantenimiento que periódicamente se prevén en el Libro del Edificio, reseñando en él las operaciones realizadas y su fecha, así como el seguimiento a que hubiere lugar. Estas labores serán llevadas a cabo por los propios usuarios o, por técnicos u operarios especializados, o por entidades de control según sea el caso, cuya identificación se indicará también en el Libro del Edificio.

Todos los usuarios dispondrán de las instrucciones de uso y mantenimiento de su vivienda, local o de la parte del edificio de uso privativo que les corresponda según el artículo 21.2 de la presente ley.

3. En ningún caso, las instrucciones de uso y mantenimiento del edificio supondrán la inaplicación o transferencia a los propietarios y usuarios del mismo de las responsabilidades que, conforme a lo establecido en la legislación estatal de ordenación de la edificación, corresponda a otros agentes de la edificación.

4. Cuando un edificio haya sido rehabilitado contará con un Libro del Edificio adecuado a nivel de intervención realizado, en el que se expliciten las operaciones de mantenimiento a realizar y sus periodos, así como las instrucciones de uso.

5. Para tener derecho preferente a las ayudas o incentivos a la rehabilitación de edificios con financiación pública, será necesario justificar que se han realizado al menos las operaciones de mantenimiento mínimas, y la inspección técnica, en su caso, conforme a lo establecido en el artículo 87 de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, y a las condiciones que reglamentariamente se determinen.

Cabe destacar una serie de normas reglamentarias que han incorporado a la regulación de esta Comunidad Autónoma aspectos de la normativa estatal y han formado una regulación propia. A tal efecto debemos citar el Decreto 43/2011, de 29 de abril, por el que se modifican el Decreto 66/2009, de 15 de mayo, que regula el Plan Autonómico de vivienda 2009-20012 y el Decreto 189/2009, de 23 de octubre, que aprueba el Reglamento de Rehabilitación y Vivienda.

En el D.O.C.V. de 3 de octubre de 2014, se ha publicado la Resolución de 8 de septiembre de 2014, de la Dirección General de Obras Públicas, Proyectos Urbanos y Vivienda para equiparar el Informe de Conservación del Edificio (ICE) y Certificación Energética (CEE) al Informe de Evaluación de Edificio (IEE), así pues la incorporación del Certificado de Eficiencia Energética (CEE), al Informe de Conservación del Edificio (ICE), será equivalente al Informe de Evaluación del Edificio (IEE) previsto en la Ley. 8/2013, de 26 de junio. Y se denominará (IEE.CV).

Incorporando el Certificado de Eficiencia Energética (CEE) regulado en el RD 235/13, de 5 de abril, al Informe de Conservación del Edificio, regulado en el Decreto 81/2006, de 9 de junio, del Consell, desarrollado en el marco del Reglamento de Rehabilitación, Decreto 76/2007, de 18 de mayo, modificado por Decreto 189/2009, de 23 de octubre, del Consell, que aprueba el Reglamento de Rehabilitación de Edificios y Viviendas, con las modificaciones efectuadas por el Decreto 43/2011, de 29 de abril, será equivalente al Informe de Evaluación del Edificio, pasando a denominarse IEE.CV.

La Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (LOTUP) recoge en el Libro II, Título III, Capítulo I, Sección II, el deber de edificar, conservar y rehabilitar.

El artículo 179 establece el deber de edificación y el artículo 180, recoge el deber de conservación y rehabilitación e inspección periódica de edificaciones.

Este precepto es heredero de los artículos 206 y 207 de la Ley Urbanística Valenciana y obliga a los propietarios de terrenos, construcciones y edificios a mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro; realizando los trabajos y obras precisas para conservar o rehabilitar en ellos las condiciones imprescindibles de habitabilidad o uso efectivo que permitirían obtener la licencia administrativa de ocupación para el destino que les sea propio.

“El artículo 180-1. Los propietarios de terrenos, construcciones y edificios deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, realizando los trabajos y obras necesarios para conservar o rehabilitar en ellos las condiciones imprescindibles de habitabilidad, seguridad, funcionalidad o uso efectivo que permitirían obtener la licencia administrativa de ocupación para el destino que les sea propio. También tienen este deber los sujetos obligados conforme a la legislación estatal sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

2. Los propietarios de toda edificación catalogada o de antigüedad superior a cincuenta años y los de edificios cuyos titulares pretenden acogerse a ayudas públicas con el objetivo de acometer obras de conservación, accesibilidad universal o eficiencia energética, con anterioridad a la formalización de la petición de la correspondiente ayuda deberán promover, al menos cada diez años, la realización de un informe de evaluación a cargo de facultativo competente para:

a) Evaluar su estado de conservación; en el informe se consignarán los resultados de la inspección, que al menos describa los defectos apreciados en el inmueble, sus posibles causas y las medidas prioritarias recomendables para asegurar su estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales o para mantener o rehabilitar sus dependencias en condiciones de habitabilidad o uso efectivo según el destino propio de ellas; asimismo, dejará constancia del grado de realización de las recomendaciones expresadas con motivo de la anterior inspección periódica.

b) De acuerdo con la legislación estatal sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, dicho informe incluirá la evaluación de las condiciones básicas de accesibilidad universal y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización del edificio, estableciendo si es susceptible o no realizar ajustes razonables para satisfacerlas.

c) Certificación de la eficiencia energética del edificio, con el contenido y mediante el procedimiento establecido al efecto para la misma por la normativa vigente.

3. La eficacia del certificado exige remitir copia del mismo al ayuntamiento. A su vez, el ayuntamiento remitirá una copia del certificado, legitimada por el secretario del ayuntamiento, para su depósito en el registro de la propiedad.

4. El Ayuntamiento podrá exigir de los propietarios la exhibición de los certificados actualizados de inspección periódica de construcciones. Si estas no se han efectuado, podrá realizarlas de oficio a costa de los obligados.

El artículo 181 establece el límite del deber de conservación y rehabilitación hasta el importe determinado por el límite del deber normal de conservación. Al límite se llega cuando el COSTE supere la mitad del valor de una construcción de nueva planta. Cuando el COSTE es superior al límite señalado, el obligado, salvo edificios catalogados, podrá optar por demoler o exigir de la Administración que sufrague el exceso.

El artículo 182, regula las ordenes de ejecución de obras de conservación y de obras de intervención. El Ayuntamiento dictará las órdenes de ejecución, tomará medidas para ejercer la tutela y defensa de los inquilinos.

La Orden de Ejecución no podrá superar seis meses, el propietario puede optar por rehabilitar o demoler, salvo edificios catalogados. Cuando el propietario no actúa, la Administración podrá:

Ejecutar subsidiariamente a costa del obligado.

Imponer hasta 10 multas coercitivas.

Convocar el procedimiento de ejecución sustitutoria, en sustitución del propietario.

Iniciar los procedimientos previstos en el artículo 185 y 186.

El artículo 183, contempla las Órdenes de Ejecución de adaptación, (el ambiente se refiere a aspectos ornamentales y secundarios del edificio).

La Sección III, establece el régimen de edificación y rehabilitación forzosa en sustitución del propietario.

ESTRUCTURAY CONTENIDO DE LA ORDENANZA

La ordenanza se estructura en 16 artículos distribuidos en 5 capítulos, el Primero referido a disposiciones generales; el Segundo a control de edificios; el Tercero al Informe de Evaluación IEECV, el Cuarto a infracciones y sanciones y el Quinto relativo a la ejecución subsidiaria; tres Disposiciones Adicionales, una Transitoria, una Final y dos anexos.

La Ordenanza regula el Informe de Evaluación de Edificios y su ejecución subsidiaria. También regula la creación del Registro de Edificios y el régimen sancionador por incumplimiento.

El artículo 1º, siguiendo las pautas de la FEMP, establece la obligación de realizar un informe de evaluación periódico de los edificios con el objeto de acreditar la situación en la que se encuentran.

Los aspectos fundamentales del informe son:

La conservación del edificio.

El cumplimiento de la normativa de accesibilidad.

Grado de eficiencia energética

El conocimiento que se derive del contenido de los IEE permitirá una sensibilización a los encargados del diseño, de la promoción, construcción y de los usuarios de la mayoría de los productos arquitectónicos que existen para que se considere la calidad y sostenibilidad de las edificaciones existentes, de las que se rehabiliten y aquellas de nueva construcción para acercarse al objetivo demandado de vivir en edificios de mayor calidad arquitectónica y de consumo casi nulo en el horizonte determinado por la normativa europea de 2020.

Este precepto halla su apoyo legal en el artículo 4 de la Ley 8/2013, de 26 de junio, y 180. 2 de la Ley 5/2014 de 25 de julio, LOTUP.

El artículo 2, recoge la colaboración de entidades y ciudadanos que puede recabar la Administración y también por los técnicos competentes que realizan los informes.

El apoyo normativo de este artículo se halla en la ley 30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común.

El artículo 3, trata de los obligados a efectuar el informe de Evaluación de Edificios.

Los obligados son los propietarios, que también deben sufragar las obras hasta el límite normal de conservación.

Con arreglo al modelo de ordenanza aprobado por la FEM y con ánimo de impulsar la realidad del Informe de Evaluación, se incorpora un punto que refrenda la actuación de los arrendatarios.

También están obligados las Comunidades y agrupaciones de Comunidades.

El Ayuntamiento publicará anualmente la relación de edificios sujetos a informe, lo cual conecta con la necesidad de un registro de edificios que más tarde se regula.

Este artículo se apoya legalmente en el artículo 4.1 y 3 Ley 8/2013, de 26 de junio, y artículo 180 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, LOTUP.

El artículo 4, regula los plazos y edificios sujetos a informe de evaluación.

La obligación se centra en edificios catalogados o de antigüedad igual o superior a 50 años. También existe obligación de formular el informe cuando lo requiera el Ayuntamiento.

Es importante añadir que con independencia de la edad, también quedan sometidos al IEE, los edificios para los que se solicitan ayudas públicas con el objeto de conservarlos o adecuarlos.

La normativa estatal, establece que los edificios con tipología residencial de vivienda colectiva son los que deben disponer de IEE.

La expresión vivienda colectiva se puede definir como la ubicada en un edificio constituido por varias viviendas unifamiliares independientes entre sí, pero con acceso común exterior.

El IEE extiende su eficacia a los locales existentes destinados a otros usos, comercial, educativo, oficinas.

Por otra parte se entienden asimilados a la categoría de edificación de tipología residencial de vivienda colectiva, los edificios destinados a ser ocupados por un grupo de personas que compartan servicios y se sometan a un régimen común (hoteles, residencias, etc).

El informe se realizará en el plazo máximo de 5 años desde que el edificio cumpla los 50 años de antigüedad.

En la Comunidad Valenciana la renovación de la inspección se exigía cada 5 años, artículo 207 de la Ley Urbanística Valenciana. La actual Ley autonómica coincide con la normativa estatal (10 años).

El artículo 5, trata de la capacitación para el informe.

Se hallan capacitados los técnicos competentes y las entidades de inspección registradas.

Este precepto se remite al artículo 6 de la Ley 8/2013, de 26 de junio de rehabilitación, regeneración y renovación urbana que establece: "Capacitación para el Informe de Evaluación de los Edificios.

El Informe de la 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. A tales efectos 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 lo establecido en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, o haya acreditado la cualificación necesaria para la realización del Informe, según lo establecido en la disposición final decimotercera.

Cuando se trate de edificios pertenecientes a las Administraciones Públicas enumeradas en el artículo 2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, podrán suscribir los Informes de Evaluación, en su caso, los responsables de los correspondientes servicios técnicos que, por su capacitación profesional, puedan asumir las mismas funciones a que se refiere el apartado anterior."

El apoyo legal de este precepto se halla en el artículo antes referido.

El artículo 6, se refiere a la relación anual de edificios obligados al informe de evaluación.

Cada año el Ayuntamiento debe publicar cuales son los edificios que tienen obligación de someterse al informe referido y para ello se elaborará un registro de edificios obligados.

El artículo 7 regula el registro de edificios como instrumento de control del deber de elaborar el informe.

¿Que anotará el Registro de Edificios?

a) Edificios obligados a realizar el informe de evaluación y su referencia catastral.

b) Actuaciones realizadas (en especial las de accesibilidad y conservación).

De cada edificio el Registro indicará :

a) Emplazamiento, características, nivel de protección del edificio y pertenencia, en su caso, al centro histórico o a cascos históricos.

b) Fecha de construcción o, en su defecto , año aproximado.

c) Informes de Evaluación realizados previamente.

d) Cuando debe realizarse el nuevo informe.

El artículo 8, regula las condiciones del edificio que debe evaluar el informe y se concretan en: seguridad, salubridad, seguridad en las instalaciones de electricidad, accesibilidad universal y eficiencia energética.

Este precepto se apoya legalmente en el Real Decreto 235/2013, referido al certificado de eficiencia energética, artículo 4.2.c) de la Ley 8/2013, de 26 de junio y artículo 180 de la Ley 5/2014 de 25 de julio LOTUP.

El artículo 9 trata del contenido del informe que se ajusta al modelo previsto por la Comunidad Autónoma Valenciana.

El artículo 10 y 11 establecen el resultado y presentación del informe entre cuyos aspectos cabe destacar:

1. Evaluación del estado de conservación de las condiciones básicas de accesibilidad.

2. Evaluación de las condiciones básicas de accesibilidad.

3. Certificación de eficiencia energética.

El resultado del informe podrá ser favorable o desfavorable, en cuyo caso describirá las deficiencias, sus causas y medidas inmediatas de seguridad adoptadas que deban adoptarse así como su grado de efectividad.

Los artículos 12 y 13 regulan el efecto de los informes de evaluación

En los supuestos que el informe determine la necesidad de realizar obras, el Ayuntamiento puede requerir al interesado para que las realice. En el supuesto que no lo lleve a cabo, la Administración podrá actuar de forma subsidiaria conforme a los artículos 182 y siguientes de la LOTUP.

Si el edificio requiere ajustes razonables en materia de accesibilidad, deben realizarse en los plazos marcados legalmente.

Los artículos 14 y 15 establecen Infracciones, Sanciones y la ejecución subsidiaria para el caso que no se aporte el Informe por los propietarios.

Se regula en este apartado la infracción prevista en el artículo 264 LOTUP.

El artículo 16 trata de la coordinación administrativa

Los datos que obtenga el Ayuntamiento para otros censos de construcciones.

Para finalizar cabe resaltar dos aspectos, el calendario que se establece en la Disposición Transitoria Primera, que determina unos plazos para llevar a cabo el IEE.CV, y la remisión al informe que exige la Administración Autonómica.

Si el Real Decreto -Ley 8/2011, de julio generalizó la ITE (ICE) para todos los edificios y puso una fecha de referencia, que es el año 2015, para aquellos edificios de más de 50 años de antigüedad al entrar en vigor dicho Decreto-Ley, (Disposición Transitoria Segunda). La Ley 8/2013, de 26 de junio, flexibiliza los plazos para realizar el IEE (Disposición Adicional Primera), de tal forma que, con carácter general, el informe lo deben realizar los edificios que no tengan un ITE VIGENTE (ICE). Están obligados los edificios de más de 50 años, en un plazo máximo de 5 años desde que alcancen dicha antigüedad.

Los que tengan ITE (ICE) vigente deberán efectuar el IEE cuando caduque y nunca podrá superar 10 años desde la entrada en vigor de la Ley 8/2013, de 26 de junio.

También deben realizar el IEE (ICE) los edificios (aunque no tengan 50 años), cuyos propietarios solicitan ayudas públicas para la conservación y adaptación.

La ordenanza tipo aprobada por la FEMP, indica que cada Ayuntamiento establecerá el calendario que se adapte mejor a sus necesidades y conforme a dicho criterio lo elabora esta ordenanza.

El calendario previsto se conjuga hasta cierto punto con el plazo de puesta en marcha del Registro de Edificios.

Previsión para no duplicar inspecciones. En el supuesto que conforme a la normativa aplicable el edificio cuente con una inspección vigente, no es necesario realizar el IEE hasta que expire dicha vigencia. En la Comunidad Valenciana la vigencia de la inspección era de CINCO AÑOS, por lo que no debe realizarse el IEE, mientras el edificio cuente con una ITE vigente (ICE).

Para coordinar las actuaciones y homologar los documentos a las previsiones que realiza la CCAA, el modelo de informe será el definido por dicha Administración, y se halla en la página Web IEE.CVWIN.

Se completa la Ordenanza con las correspondientes tres Disposiciones Adicionales, una Disposición Transitoria, una final y dos



anexos, formando un texto completo.

JUSTIFICACION DE LA ORDENANZA

OBJETIVOS

La Ordenanza deriva, entre otras, de la Ley 8/2013, de 26 de junio, antes mencionada y de la Ley 5/2014, de 25 de julio, Ley de Ordenación del Territorio Urbanismo y Paisaje. Persigue en el ámbito inmobiliario posibilitar el uso residencial en un contexto urbano accesible; favorecer la dinamización económica; adaptación, rehabilitación y ocupación de viviendas vacías; fomentar el uso de materiales, productos y tecnologías limpias; priorizar las energías renovables; valorar la perspectiva turística. Todo ello redundará en la contribución de la Ordenanza a volver a la ciudad construida frente a la planificada.

La puesta en marcha de la Ordenanza supondrá un impulso en la vertiente medioambiental y económica, no sólo porque las edificaciones se verán avocadas a utilizar energías y tecnológicas más limpias y modernas, sino porque trabajar en la ciudad acabada, rehabilitar, regenerar es más económico que planificar, urbanizar y edificar ex novo.

ACTUACIONES NO DISCRIMINATORIAS

La ordenanza prevé una serie de actuaciones que favorecen a los ciudadanos, es integradora y en ningún caso se advierte una regulación discriminatoria.

JUSTIFICACION ECONOMICA

La justificación económica de la ordenanza está basada en la conservación inmobiliaria para aprovechar aquello de lo que se dispone.

Para la puesta en marcha de la Ordenanza se requiere un equipo de personal cualificado que debería quedar integrado como mínimo, por un licenciado en derecho TAG; un arquitecto inspector; un administrativo y dos auxiliares.

Nos centraremos en los gastos que supone para el Ayuntamiento la puesta en marcha de la Ordenanza, basada en la creación del Registro de Edificios y su llevanza, así como la realización de Ordenes de Ejecución que deben dictarse para actuar con carácter subsidiario.

Este equipo debe funcionar a tiempo completo y el perfil debe responder a personas comprometidas con el servicio a la ciudadanía y gestión administrativa. No se trata de tramitar un expediente, o de valorar unas obras, sino de disponer de una visión finalista integradora del expediente, de tal manera que sean reales y efectivos los objetivos previstos.

El gasto que le supone al Ayuntamiento este equipo es mucho menor que el personal que debe destinar a planificar, gestionar y controlar nuevos suelos y viviendas.

Por todo ello se concluye que la Ordenanza es viable técnica y económicamente si comparamos su coste con el coste de actuaciones expansionistas.

PROCEDIMIENTO Y COMPETENCIA

Se dicta esta Ordenanza de acuerdo con la habilitación legal que otorga la capacidad y legitimidad a los Ayuntamientos para intervenir, dentro de su ámbito territorial y en el marco de la legislación del Estado y de sus Comunidades Autónomas en el proceso de conservación y rehabilitación de la edificación.

La Ley 27/2013, de 27 de diciembre de racionalización y sostenibilidad de la Administración Local, establece como COMPETENCIA PROPIA, artículo 25.a) la conservación y rehabilitación de la edificación.

Esta ordenanza se elabora y aprueba conforme a lo dispuesto en el artículo 84 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de Bases del Régimen Local; Ley 8/2013 de 26 de junio de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbana y artículo 180 de la Ley 5/2014, de 25 de Julio Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje.

Se trata de una Ordenanza General de contenido urbanístico y su tramitación se regula por el artículo 49,56 y 72 de la Ley Reguladora de Bases del Régimen Local

El Organismo competente para su aprobación es el Pleno, artículo 123.1.d de la mencionada Ley y su entrada en vigor se produce transcurridos 15 días desde su completa publicación en el Boletín Oficial de la Provincia.

I DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Objeto

El objeto de esta Ordenanza es regular la obligación de los propietarios de realizar el Informe de Evaluación periódico de aquellos edificios referidos en el artículo 4.

La finalidad del informe es acreditar la situación en la que se encuentra el edificio, en relación con el estado de conservación; con el cumplimiento de la normativa sobre accesibilidad universal y con el grado de eficiencia energética; determinando las deficiencias en el estado de conservación que deben ser subsanadas o la susceptibilidad de realizar ajustes razonables en materia de accesibilidad.

El objeto del Informe de Evaluación del Edificio, es la comprobación por el Ayuntamiento del cumplimiento por los propietarios del deber legal de conservación y rehabilitación.

Artículo 2. Colaboración de entidades y ciudadanos.

1. El Ayuntamiento, con el fin de promover la realización del informe de evaluación, su desarrollo y aplicación podrá solicitar la colaboración de asociaciones vecinales y entidades representativas; especialmente en aquellos supuestos que la problemática social lo haga aconsejable.

2. Los técnicos que elaboren el informe podrán recabar, en relación a los aspectos relativos a la accesibilidad universal, el criterio de entidades y asociaciones de personas con discapacidad que cuenten con una acreditada trayectoria en el ámbito territorial de que se trate y tengan entre sus fines sociales la promoción de dicha accesibilidad.

3. Las asociaciones y entidades referidas en el punto anterior podrán personarse en los expedientes que se sigan en desarrollo de esta Ordenanza, con observancia de la Ley 15/1991, de 13 de diciembre, de Protección de datos; para ello el Ayuntamiento dará publicidad anual de los edificios sujetos a informe.

Artículo 3. Obligados

1. Están obligados a efectuar el Informe de Evaluación de Edificios:

a) Los propietarios de los mismos, incluida la Administración.
b) Las Comunidades de Propietarios o las agrupaciones de Comunidades de Propietarios, en inmuebles de propiedad horizontal o complejo inmobiliario privado.

2. Las Comunidades o agrupación de Comunidades deberán encargar la realización de la inspección para la totalidad de los inmuebles respectivos.

Los propietarios estarán obligados a facilitar el acceso conforme a lo dispuesto en la legislación sobre propiedad horizontal.

Las inspecciones así realizadas extenderán su eficacia a todos y cada uno de los locales y viviendas de los citados inmuebles.

3. No obstante lo anterior, los arrendatarios de los inmuebles quedarán facultados para, ante el incumplimiento del propietario, solicitar de la Administración realizar el Informe de Evaluación del Edificio, así como solicitar las oportunas ayudas que pudieran haberse previsto, siempre y cuando las mismas vayan dirigidas a soportar el deber forzoso de conservación, todo ello sin perjuicio de la relación jurídico privada que derivada del contrato de arrendamiento que pudiera existir entre el arrendador y arrendatario.

4. Los propietarios estarán obligados a realizar las obras necesarias para subsanar las deficiencias en el estado de conservación o realizar los ajustes razonables en materia de accesibilidad.

Artículo 4. -Edificios sujetos al informe de evaluación del edificio y plazos.

1. Están sujetos a primer Informe de Evaluación los edificios que seguidamente se relacionan:

a) Edificios Catalogados de antigüedad igual o superior a 50 años.
b) Edificios de antigüedad igual o superior a 50 años.
c) Edificios de uso residencial colectivo, tales como instalaciones hoteleras de todo tipo, residencias, apartamentos turísticos etc, de antigüedad igual o superior a 50 años.

d) Edificios cuyos titulares pretendan acogerse a ayudas públicas, con el objeto de acometer obras de conservación, accesibilidad universal o eficiencia energética, con anterioridad a la formulación de la petición de la correspondiente ayuda, aunque la antigüedad del edificio sea menor de 50 años.

e) Edificios para los que se exija el informe por la normativa autonómica 1.

2. Se entiende por edificio de tipología residencial de vivienda colectiva, el compuesto por más de una vivienda, sin perjuicio de que pueda contener de manera simultánea otros usos distintos del residencial. Con carácter asimilado se entiende incluida en esta tipología, el edificio destinado a ser ocupado o habitado por un grupo de personas que, sin constituir núcleo familiar, compartan servicios y se sometan a un régimen común, tales como hoteles, residencias.

3. Los plazos para llevar a cabo el Informe de Evaluación del Edificio y su renovación serán:

a) En el plazo máximo de cinco años desde la fecha que el edificio alcance 50 años de antigüedad o de la fecha de terminación total de una intervención que haya alterado la configuración arquitectónica del edificio, salvo que ya cuente con una inspección técnica

vigente realizada de conformidad con su normativa aplicable y con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 8/2013, de rehabilitación, regeneración y renovación urbana, en cuyo caso se exigirá el Informe de Evaluación cuando corresponda su primera revisión².

b) Cuando los Servicios Técnicos Municipales lo entendieran adecuado, el Ayuntamiento podrá requerir al propietario de forma anticipada para que realice el Informe de Evaluación del Edificio. Serán criterios para el requerimiento del Informe:

Deficiencias en el estado general del edificio.

Presentación de Declaración Responsable de Segunda Ocupación.

El edificio que se vea afectado por un expediente de Orden de Ejecución o Ruina.

Que sea requerido por un interesado.

Que se pretenda la rehabilitación integral del edificio.

Otras causas fundadas técnicamente.

d) Con anterioridad a la solicitud de ayudas públicas.

4. Renovación del Informe de Evaluación del Edificio.

Cada diez años, desde el primer Informe de Evaluación, se deberá renovar el Informe de Evaluación del Edificio conforme a los modelos oficialmente aprobados, computándose la fecha desde el vencimiento de cada obligación, con independencia de la fecha de presentación del anterior informe.

5. En la presente ordenanza se entiende como edad de la edificación el tiempo transcurrido desde la fecha de terminación total de las obras de construcción, que se acreditará según el siguiente orden de preferencia:

a) Mediante certificado final de obra.

b) Concesión de la licencia de primera ocupación.

c) La que figure en la ficha catastral del edificio o cualquier otro medio de prueba admisible en derecho.

En el caso de no existir dicha documentación, el Ayuntamiento estimará la edad basándose en cualquier dato que lo justifique. No obstante, cuando se trate de intervenciones que alteran la configuración arquitectónica del edificio, el plazo de presentación del Informe de Evaluación, así como el de las sucesivas renovaciones comenzará a contar a partir de la fecha de terminación de dichas obras. Para el cómputo de la edad de la edificación, en aquellos casos en que no sea posible determinar la fecha exacta de terminación de las obras, bastará con tener en cuenta el año aproximado.

Artículo 5. Capacitación para la redacción del Informe de Evaluación de los Edificios

1. El Informe de la 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 la Comunidad Autónoma Valenciana, siempre que cuenten con dichos técnicos. A tales efectos se considera técnico facultativo competente el que cumpla con lo establecido en el artículo 30 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana de la Ley 8/2013, de 26 de junio de 2013, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

2. Cuando se trate de edificios pertenecientes a las Administraciones Públicas, podrán suscribir los Informes de Evaluación, en su caso, los responsables de los correspondientes servicios técnicos que, por su capacitación profesional, puedan asumir las mismas funciones a que se refiere el apartado anterior.

3. Las deficiencias que se observen en relación con la evaluación de lo dispuesto en el artículo 3.4 se justificarán en el Informe bajo el criterio y la responsabilidad del técnico competente que lo suscriba.

Artículo 6. Relación anual de edificios obligados a efectuar el Informe de Evaluación

1. El Ayuntamiento, a través del órgano municipal encargado de la conservación urbana, publicará anualmente la relación de edificios que, de acuerdo con la normativa en vigor y la presente Ordenanza, estén obligados a efectuar el Informe de Evaluación, pudiendo establecer en la misma el plazo para el cumplimiento efectivo de dicha obligación. En la relación de edificios figurarán los de titularidad municipal que resulten afectados.

2. Este padrón se expondrá al público durante un plazo de treinta días dentro del año anterior al inicio del plazo en el que debe efectuar el informe establecido en los párrafos anteriores y se anunciará mediante la publicación de edictos en el Boletín Oficial de la Provincia, sin perjuicio de su difusión por otros medios que se estimen convenientes, en particular la página web municipal.

3. La obligación de realizar el informe en los plazos previstos en esta ordenanza corresponde a los propietarios. En ningún caso la falta de información o comunicación por parte del Ayuntamiento de dicha obligación a los propietarios para realizar el informe de Evaluación del Edificio puede justificar el incumplimiento de su elaboración y del deber de conservar y mantener el edificio.

Artículo 7. Registro de Edificios

1. Para facilitar el cumplimiento del deber de realizar el Informe de Evaluación exigido, se crea un Registro de Edificios obligados a efectuar el Informe de Evaluación, dependiente del Departamento de Urbanismo.

2. En el Registro de Edificios se anotarán todas las actuaciones que se realicen en los edificios con un Informe de Evaluación favorable o desfavorable; así como las obras realizadas para subsanar las deficiencias detectadas en el estado de conservación de los edificios y las obras realizadas para llevar a cabo los ajustes razonables en materia de accesibilidad.

3. Este Registro de Edificios obligados a realizar el Informe de Evaluación, estará informatizado, y recogerá de forma centralizada los datos referentes a los mismos. Su contenido estará en relación con el Informe de Evaluación emitido tras la inspección realizada, con indicación de, al menos, los siguientes datos:

a) Emplazamiento, referencia catastral, características, nivel de protección del edificio y pertenencia, en su caso, al centro histórico o a cascos históricos

b) Fecha de construcción o, en su defecto, año aproximado.

c) Fecha de la realización del último Informe de Evaluación del Edificio, con indicación de su resultado y, en su caso, necesidad de realizar obras de intervención urgente.

d) Fecha de la próxima inspección para la emisión del Informe de Evaluación del Edificio.

e) Informes de Evaluación realizados previamente, especificando su resultado y en caso de que hubiese sido desfavorable, la naturaleza de las deficiencias, si se realizaron las obras o tomaron las medidas señaladas, el grado de efectividad de las mismas, así como cuantos otros datos complementarios se consideren necesarios, y obras de mantenimiento y conservación ejecutadas.

f) Descripción de la licencia solicitada, declaración responsable presentada u orden de ejecución dictada, a raíz de un Informe de Evaluación desfavorable.

4. Este Registro es de carácter público y su finalidad es facilitar la información sobre el edificio y el control municipal del cumplimiento de las obligaciones establecidas en cuanto al deber de conservación y el resto de la normativa exigida legalmente.

5. Sus funciones incluyen el registro y control de los plazos señalados en esta Ordenanza.

III INFORME DE EVALUACION IEE.CV

Artículo 8. Condiciones del edificio que debe considerar el Informe de Evaluación

1. A efectos de evaluar el estado de conservación de los edificios, el Informe de Evaluación deberá comprobar, al menos, que se satisfacen las siguientes condiciones básicas de la edificación:

a) La seguridad estructural, examinando que no se producen en el edificio, o partes del mismo, daños que tengan su origen o afectan a la cimentación, los soportes, cubiertas, las vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales, y que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad del edificio.

b) La higiene, salud y protección del medio ambiente, al menos, en los siguientes aspectos:

- La protección frente a la humedad, atendiendo a que se limite el riesgo previsible de presencia inadecuada de agua o humedad en el interior de los edificios, en sus cerramientos y cubiertas.

- El suministro de agua, comprobando que los edificios dispongan de medios adecuados para suministrar al equipamiento higiénico previsto, agua apta para el consumo de forma sostenible.

- La evacuación de aguas, examinando que los edificios dispongan de medios adecuados para extraer las aguas residuales generadas en ellos de forma independiente o conjunta con las originadas por precipitaciones atmosféricas y con las escorrentías.

c) La seguridad en las instalaciones comunes de electricidad del edificio.

2. El Informe evaluará las condiciones básicas de accesibilidad universal y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de las edificaciones, de acuerdo con la normativa vigente, estableciendo si el edificio es susceptible o no de realizar ajustes razonables para satisfacerlas.

3. El Informe de Evaluación incorporará también la certificación de la eficiencia energética del edificio, con el contenido y mediante el procedimiento establecido para la misma por la normativa vigente³.

Artículo 9. Contenido de los Informes de Evaluación

1. Los Informes de Evaluación que se emitan a resultados de las inspecciones deberán contener toda la información relativa a las condiciones del edificio establecidas en el artículo 8 de la presente Ordenanza, haciendo referencia necesariamente a los siguientes aparta-

dos:

a) Evaluación del estado de conservación del edificio, incluyendo estructura y cimentación; fachadas interiores, exteriores, medianerías y otros elementos, en especial los que pudieran suponer un peligro para las personas, tales como cornisas, salientes, vuelos o elementos ornamentales, entre otros; cubiertas y azoteas; instalaciones comunes de suministro de agua, saneamiento y electricidad del edificio.

b) Evaluación de las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de las edificaciones, de acuerdo con la normativa vigente, estableciendo si el edificio es susceptible o no de realizar ajustes razonables para satisfacerlas.

c) Certificación de eficiencia energética, con el contenido y mediante el procedimiento establecido para la misma por la normativa vigente. Además, esta información también podrá servir para el establecimiento de medidas de mejora de la eficiencia energética de las edificaciones, sin que en ningún caso pueda tener efectos para el resultado, favorable o desfavorable, de la inspección.

d) Plano de situación: plano parcelario del emplazamiento, a escala mínima 1:1000 y en formato DIN-A4, donde se definan gráficamente tanto los límites de la parcela como las edificaciones y construcciones inspeccionadas.

e) Planos de distribución en Planta, fachada y sección del inmueble.

f) Fotografías del exterior y zonas comunes del interior del edificio, expresivas del contenido del informe, en las que se aprecien, en su caso, las deficiencias detectadas y los elementos reparados o sobre los que se haya actuado.

Artículo 10. Evaluación y resultado del Informe.

1. La evaluación del estado de conservación del edificio se realizará en los términos de favorable o desfavorable. Será favorable respecto al estado de conservación únicamente cuando el edificio cumpla los requisitos básicos de la edificación en los términos establecidos en el apartado 1 del artículo 8 de la presente Ordenanza. En caso de incumplimiento de alguna de dichas condiciones, el resultado será desfavorable.

2. En el supuesto de que el resultado de la inspección sea desfavorable, en sus partes referidas a la conservación, deberá reflejarse además, el siguiente contenido:

a) Descripción y localización de las deficiencias que deban ser subsanadas.

b) Descripción de sus posibles causas.

c) Descripción de las medidas inmediatas de seguridad que se hayan adoptado o que sea preciso adoptar para garantizar la seguridad de los ocupantes del edificio, vecinos, colindantes y transeúntes, en caso de ser necesarias.

d) Grado de ejecución y efectividad de las medidas adoptadas y de las obras realizadas para la subsanación de deficiencias descritas en anteriores inspecciones técnicas del edificio o Informes de Evaluación.

3. La evaluación de las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de las edificaciones, de acuerdo con la normativa vigente, establecerá si el edificio es susceptible o no de realizar ajustes razonables en materia de accesibilidad.

Artículo 11. Forma y plazo de presentación del Informe de Evaluación

1. El Informe de Evaluación se cumplimentará según los modelos oficiales de informe a los que se refiere el Anexo II de esta Ordenanza.

2. Los obligados deberán presentar dos copias del Informe de Evaluación, una en formato papel y otra en formato electrónico compatible con el sistema informático del Ayuntamiento, dentro de los plazos previstos en el artículo 4.3 de esta Ordenanza. Los sucesivos Informes de Evaluación deberán presentarse en el año del cumplimiento del periodo de diez años fijado a tal efecto, contado desde la fecha del vencimiento de cada obligación, con independencia de la fecha de presentación del anterior Informe de Evaluación.

3. La eficacia de la inspección efectuada requerirá la presentación del Informe de Evaluación en cualquiera de las Oficinas de Registro del Ayuntamiento, así como en los demás registros previstos en la normativa en vigor. El Ayuntamiento remitirá el certificado legitimado por el Secretario del Ayuntamiento para su depósito en el Registro de la Propiedad.

4. Los obligados adjuntarán en el Libro del Edificio una copia del Informe de Evaluación presentado o, en su defecto, en la documentación técnica existente, siendo responsables de su custodia.

5. En el supuesto de que el Informe de Evaluación se presente sin los requisitos formales esenciales o sin ajustarse al contenido establecido en la presente Ordenanza, se requerirá al interesado para la subsanación de defectos observados en la documentación, concediéndole a tal efecto un plazo no inferior a diez días ni superior a quince, advirtiéndole, en caso de no aportar la documentación requerida, que se considerará el informe como no presentado.

6. Una vez presentado el Informe de Evaluación, el órgano municipal competente procederá a su anotación en el Registro de Edificios.

7. En caso de que se considere necesario, el Ayuntamiento podrá realizar cuantos requerimientos se estimen convenientes para completar, explicar y/o justificar el contenido de los documentos presentados.

Artículo 12. Efectos de los Informes de Evaluación en función de su resultado

1. El Ayuntamiento, tras la anotación en el Registro de Edificios, comunicará a la propiedad el resultado final de la evaluación, pudiéndose dar los siguientes casos:

a) Informe de Evaluación favorable en cuanto al estado de conservación. Se trasladará la obligación de realizar el próximo Informe en un plazo de diez años.

b) Informe de Evaluación desfavorable. Si el resultado del Informe es desfavorable en cuanto al estado de conservación, deberá detallar como mínimo las deficiencias a subsanar en los términos indicados como mínimos en el artículo 10-2 de esta Ordenanza, proponiendo el modo de realización de las obras y un plazo apropiado para su subsanación, atendiendo a sus características, entidad y dificultad y a lo que se establezca en la normativa específica que sea de aplicación.

Asimismo, cuando se requiera una intervención urgente, comprenderá las medidas inmediatas de seguridad en el caso de que procedieran, justificando que no admiten demora por motivo de inminente peligro para los ocupantes del edificio o de sus inmediaciones.

En estos casos el informe deberá acompañarse de la correspondiente declaración responsable o solicitud de licencia de obras y una vez terminadas, el propietario o presidente de la Comunidad, en su caso, deberá presentar en el Ayuntamiento un certificado acreditativo de la correcta ejecución de las obras en el plazo señalado en el Informe, suscrito por técnico competente.

c) Cuando de la inspección resulten deficiencias que no requieran una intervención urgente, el informe deberá indicar de forma expresa si el cumplimiento del deber de conservación, queda cumplido con la comprobación en la siguiente inspección periódica de la realización efectiva de las obras y trabajos de conservación.

d) Además, si el edificio fuera susceptible de realizar ajustes razonables en materia de accesibilidad, éstos deberán realizarse dentro del plazo establecido por la normativa vigente, debiendo comunicar al Ayuntamiento su realización.

e) La falta de ejecución, total o parcial, de las obras y trabajos ordenados para la subsanación de los desperfectos y deficiencias detectados en los edificios legitimará al órgano municipal competente para ordenar su ejecución subsidiaria sobre la base de los Informes de Evaluación resultantes de la inspección de los edificios y, en su caso, de las visitas de inspección que se consideren necesarias.

Artículo 13. Del cumplimiento de la obligación de efectuar el Informe de Evaluación

1. Cumplimiento de la obligación de realizar el Informe de Evaluación de Edificios.

a) Los Informes de Evaluación deberán realizarse cumpliendo los plazos establecidos en la presente Ordenanza.

b) En el caso de que se establezcan ayudas municipales, los propietarios de edificios que hayan cumplido en plazo la obligación de realizar el Informe de Evaluación podrán solicitar dichas subvenciones.

c) Asimismo, los propietarios podrán solicitar una copia de la anotación en el Registro de Edificios a los efectos de acreditar su estado de conservación.

2. Incumplimiento de la obligación de realizar el Informe de Evaluación de Edificios.

a) Finalizado el plazo establecido para realizar el Informe de Evaluación, sin haberse acreditado con la presentación del informe resultante de la primera o sucesivas evaluaciones, así como la presentación del mismo sin cumplir cualquiera de los requisitos establecidos en la presente Ordenanza, se considerará como incumplimiento del deber de realizar el Informe de Evaluación.

b) Ante el incumplimiento, el órgano competente ordenará la presentación del informe, otorgando un plazo adecuado conforme a las características del edificio, con apercibimiento de la realización del informe en forma subsidiaria a su costa y la aplicación del régimen sancionador.

c) Incumplida la obligación de presentar el Informe de Evaluación en los plazos previstos en esta Ordenanza, los propietarios de edificios no podrán solicitar las ayudas o subvenciones municipales que se puedan establecer para la realización de las obras necesarias para el cumplimiento del deber de conservación.

IV INFRACCIONES Y SANCIONES

Artículo 14. Infracciones y sancionadores por incumplimiento de la obligación de realizar el Informe de Evaluación.

INFRACCION

Constituye infracción el incumplimiento de la obligación de formular en tiempo y forma el Informe de Evaluación de los Edificios, o en su caso, la falta de respuesta a los requerimientos municipales debidos.

SANCIONES

Las sanciones y su modo de graduación serán las previstas en la normativa urbanística aplicable.

PROCEDIMIENTO

El procedimiento sancionador se ajustará al previsto en la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio Urbanismo y Paisaje y Ley 39/2015 de 1 de octubre, de procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

V. EJECUCION SUBSIDIARIA

Artículo 15. De la realización subsidiaria del Informe de Evaluación y multas por incumplimiento.

1. Ante el incumplimiento del obligado de presentar el correspondiente Informe de Evaluación, el órgano competente, mediante resolución motivada, ordenará previo trámite de audiencia por plazo no inferior a diez días ni superior a quince, la realización subsidiaria del Informe de Evaluación a costa del obligado, debiendo encomendarse a técnico competente o a entidades de inspección autorizadas y registradas de acuerdo con lo dispuesto en la normativa autonómica y estatal aplicable.

En la notificación de la resolución deberá señalarse la fecha en la que la inspección se vaya a iniciar, la identidad del técnico facultativo competente o entidad de inspección contratada para su realización, la referencia del contrato suscrito con el municipio y el importe de los honorarios a percibir por este concepto, que será liquidado a cuenta y con antelación a la realización de la misma, a reserva de la liquidación definitiva.

Si hubiere oposición, de los propietarios o moradores, a la práctica de la inspección, se solicitará el correspondiente mandamiento judicial para la entrada y realización del Informe de Evaluación.

1. Se podrán imponer multas a los propietarios de inmuebles que no cumplan las ordenes de ejecución emitidas por el Ayuntamiento.

La graduación se efectuará conforme a lo previsto en el Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio Urbanismo y Paisaje y las cuantías de la sanción serán las previstas en el Título XI de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

Artículo 16. Coordinación administrativa

Para asegurar los principios de información, coordinación y eficacia en la actuación de las Administraciones Públicas, y facilitar el conocimiento ciudadano, en relación con la sostenibilidad y calidad del medio urbano y el parque edificado, los Informes de Evaluación servirán para nutrir los censos de construcciones, edificios, viviendas y locales precisados de rehabilitación, a que se refiere la legislación vigente.

Disposición adicional primera. Funcionamiento del Registro de Edificios.

Dentro del plazo de seis meses de la entrada en vigor de esta Ordenanza se pondrá en funcionamiento el Registro de Edificios.

Disposición adicional segunda. Modificación del modelo de Informe de Evaluación de los Edificios y adecuación del ámbito de aplicación a la normativa autonómica.

Se faculta ampliamente el Excmo. Sr./Sra. Alcalde/Alcaldesa para la adopción de medidas de ejecución de esta Ordenanza en particular el funcionamiento del Registro de Edificios y el contenido del Anexo II.

La relación de edificios sometidos a Informe de Evaluación de Edificios que efectúa esta Ordenanza, quedará automáticamente adaptada al ámbito que determine en cada momento la normativa autonómica.

Disposición adicional tercera. Dotación de medios.

En el plazo de un año desde la entrada en vigor de esta Ordenanza, se deberán dotar al departamento de Urbanismo de medios materiales, técnicos y humanos necesarios para el adecuado cumplimiento de la misma.

Disposición transitoria primera. Calendario de realización de los Informes de Evaluación

Calendario de realización de IEE de acuerdo con la Disposición Transitoria segunda del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana RDL 7/2015 de 30 de octubre.

	Edificios tipología residencial de vivienda colectiva, construidos	Plazo de realización y de presentación del IEE
Periodo adaptación.	Antes del 28 de junio de 1963	Hasta el 28 de junio de 2018
	Antes del 28 de junio de 1964	Hasta el 28 de junio de 2019
	Antes del 28 de junio de 1965	Hasta el 28 de junio de 2020

Y así sucesivamente, la realización y presentación del Informe de Evaluación del Edificio (IEE) se hará efectiva en el plazo de máximo de 5 años, a contar desde la fecha en que alcance el edificio la antigüedad de 50 años.

Disposición final. Entrada en vigor

Esta Ordenanza entrará en vigor a los quince días de su publicación íntegra en el Boletín Oficial de la Provincia, y permanecerá en vigor hasta su modificación o derogación expresa.

ANEXO 1. Definiciones

A los efectos de lo dispuesto en esta Ordenanza, siempre que de la legislación específicamente aplicable no resulte otra definición más pormenorizada, los conceptos incluidos en este anexo serán interpretados y aplicados con el significado y alcance siguiente:

Seguridad: Condiciones mínimas de seguridad estructural que deberá cumplir un edificio, de tal forma que no se produzcan en el edificio, o partes del mismo, daños que tengan su origen o afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales, y que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad del edificio.

Salubridad: Condiciones mínimas que deberá cumplir un edificio de forma que no atente contra la higiene y la salud pública, de manera que no se produzcan filtraciones de agua a través de la fachada, cubierta o del terreno y que se mantengan en buen estado de funcionamiento las redes generales de fontanería y saneamiento de modo que se garantice su aptitud para el uso al que estén destinadas.

Accesibilidad: Condiciones mínimas que deben cumplir los edificios de tal forma que sean utilizables y practicables por todas las personas en condiciones de seguridad y comodidad y de la forma más autónoma y natural posible.

Eficiencia energética: Relación entre la producción de un rendimiento, servicio, bien o energía, y el gasto de energía.

Mejora de la eficiencia energética: Aumento de la eficiencia energética como resultado de cambios tecnológicos, de comportamiento y/o económicos.

Intervención que altera la configuración arquitectónica del edificio: entendiéndose por tal la que tengan carácter de intervención total o las parciales que produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, o el conjunto del sistema estructural, o tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio; así como, las obras que tengan el carácter de intervención total en edificaciones catalogadas o que dispongan de algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico-artístico, regulada a través de norma legal o documento urbanístico y aquellas otras de carácter parcial que afecten a los elementos o partes objeto de protección.

Intervenciones en los edificios: Se consideran intervenciones en los edificios existentes, las siguientes:

a) Ampliación: Aquellas en las que se incremente la superficie o el volumen construidos.

b) Reforma: Cualquier trabajo u obra en un edificio existente distinto del que se lleve a cabo para el exclusivo mantenimiento del edificio.

c) Cambio de uso.

Mantenimiento: Conjunto de trabajos y obras a efectuar periódicamente para prevenir el deterioro de un edificio o reparaciones puntuales que se realicen en el mismo, con el objeto de mantenerlo en buen estado para que, con una fiabilidad adecuada, cumpla con los requisitos básicos de la edificación establecidos

ANEXO 2. Modelo de Informe de Evaluación de los Edificios

Conforme a lo indicado en la Resolución de 8 de septiembre de la Dirección General de Obras Públicas, Proyectos Urbanos y Vivienda de la Generalidad Valenciana, relativa a la implantación en la Comunidad Valenciana del Informe de Evaluación del Edificio a partir del informe de conservación y de la certificación energética del edificio, dicho informe estará formado por:

- Informe IEE.CV realizado con el procedimiento y programa IEE.CVVWIN, que se puede descargar de la página web de la Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente.

- Certificación Energética de Edificio existente, a realizar mediante los procedimientos y programas reconocidos en el DB-HE del C.T.E. y el R.D. 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación energética del edificio.



El modelo quedará adaptado automáticamente a la normativa aplicable en cada momento”

Contra el citado texto se podrá interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala correspondiente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana dentro del plazo de dos meses contados a partir del día siguiente al de la presente publicación en el Boletín Oficial de la Provincia, de conformidad con lo establecido en los artículos 10 1 b) y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso Administrativa.

En Castellón de la Plana, 27 de octubre de 2017.–La Secretaria General del Pleno, Concepción Juan Gaspar.