



Referencia:	<b>26069/2020</b>
Procedimiento:	<b>Normas subsidiarias y complementarias de planeamiento</b>
Interesado:	
Representante:	
<b>URBANISME</b>	

## **Ordenanza reguladora de la Inspección Técnica de Edificios y del Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar**

### EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Constitución Española de 1978 en el Capítulo III del Título I establece los Principios rectores de la política social y económica y, entre ellos, por lo que aquí afecta, los artículos 46 y 47 regulan, respectivamente, la conservación y promoción del enriquecimiento del patrimonio histórico, cultural y artístico de los pueblos de España y de los bienes que lo integran, y el derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada debiendo los poderes públicos promover las condiciones necesarias y estableciendo las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación.

Para cumplir con el mandato constitucional se precisa contar con mecanismos jurídicos suficientemente eficaces que permitan garantizar el cumplimiento de los deberes de edificación y conservación que tienen los propietarios, no sólo con la finalidad de evitar fenómenos especulativos, sino también conseguir la revitalización de zonas urbanas que presentan indicios de degradación, preservar la imagen urbana de la ciudad y garantizar condiciones adecuadas de seguridad, funcionalidad, habitabilidad, salubridad y ornato, en especial por lo que afecta al Bien de Interés Cultural del Conjunto Histórico Artístico de la ciudad de Alcoy, declarado por Real Decreto 3945/1982, de 15 de diciembre.

En el marco 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 y la ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana, la norma reglamentaria pretende, primero, conocer la situación del parque inmobiliario de la ciudad para, a continuación, hacerla pública a través del Registro Municipal.

El objetivo fundamental es obtener la máxima información para adoptar medidas que favorezcan las actuaciones de renovación, regeneración y rehabilitación urbana, mediante las actuales técnicas de gestión urbanística en el suelo urbanizado.

En este sentido, partiendo de la actual "Ordenanza Reguladora de la Conservación y de la Inspección Técnica de Edificios", se busca aclarar conceptos y simplificar la tramitación del



proceso de evaluación de los inmuebles, remitiendo a la legislación sectorial todas aquellas cuestiones que ya cuenten con normativa propia. A todo ello se dedica el Título I.

Por su parte, la Ordenanza, en lo concerniente al Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar, establece su contenido, organización y funcionamiento así como el del Libro Registro que le sirve de soporte. Asimismo se establecen los criterios de prioridad en el fomento de la edificación y se explicita cuándo concurre el interés general en el inicio de las actuaciones para la edificación o rehabilitación forzosa a instancia de terceros, innovadora facultad recogida en la legislación urbanística, que permite la intervención en la ciudad consolidada ante la inactividad de los propietarios, mitigado su deterioro. A esta materia se destina el Título II.

En relación con la Inspección Técnica de Edificios, la legislación básica estatal viene conformada, únicamente, por el artículo 29 del citado Real Decreto Legislativo 7/2015, que sólo hace un esbozo del instrumento jurídico.

Es el legislador autonómico el que ya en 1994 a través de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística, LRAU, de forma pionera perfiló un primer sistema de evaluación temporal de los inmuebles. La Ley 3/2004, de 30 de junio, de la Generalitat, de Ordenación y Fomento de la Calidad de la Edificación (LOFCE), y su antecedente estatal, la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (LOE), insisten no sólo en la importancia económica del sector de la edificación, sino también en su componente cultural, conformadora del paisaje y del patrimonio arquitectónico, así como su componente social como hábitat de las actividades humanas y como atención al derecho básico a la vivienda. Por otro lado, en cuanto al proceso edificatorio, los agentes responsables y las características de la edificación, se incide en cuestiones de calidad que, además de garantizar los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad, incorporen como tales los de reducción del impacto medioambiental y los de sostenibilidad. Y entre los aspectos de habitabilidad, es decir, los referidos al bienestar de las personas, la protección contra el ruido, el aislamiento térmico o la accesibilidad para personas con movilidad reducida, todo ello dentro de un marco de responsabilidad sobre la conservación de las edificaciones que los atiendan adecuadamente.

La específica Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat, de la Vivienda, avanza la cuestión de las inspecciones periódicas de los edificios, pero será el Decreto 81/2006, de 9 de junio, del Consell, el que establezca la regulación para el conocimiento del estado de conservación del parque de vivienda mediante el informe de conservación del edificio (ICE), como lo haría a continuación el Decreto 189/2009, de 23 de octubre, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de rehabilitación de edificios y viviendas, y al que, mediante el Decreto 43/2011, de 29 de abril, del Consell, se le introduciría la evaluación energética.

La actual Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana, LOTUP, en su artículo 180 establece la obligación de promover un informe de evaluación sobre el estado del edificio.

La situación expuesta, con tantos antecedentes normativos, hizo necesaria la clarificación del informe referido en cuanto a denominación, casuística, contenido y alcance, con el



objeto, por otra parte, de simplificar y dar coherencia a las actuaciones de inspección a través de un procedimiento que diera lugar a un documento ajustado a su finalidad.

Este fue el objetivo del Decreto 53/2018, de 27 de abril, del Consell, por el que se regula la realización del Informe de Evaluación del Edificio de uso residencial de vivienda y su Registro autonómico en el ámbito de la Comunitat Valenciana; disposición que podemos considerar como impulsora de la modificación de la vigente “Ordenanza Reguladora de la Conservación y de la Inspección Técnica de Edificios”, aprobada por el Ayuntamiento Pleno en fecha 29 de noviembre de 2001 y actualizada en el año 2008.

Por su parte, uno de los instrumentos urbanísticos tradicionalmente más relevantes para el fomento de la edificación ha sido el Registro Municipal de Solares, al cual hace ya referencia la Ley de Solares de 15 de mayo de 1945. Numerosas y variadas han sido las normas que han regido este Registro, pasando de ser una competencia estatal a depender de las Comunidades Autónomas, tras la Sentencia 61/1997 del Tribunal Constitucional.

En la actualidad, el deber de edificación y conservación se regula en el artículo 17 del Real Decreto Legislativo 7/2015, que contempla asimismo las consecuencias del incumplimiento de estos deberes en sus artículos 49 y 50, habilitando a la Administración en caso de incumplimiento a la ejecución subsidiaria, la aplicación del régimen de venta o sustitución forzosa o cualesquiera otras consecuencias derivadas de la legislación sobre ordenación territorial y urbanística.

La normativa vigente en la Comunidad Valenciana, Ley 5/2014, dentro del Libro II, título II, incluye un capítulo VI dedicado a los registros administrativos en el que se define el Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar en el artículo 170, y a continuación el título III, regula los deberes de edificar, conservar y rehabilitar.

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas, en la elaboración de la presente Ordenanza se ha actuado de acuerdo con los principios de necesidad, eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia y eficiencia.

La disposición en cuestión está contemplada en el Plan Normativo Anual 2020 del Ayuntamiento de Alcoy, aprobado por resolución de la Alcaldía número 5412/2019, de fecha 24 de diciembre, modificado por Decreto número 3995/2020, de 27 de octubre.

## TÍTULO PRELIMINAR

### Disposiciones generales

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

1. Es objeto de la presente ordenanza la regulación para el término municipal de Alcoy de la obligación, a cargo de las personas propietarias de edificios y construcciones, de realizar con carácter periódico la denominada Inspección Técnica de los Edificios (I.T.E.), como manifestación del deber legal, establecido por la normativa estatal y autonómica, de conservación y mantenimiento de los inmuebles en las debidas condiciones de seguridad,



funcionalidad, habitabilidad, ornato, accesibilidad universal y eficiencia energética, en su caso.

Se normativiza el contenido, tramitación, inspección, control y régimen sancionador, no previstos en el Decreto 53/2018 de 27 de abril del Consell, por el que se regula la realización del informe de evaluación del edificio de uso residencial de vivienda y su Registro autonómico en el ámbito de la Comunidad Valenciana.

2. Por otra parte, se establece el contenido, organización y funcionamiento del Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar, así como el del libro Registro que le sirve de soporte. Finalmente, se definen los criterios expresos y objetivos de prioridad en el fomento de la edificación y se explicita cuándo concurre el interés general en el inicio de las actuaciones para la edificación o rehabilitación forzosa a instancia de terceros.

#### Artículo 2.- Ámbito de aplicación.

1. La presente Ordenanza es de aplicación obligatoria a toda clase de edificaciones y construcciones del término municipal de Alcoy, con independencia de su titularidad, uso o destino.

2. Se realizará un I.E.E. por cada edificio vinculado con una referencia catastral determinada, conforme a lo dispuesto en el artículo 2 del Decreto 53/2018.

3. El ámbito de aplicación del Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar abarca a todos los inmuebles que hayan sido incluidos en el mismo ubicados dentro del término municipal de Alcoy.

### TÍTULO I

#### De la Inspección Técnica de Edificios

#### CAPÍTULO I

#### **Concepto, obligatoriedad y personal inspector redactor del Informe de Evaluación del Edificio**

#### Artículo 3.- Concepto.

La Inspección Técnica de Edificios consiste en una inspección periódica y obligatoria de los edificios y construcciones, de carácter visual, realizada por técnico competente, dirigida a determinar el estado de conservación de los mismos y el grado de cumplimiento del deber de conservación impuesto por la normativa urbanística y de régimen del suelo.

#### Artículo 4.- Obligatoriedad.

1. La realización del I.E.E., su presentación e inscripción en el Registro autonómico será obligatoria en los supuestos que en cada momento determine la legislación urbanística. En la actualidad:



a) Cuando el edificio o construcción tenga una antigüedad superior a 50 años.

Se tomará como fecha de construcción del inmueble la que figure en la información catastral, salvo que se justifique documentalmente otra fecha de finalización de la construcción.

En caso de que el edificio haya sido sometido a obras de rehabilitación integral que hayan afectado a la totalidad del mismo, se podrá tener en cuenta la fecha de terminación de aquéllas.

b) Cuando las personas propietarias de los edificios pretendan acogerse a ayudas públicas con el objetivo de acometer obras de conservación, accesibilidad universal o eficiencia energética. Tendrán que disponer del correspondiente I.E.E. con anterioridad a la formalización de la petición de la correspondiente subvención.

2. Quedan excluidos de la obligación de realizar el I.E.E. los edificios con más de cincuenta años sobre los que se haya iniciado un expediente de declaración de ruina. Si la resolución final fuese desestimatoria de tal declaración el I.E.E., deberá formalizarse en el plazo máximo de dos meses desde la notificación de dicho acuerdo.

#### Artículo 5.- Sujetos obligados.

1. Están obligadas a formular el I.E.E. las personas físicas o jurídicas a que hace referencia el artículo 3 del Decreto 53/2018.

2. En los supuestos de inmuebles en régimen de propiedad horizontal, de hecho o de derecho, se seguirán los siguientes criterios:

a) Cuando no conste constituida comunidad de propietarios, los sujetos obligados a formular el I.E.E. será la comunidad de bienes constituida por el conjunto de comuneros, con carácter solidario, que deberán designar un representante con quien se entenderán las actuaciones administrativas.

b) Cuando conste constituida comunidad de propietarios, ésta será la obligada a formular el I.E.E. a través de sus representantes legales y, en su defecto, el conjunto de comuneros, con carácter solidario, con independencia de la relación entre ellos o de sus cuotas de participación en aquélla.

c) En los inmuebles de titularidad mixta conformada por particulares y el Ayuntamiento de Alcoy, este último actuará como un comunero más y reintegrará el importe que le corresponda a la comunidad de propietarios.

3. Quienes tienen la obligación de disponer del I.E.E., deberán facilitar a quienes realicen la inspección, el acceso a todas las zonas que consideren para su evaluación, incluso a través de los elementos privativos, conforme la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal.



4. Las comunidades de propietarios, las personas jurídicas así como sus representantes, son obligados legales a relacionarse a través de medios electrónicos con las Administraciones Públicas. Las notificaciones se les practicarán a través de la sede electrónica del Ayuntamiento de Alcoy, por lo que deberá realizar las acciones necesarias para habilitar el acceso. En caso contrario, los expedientes continuarán por los cauces administrativos oportunos.

#### Artículo 6.- Personal inspector redactor del Informe de Evaluación del Edificio.

1. Para la emisión del Informe de Evaluación del Edificio los sujetos obligados podrán contratar libremente los servicios del personal técnico que consideren oportuno.

2. 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, siempre que cuenten con dichos técnicos. 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, según lo establecido en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, o normativa aplicable que la sustituya, en función del uso y destino de las edificaciones y construcciones objeto de inspección.

## CAPÍTULO II

### Contenido del informe

#### Artículo 7.- Contenido del Informe de Evaluación del Edificio.

1. El contenido del I.E.E. será el fijado en el artículo 4 del Decreto 53/2018.

2. Para el caso de inmuebles que no tengan un uso residencial de vivienda, la evaluación de las condiciones básicas de accesibilidad universal y no discriminación de las personas con diversidad funcional para el acceso y utilización del edificio y la evaluación de la eficiencia energética, se realizará en los términos de su normativa sectorial de aplicación.

3. Queda excluida del informe la verificación de instalaciones privativas de cada vivienda o local y aquellas instalaciones o elementos comunes del edificio que en el momento de la inspección no causen daños a los elementos comunes del edificio y cuya revisión o inspección técnica está sometida a normativa sectorial específica, tales como ascensores, instalaciones eléctricas, de telecomunicación, de calefacción o de producción de agua caliente sanitaria. En tal caso, se informará exclusivamente sobre su existencia y características. Si por el contrario, durante la inspección se detecta que estas instalaciones privativas están causando o han causado algún daño a los elementos comunes del edificio, se deberá reflejar dicha situación en el apartado correspondiente del informe.

4. En el apartado de “información descriptiva del edificio” el técnico redactor deberá emitir un pronunciamiento expreso acerca de si la edificación se halla en situación de dentro o fuera





de ordenación urbanística. Para este cometido podrá solicitar información y asesoramiento a los Servicios Técnicos Municipales.

5. Si durante la inspección se hubiera detectado la existencia de un riesgo inminente, el personal técnico inspector deberá notificarlo sin demora a la parte propietaria y al Ayuntamiento de Alcoy mediante la comunicación de riesgo inminente incluida en la aplicación informática autonómica, con la finalidad de que se adopten las medidas de seguridad necesarias.

6. La eficacia del Informe de Evaluación del Edificio exige su inscripción en el Registro autonómico del IEEV.CV, cuando ello sea preceptivo.

#### Artículo 8.- Unidades mínimas de inspección obligatoria.

1. Se consideran unidades mínimas de inspección obligatoria aquellas cuya evaluación resulta necesaria y suficiente para una correcta determinación de las posibles deficiencias del edificio que pudieren afectar a su seguridad, funcionalidad, habitabilidad, ornato, accesibilidad universal y eficiencia energética, en su caso. Serán las siguientes:

- Elementos comunes del edificio: Se deberá de inspeccionar el 100% de los elementos principales y comunes del edificio:
  - Cerramientos exteriores: Fachadas a vía pública, balcones, patios interiores, patios de manzana, medianeras, otros cerramientos como muros, vallados, etc. Se inspeccionarán cada uno de los cerramientos existentes por sus caras visibles.
  - Cubiertas: Cubiertas inclinadas, cubiertas planas, cornisas, terrazas, etc. Se inspeccionarán todas las cubiertas existentes, tanto las de uso comunitario como privativo. Cada una de las cubiertas, deberá de inspeccionarse por su parte inferior y si es posible también por su parte superior.
  - Zonas comunes: Instalaciones generales de abastecimiento de agua, evacuación de agua y suministro eléctrico. Zaguanes y núcleos de escalera, así como cualquier local o espacio comunitario.
- Elementos privativos del edificio con mayor riesgo: Se deberá de inspeccionar el 100 % de los elementos privativos que, por su situación física en el edificio, tengan una mayor probabilidad de presentar lesiones y deficiencias:
  - Elementos bajo cubiertas: Se deberán de inspeccionar todas las viviendas, locales, trasteros u otros espacios privativos situados bajo alguna de las cubiertas del edificio.



- Elementos en sótano o planta baja: Se deberán de inspeccionar todas las viviendas, locales, trasteros u otros espacios privativos situados en las plantas de sótano y planta baja del edificio.
- Elementos privativos del edificio con menor riesgo: Se deberá de inspeccionar por muestreo las viviendas, locales, trasteros u otros espacios privativos que por su situación física en el edificio, tengan menor probabilidad de presentar lesiones y deficiencias:
  - División en Unidades de Inspección: se consideran las siguientes unidades de inspección de elementos privativos en el edificio:
    - Una vivienda, independientemente de su superficie construida y del número de niveles en que se desarrolla.
    - Un local de uso comercial, trastero, garaje u otro uso distinto de vivienda, desarrollado en un mismo nivel y de hasta 200 m<sup>2</sup> de superficie construida o fracción.
  - Como criterio general, se inspeccionarán las siguientes unidades mínimas de inspección en función del número de unidades de que disponga el edificio, según figura en la tabla siguiente:

Unidades de Inspección Existentes	Unidades Mínimas de Inspección
Hasta 2	2
De 3 a 4	3
De 5 a 9	4
De 10 a 19	6
De 20 a 39	10
De 40 a 60	16
El resto, por cada fracción de 20 que supere las 60	+ 4

2. A la hora de seleccionar las unidades que se van a inspeccionar por muestreo, se tendrán en cuenta los antecedentes disponibles de la historia del edificio, conseguidos bien mediante información documental, I.T.E. anterior o por información directa de los usuarios, que pueden indicar la existencia de lesiones, anomalías, reformas, ocupaciones ilegales, actos vandálicos, unidades con largos periodos sin supervisión u otras circunstancias particulares que puedan indicar la necesidad de inspeccionar estas unidades en concreto, frente a otras en las que no se den tales supuestos.





En el caso de que el personal inspector redactor detecte daños y/o deficiencias en el interior de alguna de las unidades seleccionadas por muestreo, se deberá intensificar dicho muestreo para poder determinar si se trata de lesiones y/o patologías que afectan a esa unidad en concreto, se trata de deficiencias que afectan a más unidades en una zona concreta del inmueble o incluso de manera generalizada a todo el edificio.

### CAPÍTULO III

#### Procedimiento para la Inspección Técnica de Edificios

##### SECCIÓN 1.ª EDIFICIOS Y CONSTRUCCIONES SUJETOS A PRIMERA INSPECCIÓN

###### Artículo 9.- Edificios y construcciones sujetos.

1. Deberán formular a su cargo el I.E.E., los sujetos obligados definidos por esta ordenanza, respecto de los edificios y construcciones especificados en el artículo 4.
2. Esta obligación se extiende a todos los edificios y construcciones existentes en el término municipal de Alcoy, tanto públicos como privados, con independencia de su destino y uso, así como de la clasificación o calificación del suelo sobre el que se encuentran.
3. Para la tramitación municipal del informe de evaluación de los edificios de uso residencial de vivienda, se podrá presentar, bien el propio documento I.E.E., bien una comunicación en la que se indique y acredite que se ha solicitado su inscripción en el Registro autonómico. Para las restantes edificaciones y construcciones se presentará el documento I.E.E.
4. El I.E.E. deberá ser formulado dentro del año siguiente al año natural en que cumplan los 50 años, conforme al procedimiento que se desarrolla en el artículo siguiente.

###### Artículo 10.- Inicio del procedimiento.

1. Durante el último trimestre de cada ejercicio, el Ayuntamiento de Alcoy expondrá al público en el Boletín Oficial de la Provincia y en la página de transparencia municipal, la relación de edificios que, según los datos obrantes en los archivos municipales, deberán ser inspeccionados por primera vez durante el siguiente ejercicio.
2. Igualmente, se practicará notificación administrativa a los sujetos obligados del plazo máximo de que disponen para formular el Informe de Evaluación del Edificio, plazo que no podrá ser inferior a tres meses y que en ningún caso superará la fecha indicada en el artículo 9.4.

No obstante, dado el carácter solidario del deber de mantenimiento y conservación de los edificios y construcciones, podrá bastar la notificación a cualquiera de los sujetos obligados, en los supuestos en que exista dificultad objetiva en la localización de todos aquéllos.

3. Sin requerimiento municipal, los sujetos obligados podrán formular un I.E.E. cuando se den los supuestos previstos en el artículo 4.1 b) de la presente ordenanza.



4. En cualquier caso, el deber de la realización y presentación del Informe de Evaluación del Edificio en las condiciones y plazos fijados en la legislación y en esta ordenanza corresponde a los sujetos obligados. La falta de información o comunicación, por parte de la Administración de la obligación de formular el informe, no justificará su incumplimiento, ni el de su deber de conservación y mantenimiento de los edificios y construcciones.

5. Una vez formulado el I.E.E., por la Oficina Técnica Municipal se emitirá informe en el que se declare la conformidad o no del mismo a lo dispuesto en esta ordenanza y en la normativa autonómica. En el supuesto de que el informe se presente sin los requisitos formales esenciales o sin ajustarse al contenido establecido legalmente, se requerirá al interesado para la subsanación de los defectos observados, concediéndole un plazo de diez días hábiles, advirtiéndole que, en caso de no aportar la documentación, se le tendrá por desistido de su solicitud y se considerará el informe como no presentado, procediéndose del modo establecido en el artículo 15.

#### Artículo 11.- Efectos de un Informe de Evaluación del Edificio sin deficiencias.

1.- El cumplimiento de la presentación y registro del I.E.E. sin deficiencias, o sin que hayan sido detectadas, en su caso, por la Oficina Técnica Municipal, supondrá la emisión de un Decreto de archivo del expediente en cuya parte dispositiva se indicará la fecha en que el inmueble deba someterse a una nueva inspección.

Junto con el Decreto de archivo, el Ayuntamiento de Alcoy expedirá un identificativo, que deberá colocarse en un lugar visible del zaguán del edificio o construcción, que acredite aquella circunstancia y que, igualmente, indicará la fecha en que el inmueble deba someterse a una nueva inspección.

2. El I.E.E. tendrá una validez máxima de 10 años a contar desde la fecha de presentación o comunicación a que hace referencia el artículo 9.3. La propiedad deberá presentar y registrar uno nuevo antes de la finalización de ese plazo, conforme a lo dispuesto en la siguiente Sección.

3. No obstante y en virtud de lo establecido en la legislación urbanística, el I.E.E. deberá promoverse, al menos cada diez años, por lo que cuando los Servicios Técnicos Municipales, detecten deficiencias en el estado general de un inmueble, el Ayuntamiento podrá requerir a los sujetos obligados para que realicen de manera anticipada el informe en cuestión.

4. La resolución de archivo no exime a la propiedad de la obligación de cumplir con el deber de conservación y mantenimiento de sus edificios y construcciones.

#### Artículo 12.- Efectos de un Informe de Evaluación del Edificio con deficiencias.

1. Si durante la inspección visual del edificio, el técnico redactor del I.E.E detecta lesiones y síntomas en las unidades inspeccionadas, deberá identificar dichos daños, así como calificar su importancia y extensión en la que se encuentran localizados, mediante una serie de



indicadores; todo ello según la Guía de Inspección (Procedimiento para la elaboración del Informe de Evaluación del Edificio, documento reconocido con el código DRD 08/15).

El técnico redactor del I.E.E. deberá proponer las actuaciones y plazos de actuación sobre cada una de las lesiones detectadas en las unidades inspeccionadas; según la siguiente clasificación:

- Actuaciones de mantenimiento MNT: Se incluyen aquí los elementos que no presentan lesiones o son de importancia despreciable y con un mantenimiento adecuado se pueden subsanar o detener su progresión.
- Intervenciones a medio plazo INTm: Se incluyen aquí los elementos que presentan lesiones de importancia baja o daños moderados de forma puntual, que necesitan actuaciones puntuales.
- Intervenciones urgentes INTu: Se incluyen aquí los elementos que presentan lesiones de importancia moderada generalizada o alta y que, consecuentemente, requieren una intervención urgente.
- Intervención inmediata (urgente) por riesgo inminente: Si durante el transcurso de la inspección el técnico detectara que alguna de las actuaciones que conllevan una intervención urgente, supone un riesgo inminente de colapso que pudiera comprometer la seguridad de las personas o bienes ajenos, el inspector indicará las intervenciones a adoptar en el plazo máximo de 24h y, cuando sea necesario, adoptar medidas de seguridad como apuntalar, desalojar, cerrar el acceso a una zona del edificio, montar bandejas de seguridad para evitar desprendimientos, etc. Asimismo, el técnico deberá de cumplimentar la correspondiente “Comunicación de riesgo inminente”, incluida en el icono de ayudas del programa IEEV.CV de la pantalla “Acta final estado de conservación del edificio” o en el Anejo 6 de la Guía de Inspección. Se hará llegar una copia a la propiedad y otra a este Ayuntamiento, sin esperar la conclusión del informe, para que se tomen las medidas necesarias.

Se incluirán fotografías sobre cada uno de los elementos inspeccionados con el fin de completar y situar debidamente en el edificio cada una de las lesiones y síntomas existentes.

2. Revisado el I.E.E., el Ayuntamiento lo comunicará a los sujetos obligados, quienes deberán solicitar licencia municipal, o presentar declaración responsable, en su caso, para proceder a la ejecución de las obras indicadas en aquél, atendiendo a los plazos de inicio y finalización previstos en el informe, que en ningún caso podrán exceder de seis meses.

3. Resueltos los reparos, se comunicará al Ayuntamiento de Alcoy adjuntando la oportuna documentación justificativa para su comprobación por la Oficina Técnica Municipal. Tras su verificación se procederá en los términos establecidos en el artículo precedente.



4.- En caso de incumplimiento de subsanación de los reparos, se adoptarán las medidas de ejecución forzosa previstas en el ordenamiento jurídico a que se hace referencia en el artículo 16.

#### Artículo 13.- Valoración municipal de las deficiencias.

1. La presentación y registro del I.E.E. no supondrá, en ningún caso, la conformidad del Ayuntamiento de Alcoy con su contenido, el cual no le vincula.

2. El personal de la Oficina Técnica Municipal valorará el contenido del I.E.E. presentado, en relación con las deficiencias detectadas y las observaciones destacadas por el técnico redactor. No obstante, se podrán efectuar inspecciones para comprobar el grado de resolución de los reparos advertidos y en caso de observar deficiencias no incluidas en el I.E.E. deberán ser igualmente solucionadas, con el fin de dotar a los inmuebles de las condiciones mínimas exigibles en cuanto a seguridad, funcionalidad, habitabilidad, salubridad y ornato.

3. El Ayuntamiento, en el marco de sus competencias de intervención, siguiendo los principios de seguridad jurídica, equidad y trato no arbitrario, velará por la aplicación de criterios homogeneizados, añadiendo intervenciones necesarias y descartando otras que no afecten a las condiciones mínimas exigibles, citadas anteriormente.

### SECCIÓN 2.<sup>a</sup> EDIFICIOS Y CONSTRUCCIONES SUJETOS A SEGUNDA Y POSTERIORES INSPECCIONES

#### Artículo 14.- Procedimiento.

1. El deber de la realización, presentación y registro del Informe de Evaluación del Edificio, en las condiciones y plazos fijados en la legislación y en esta ordenanza corresponde a los sujetos obligados de manera directa. La falta de información o comunicación por parte de la Administración de la obligación de formular el informe, no justificará su incumplimiento, ni el de su deber de conservación y mantenimiento de los edificios y construcciones en las condiciones mínimas de seguridad, funcionalidad, habitabilidad, salubridad y ornato.

2. Sin perjuicio de lo anterior, durante el último trimestre de cada ejercicio, el Ayuntamiento de Alcoy, en trámite de audiencia, expondrá al público en el Boletín Oficial de la Provincia, en prensa escrita de gran difusión y en la página de transparencia municipal, la relación de edificios que, según los datos obrantes en los archivos municipales, deberán ser sometidos a segundas o posteriores inspecciones técnicas durante la siguiente anualidad. Iniciada ésta, dispondrán de un plazo de tres meses para formular el nuevo Informe de Evaluación del Edificio.

3. Transcurrido ese trimestre, de conformidad con lo dispuesto en la Ley de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y mediante edicto publicado en el Boletín Oficial de la Provincia, se practicará notificación administrativa colectiva a los sujetos obligados que no hayan presentado y registrado el nuevo Informe de Evaluación del Edificio. La resolución dispondrá la orden de ejecución por la que se otorgará un plazo máximo de



dos meses más para formalizar la inspección correspondiente y advertirá a los interesados de las consecuencias de su incumplimiento.

La publicación de la orden de ejecución contendrá los mismos elementos que la Ley de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas exige respecto de las notificaciones.

4. Una vez presentado el Informe de Evaluación del Edificio, se procederá conforme a lo establecido en la Sección 1ª del presente Capítulo.

## CAPÍTULO IV

### **Incumplimiento de las obligaciones relacionadas con la Inspección Técnica de Edificios**

Artículo 15.- Incumplimiento de la obligación de efectuar el Informe de Evaluación del Edificio.

1. Los Informes de Evaluación del Edificio deberán realizarse cumpliendo los plazos establecidos en la presente ordenanza.

2. El incumplimiento de dichos plazos dará lugar a la ejecución forzosa por parte del Ayuntamiento de Alcoy, en los términos previstos en la Ley de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

3. Para la aplicación de los medios de ejecución forzosa en los supuestos de inmuebles en régimen de propiedad horizontal, de hecho o de derecho, se seguirán los siguientes criterios:

a) Cuando no conste constituida comunidad de propietarios, los responsables serán el conjunto de comuneros, quienes responderán, bien con carácter mancomunado, bien solidariamente, en función de las concretas circunstancias del expediente, tales como la contumaz oposición a acatar las órdenes municipales o la existencia de propietarios mayoritarios.

b) Cuando conste constituida comunidad de propietarios, ésta será la responsable. No obstante, de los actos emitidos para el cumplimiento forzoso de la presente ordenanza y en el supuesto de que la comunidad de propietarios carezca de bienes para hacer frente a una posible deuda, responderán cada uno de los comuneros, bien con carácter mancomunado, bien solidariamente, en función de las diferentes circunstancias del expediente, como las expresadas en el párrafo anterior.

4. El Ayuntamiento podrá imponer multas coercitivas, con periodicidad mensual, por un importe de 300 € euros cada una, reiterándose tales multas de persistir el incumplimiento sin que éstas puedan exceder de un total de cinco, así como, en su caso, proceder a la ejecución subsidiaria, todo ello, con independencia de la incoación del correspondiente expediente sancionador de acuerdo con lo dispuesto en la legislación territorial y urbanística.



5. Para efectuar la ejecución subsidiaria, el Ayuntamiento podrá practicarla por sus propios medios o formalizar convenios con los Colegios Profesionales correspondientes al objeto de que los colegiados que reúnan los requisitos de capacitación técnica que se haya convenido, realicen bajo su personal responsabilidad la inspección. La designación del colegiado la efectuará el Colegio según la normativa interna o el convenio que se firme con la Administración.

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

7. Mediante resolución motivada y graciable del órgano que las impuso, podrán condonarse todas o parte de las multas coercitivas impuestas, cuando una vez cumplido lo ordenando, así lo solicitase el interesado, justificando debidamente la razón del retraso en su cumplimiento.

Artículo 16.- Incumplimiento de realización de las actuaciones previstas en el Informe de Evaluación del Edificio.

1. La no realización por parte de los sujetos obligados de las obras necesarias para restituir y mantener el edificio en el estado legalmente exigible conforme a lo previsto en el Informe de Evaluación del Edificio, constituye un incumplimiento del deber de conservación.

2. El Ayuntamiento de Alcoy podrá dictar órdenes de ejecución para subsanar las deficiencias observadas en el Informe de Evaluación del Edificio. Su tramitación, así como las consecuencias de su incumplimiento se regirán por lo establecido en la Ley de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y en la legislación territorial y urbanística.

En ejecución forzosa del acto administrativo, se podrán imponer multas coercitivas, con periodicidad mínima mensual, por un valor máximo, cada una de ellas, de un décimo del coste estimado de las obras ordenadas y con un importe mínimo de 150 euros, reiterándose tales multas de persistir el incumplimiento, sin que éstas puedan exceder de un total de diez, y se impondrán con independencia de las sanciones que corresponda por la infracción o infracciones cometidas.

En su caso, se podrá proceder a la ejecución subsidiaria a costa de los obligados, hasta el límite del deber de conservación.

Todo ello, sin perjuicio, del resto de medidas que se puedan adoptar, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana.

3. Para la utilización de los medios de ejecución forzosa citados, en los supuestos de inmuebles en régimen de propiedad horizontal, de hecho o de derecho, se aplicarán los criterios definidos en el artículo 15.3.





4. De conformidad con la legislación estatal de suelo, el acto firme de aprobación de la orden administrativa de ejecución con el fin de dotar a los inmuebles de las condiciones mínimas de seguridad, funcionalidad, habitabilidad, salubridad y ornato, determinará la afección real directa e inmediata, por imperativo legal, del inmueble, al cumplimiento de la obligación del deber de conservación. Dicha afección real se hará constar, mediante nota marginal, en el Registro de la Propiedad, con referencia expresa a su carácter de garantía real y con el mismo régimen de preferencia y prioridad establecido para la afección real, al pago de cargas de urbanización en las actuaciones de transformación urbanística.

#### Artículo 17.- Condiciones de desalojo.

En el supuesto de que en el transcurso de las obras en ejecución subsidiaria, por motivos técnicos debidamente motivados, sea necesario el desalojo provisional de los ocupantes legítimos de alguna o todas las viviendas de una edificación en la que se esté actuando, se dará traslado a los servicios municipales competentes para que, previa justificación de la necesidad y carencia de medios, proporcionen, según su disponibilidad, una vivienda social provisional, o asuman el coste del realojo.

#### Artículo 18.- Régimen sancionador.

1. El incumplimiento de los deberes previstos en esta ordenanza, podrá dar lugar a la incoación de expediente sancionador por infracción del deber de conservación y rehabilitación e inspección periódica de edificaciones, en los términos previstos en la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana y demás normativa aplicable en su caso.

2. Serán responsables de las infracciones previstas en esta ordenanza los sujetos obligados.

En el caso de edificios en régimen de propiedad horizontal, se considerará la actuación de los comuneros que impidan o dificulten que se lleve a cabo la Inspección Técnica de Edificios o la realización de las obras subsiguientes a la misma.

3. El procedimiento sancionador se ajustará a lo establecido en la Ley de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y en la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje.

## CAPÍTULO V

### Información y transparencia

#### Artículo 19.- Registro autonómico e información.

1. La información de los I.E.E. emitidos respecto a construcciones y edificaciones de uso residencial de vivienda, ubicadas en el término municipal de Alcoy, se podrá consultar en el Registro autonómico del IEEV.CV, que contará con un enlace directo en la web de transparencia municipal. En dicho Registro, a partir del I.E.E. validado se elaborará un



informe resumido del mismo, que tendrá el carácter de información pública abierta y dispondrá del siguiente contenido:

- a) Dirección del edificio
- b) Referencia catastral
- c) Año de construcción
- d) Resumen del estado de conservación y situación de accesibilidad, mediante el acta final de inspección del edificio, cuyo modelo genera la aplicación I.E.E., que incluye el resumen de intervenciones a realizar a medio plazo o de forma urgente.
- e) Evaluación de eficiencia energética del edificio, excluyendo los locales de uso distinto al residencial vivienda
- f) Fecha de finalización de la vigencia del I.E.E. registrado

2. La información de los I.E.E. relativos a inmuebles que por su uso no deban inscribirse en el Registro autonómico, podrá consultarse en la web de transparencia municipal.

3. A los expedientes de la Inspección Técnica de Edificios le son de aplicación la legislación de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno.

## TÍTULO II

### Del Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar

#### CAPÍTULO I

#### Naturaleza, creación y seguridad jurídica

##### Artículo 20.- Creación.

Se crea el Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar para el término municipal de Alcoy.

##### Artículo 21.- Naturaleza

El Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar tiene la consideración de Registro Administrativo, de carácter público, y está constituido por todos aquellos inmuebles, ya sean solares o edificios, que hayan sido previamente incluidos en el mismo mediante resolución administrativa dictada por el órgano municipal competente.

El Libro Registro es el soporte físico documental en el que quedan inscritos todos los inmuebles incluidos en el Registro. Las certificaciones que de sus datos se expidan tendrán el carácter de documento público para todos los efectos administrativos, con valor probatorio.

##### Artículo 22.- Criterios de prioridad en el fomento de la edificación y rehabilitación.

1. Criterios expresos y objetivos de prioridad en el fomento de la edificación:



Se considera de interés general la actuación cuando concurren los siguientes criterios de índole territorial y material:

a) Criterios de índole territorial, en virtud de los cuales se estima prioritaria la actuación respecto de los solares situados en estas zonas:

- La parte del Centro Histórico declarado Área de Regeneración y Renovación Urbana por acuerdo de la Comisión Bilateral de Seguimiento, de 28 de octubre de 2015, suscrito entre el Ministerio de Fomento y la Generalitat Valenciana, con la participación del Ayuntamiento de Alcoy.
- El Sector 1 del Casco Antiguo, el cual cuenta con Plan de Reforma Interior aprobado por resolución de 26 de febrero de 2003, del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la Generalitat Valenciana.

b) Criterios de índole material, en virtud de los cuales se estima prioritaria la actuación respecto de los solares en que concorra alguna de las siguientes circunstancias:

- Que tengan su origen en demoliciones motivadas por ruinas inminentes o declaraciones de situación legal de ruina, haya sido declarado o no el incumplimiento del deber de conservación.
- Que tengan al menos un linde contiguo con edificaciones existentes.
- Que así lo exija el mantenimiento o restablecimiento de las condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, ante el incumplimiento reiterado de las órdenes de limpieza o vallado de solares dictadas por el Ayuntamiento.
- Que la edificación resulte necesaria para facilitar la correcta ejecución del planeamiento, especialmente en lo que se refiere a la apertura al uso público de los terrenos calificados como viario público, así como el desarrollo y ejecución de la política de vivienda considerada por la Corporación.

2. Criterios expresos y objetivos para determinar cuándo el incumplimiento reiterado de las órdenes de ejecución para la conservación de un inmueble puede dar lugar a la declaración del incumplimiento del deber de conservación y su inclusión en el régimen de rehabilitación forzosa:

a) Criterios de índole territorial. El ámbito territorial será el señalado en el artículo 22.1.a).

b) Criterios de índole material, en virtud de los cuales se estima prioritaria la actuación respecto de los edificios en que concorra alguna de las siguientes circunstancias:

- Que se trate de inmuebles catalogados o en trámite de catalogación.



- Que la propiedad haya incumplido reiteradamente las órdenes de ejecución dictadas para la conservación del inmueble, habiéndose impuesto un mínimo de tres multas coercitivas; o que su situación física pueda provocar daños que afecten gravemente a la seguridad personas y bienes.

Artículo 23.- Concurrencia de interés general en el inicio de las actuaciones para la edificación o rehabilitación forzosa a instancia de terceros:

Cuando sean los particulares quienes insten la declaración del deber de edificar o de rehabilitar, de conformidad con lo establecido en el artículo 187 quarter de la LOTUP, concurre el interés general de la actuación cuando son aplicables los criterios territoriales y materiales de prioridad en el fomento de la edificación y de la rehabilitación a que hace referencia el artículo anterior.

## CAPÍTULO II

### Del Registro

Artículo 24.- Supuestos de inclusión.

Son susceptibles de inclusión en el Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar los supuestos previstos en la legislación urbanística y en concreto, los inmuebles declarados en régimen de edificación o rehabilitación forzosa y aquellos sobre los que exista orden de ejecución de edificación o rehabilitación forzosa en vigor. Esta inclusión tiene solo efectos declarativos, susceptibles de ser extinguidos mediante prueba en contrario.

Artículo 25.- Inscripción.

La inclusión en el Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar se efectuará en la misma resolución administrativa que declare el incumplimiento del deber de edificar o rehabilitar y el sometimiento al régimen de edificación o rehabilitación forzosa.

Para el caso de inscripción de órdenes de ejecución a efectos únicamente de publicidad, la inclusión de los inmuebles en el Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar se realizará en la misma resolución de orden de ejecución.

En cualquier caso, la resolución deberá contener, al menos, aquellos datos urbanísticos, catastrales y registrales que permitan una identificación inequívoca y lo más completa posible del inmueble.

Artículo 26.- Efectos de la inclusión.

La orden de inclusión en el Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar de un inmueble será comunicada al Registro de la Propiedad, mediante la presentación de una certificación de la Resolución de inclusión expedida por la Secretaría General para su constancia en el mismo.



## CAPÍTULO III

### Del Libro Registro.

Artículo 27.- Subdivisión en Libros.

El Libro Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar constará de:

- a.- Libro Índice, con dos secciones, correspondientes a los otros dos libros.
- b.- Libro Principal de Solares y Edificios a Rehabilitar.
- c.- Libro de Órdenes de Ejecución en vigor.

Artículo 28.- Libro Índice.

En la primera sección del Libro Índice constarán los inmuebles incluidos en el Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar, ordenados alfabéticamente por el nombre de la calle y por el número de policía vigente al momento de la inscripción. Se incluirá una referencia al asiento correspondiente en el Libro Principal, con indicación del tomo, sección, folio y número de solar o edificio, a fin de facilitar la labor de consulta. La segunda sección contendrá idénticas determinaciones, respecto al Libro de inmuebles con orden de edificación o rehabilitación en vigor.

Artículo 29.- Libro Principal.

El Libro Principal de Solares y Edificios a Rehabilitar se divide en los siguientes tomos:

- a.- Tomo I: Conjunto Histórico.
- b.- Tomo II: Resto del término municipal de Alcoy.

En cada tomo se distinguen dos secciones:

- a.- Sección primera: Solares.
- b.- Sección segunda: Edificios.

El ámbito territorial del Tomo I se corresponderá con el Bien de Interés Cultural del Conjunto Histórico Artístico de la ciudad de Alcoy, declarado por Real Decreto 3945/1982, de 15 de diciembre.

El ámbito territorial del Tomo II se corresponderá con el resto del término municipal de Alcoy.

Cada finca se entenderá incluida en la sección primera o la segunda, en función de que se trate de un solar o un edificio, respectivamente.

Artículo 30.- Libro de Órdenes de Ejecución en vigor.



El Libro de Órdenes de Ejecución en vigor incluirá, únicamente a efectos de publicidad, a todos aquellos inmuebles sobre los que la Administración haya dictado órdenes de ejecución de edificación o rehabilitación.

La cancelación de la inscripción en el presente Libro se producirá por el cumplimiento por parte del interesado de la orden de ejecución, o por la declaración de incumplimiento dictada por la Administración y sometimiento al régimen de edificación o rehabilitación forzosa, en cuyo caso podrá pasar a formar parte del Libro Principal.

La inclusión en este Libro se realizará por riguroso orden de incoación.

#### Artículo 31.- Confección de los Tomos.

Los Tomos se confeccionarán con arreglo a las siguientes reglas:

- 1.- La Secretaría General, con el visto bueno del alcalde extenderá diligencia de apertura de cada tomo, que expresará en la página 0 el número de hojas de que conste y la fecha en que se inicia la inscripción de fincas.
- 2.- Cada hoja será sellada y numerada correlativamente a partir del número 1, prohibiéndose alterar el orden numérico de las hojas.
- 3.- Tanto los solares como los edificios a rehabilitar se numerarán correlativamente por orden de inscripción.
- 4.- La transcripción de los datos correspondientes a cada finca inscrita en el Libro Registro se efectuará mecánicamente. Efectuada la transcripción, a pie de página se indicará la fecha de la misma y la hoja será legalizada con la rúbrica al margen de la Secretaría General, y el visto bueno del alcalde.
- 5.- Cuando todas las hojas de que conste un tomo se encuentren ya agotadas, se extenderá diligencia por la Secretaría General, y el visto bueno del alcalde, que expresará en la última página el número de solares y edificios a rehabilitar inscritos en el mismo y la fecha en que se concluye la inscripción de fincas.
- 6.- Extendida la diligencia de cierre se procederá a la encuadernación definitiva del correspondiente tomo.

#### Artículo 32.- De las clases y contenido de cada asiento.

En el Libro Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar se practicarán, en su caso, las siguientes clases de asientos: inscripciones y cancelaciones.

Las inscripciones en el Libro Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar expresará, como mínimo, respecto de cada edificio o solar las circunstancias siguientes:

- a) Situación, extensión y linderos de la finca.
- b) Referencia catastral y datos de inscripción en el Registro de la Propiedad.
- c) Datos administrativos: número de expediente, orden de ejecución incumplida, declaración de incumplimiento de deberes urbanísticos y orden de inclusión, motivo de la inclusión, otras resoluciones administrativas que le afecten, cancelación y motivo de la cancelación, indicando si constan en el Registro de la Propiedad.





- d) Las determinaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico aplicables, que figurarán en la correspondiente cédula urbanística.
- e) Circunstancias urbanísticas: con carácter meramente informativo.
- f) Plano y fotografía.

#### Artículo 33.- Forma de practicar los asientos.

Ordenada la inclusión del inmueble por resolución del órgano municipal competente, notificada ésta a los interesados y una vez sea firme en vía administrativa, se procederá de oficio a practicar el asiento de inscripción en el Libro Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar.

Los asientos han de practicarse de forma clara y concisa, sin enmiendas ni raspaduras. La existencia de errores será salvada con la práctica, en su caso, de un asiento nuevo en el que se exprese y rectifique claramente el error cometido en el anterior.

#### Artículo 34.- Asiento de cancelación.

1. Una vez subsanadas definitivamente las circunstancias que motivaron la inclusión de un inmueble en el Registro podrá procederse, de oficio o a instancia del interesado, a la cancelación de la inclusión del mismo. Dicha cancelación deberá acordarse mediante Resolución municipal debidamente motivada.

2. Si por cualquier circunstancia se produjese un error en la inclusión de un inmueble en el Registro, la Administración de oficio o a instancia de cualquier interesado, procederá a la cancelación de la inclusión en la forma establecida en el párrafo anterior, haciendo constar expresamente el error en la Resolución que se dicte.

3. De las Resoluciones de cancelación, sea cual sea el motivo de éstas, se dará oportuno traslado al Registro de la Propiedad para su conocimiento y efectos mediante certificación expedida por la Secretaría General del Ayuntamiento.

### CAPÍTULO IV

#### **De la publicidad y acceso al registro.**

#### Artículo 35.- Carácter público.

El Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar tiene la naturaleza de registro público de carácter administrativo, por lo que deberá mantenerse en condiciones de pública consulta, a disposición de cualquier ciudadano, sin que a tal efecto resulte exigible acreditar la condición de interesado.

El derecho de acceso a la información contenida en el Registro se ejercerá en los términos previstos en la legislación de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno.

#### Artículo 36.- Expedición de certificaciones y notas informativas



Las certificaciones que se emitan del Libro Registro serán transcripción íntegra y literal de los asientos correspondientes a cada solar o edificio incluido en el Libro Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar que los interesados señalen o, en su caso, certificado que acredite la inexistencia de asiento alguno sobre el solar o edificio.

Las certificaciones se expedirán a solicitud del interesado, formulada por escrito, indicando la finca o fincas concretas a que deba referirse, haciendo constar la calle y número de policía. Su expedición se producirá, previo pago de la tasa correspondiente, de conformidad con lo establecido en la respectiva ordenanza fiscal, con las formalidades previstas en la vigente normativa sobre régimen local.

A solicitud del interesado podrán también expedirse notas informativas, igualmente, previo pago de la tasa correspondiente, de conformidad con lo establecido en la respectiva ordenanza fiscal. No obstante, en su confección no deberán observarse las formalidades previstas para las certificaciones en la vigente normativa sobre régimen local. Su contenido será meramente informativo, careciendo, en todo caso de carácter vinculante para la Administración y de valor probatorio.

#### Disposición adicional primera. *Deber de mantenimiento.*

Los preceptos y disposiciones de la presente ordenanza y la presentación del Informe de Evaluación del Edificio, incluso sin deficiencias, no exime a los sujetos obligados de la obligación de cumplir con el deber de conservación y mantenimiento de sus edificios y construcciones.

#### Disposición adicional segunda. *Remisión a la normativa vigente.*

Las referencias que en la presente ordenanza se hacen a la normativa sectorial vigente en el momento de su aprobación, se entienden hechas también a la que, en su caso, la sustituya, incluido el modelo de Informe de Evaluación del Edificio y la Guía de Inspección, sin necesidad de modificar la ordenanza.

#### Disposición adicional tercera. *Modificación de los criterios de seguridad jurídica del Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar.*

La modificación de los criterios de prioridad en el fomento de la edificación y rehabilitación y para la concurrencia de interés general en el inicio de las actuaciones para la edificación o rehabilitación forzosa a instancia de terceros, establecidos en los artículos 22 y 23, no supondrá la modificación de la presente ordenanza, bastando el acuerdo del Ayuntamiento Pleno para su alteración.

#### Disposición adicional cuarta. *Medidas de fomento.*

El Ayuntamiento de Alcoy aprobará anualmente, en los presupuestos y en las ordenanzas fiscales, ayudas y beneficios tributarios destinados a la rehabilitación y limpieza de fachadas, así como las normas precisas para otorgar subvenciones a los propietarios que carezcan de recursos suficientes para realizar la inspección técnica del edificio.



Disposición transitoria primera. *Conservación.*

Las Inspecciones Técnicas de Edificios realizadas con anterioridad a la entrada en vigor de esta ordenanza conservarán los trámites realizados, pero los subsiguientes se efectuarán de acuerdo con la misma.

Disposición transitoria segunda. *Primera Inspección Técnica del Edificio.*

Para la inspección técnica de los edificios y construcciones sujetos a primera evaluación durante la anualidad en la que entre en vigor la presente ordenanza, se notificará directamente a los sujetos obligados el plazo máximo de que disponen para formular el Informe de Evaluación del Edificio, no publicándose la relación a que hace referencia el artículo 10.1.

Disposición transitoria tercera. *Segundas y posteriores Inspecciones Técnicas del Edificio.*

1. La presente ordenanza, en su artículo 11.2, modifica el plazo de validez máxima del Informe de Evaluación del Edificio, ampliándolo de 5 a 10 años, a contar desde la fecha de presentación o comunicación a que hace referencia el artículo 9.3.

Para la inspección técnica de los edificios y construcciones sujetos a segundas y posteriores inspecciones, presentadas con anterioridad al día 1 de enero de 2016 y con el objeto de evitar el colapso del servicio administrativo correspondiente, se establece el siguiente calendario:

Año primera ITE	Plazo máximo para la segunda o posterior
2002-2004	2021
2005-2006	2022
2007-2008	2023
2009-2012	2024
2013-2015	2025

Durante el año 2021, fecha en la que entrará en vigor la presente ordenanza y sin perjuicio de lo establecido en el artículo 14.1, el Ayuntamiento de Alcoy, en el plazo de un mes desde su vigencia y en trámite de audiencia, expondrá al público en el Boletín Oficial de la Provincia, en prensa escrita de gran difusión y en la página de transparencia municipal, la relación de edificios que deberán ser sometidos a segundas o posteriores inspecciones técnicas durante esa anualidad. Los sujetos obligados dispondrán de un plazo de tres meses para formular el nuevo Informe de Evaluación del Edificio.

Transcurrido ese trimestre, de conformidad con lo dispuesto en la Ley de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y mediante edicto publicado en el



Boletín Oficial de la Provincia, se practicará notificación administrativa colectiva a los sujetos obligados que no hayan formulado el nuevo Informe de Evaluación del Edificio. La resolución dispondrá la orden de ejecución por la que se otorgará un plazo máximo de dos meses más para formalizar la inspección correspondiente y advertirá de las consecuencias de su incumplimiento.

La publicación de la orden de ejecución contendrá los mismos elementos que la Ley de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas exige respecto de las notificaciones.

Para las siguientes anualidades se estará al procedimiento previsto en el artículo 14.

Disposición derogatoria.

Queda derogada la Ordenanza Reguladora de la Conservación y de la Inspección Técnica de Edificios y cuantas disposiciones normativas, con rango de reglamento municipal se opongan o contradigan lo dispuesto por la presente ordenanza.

Disposición final. *Entrada en vigor.*

Esta Ordenanza entrará en vigor al día siguiente de la publicación de su texto íntegro en el Boletín Oficial de la Provincia de Alicante, una vez aprobada por el Ayuntamiento en Pleno, y cumplidos los requisitos y plazos señalados en la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, excepto su Título II que entrará en vigor a los seis meses.