

Junta Mpal. Distrito: Número 1, Centro.

Asunto: Anuncio medida cautelar.

En relación con el inmueble número 4 de calle Zanca, por el Departamento de Arquitectura con fecha 5 de septiembre de 2013, se ha dictado la siguiente Resolución por la Vicepresidencia de esta Gerencia de expediente abierto con referencia RU RU12/178:

“En relación con el expediente abierto por el Departamento de Arquitectura al inmueble sito en el número 4 de la calle Zanca de esta ciudad, con fecha 5 de septiembre de 2013, se ha emitido informe técnico por el mismo Departamento del siguiente tenor literal:

“La visita viene motivada por la recepción en esta sección de escritos de La Junta de Distrito 1 (Centro) denunciando una obra paralizada y abandonada en la que al parecer entran indigentes y están acumulando gran cantidad de basuras.

Girada visita de inspección se observa que hay una obra paralizada con los huecos de planta baja abiertos y está siendo transitada por ajenos.

En el interior se aprecia una gran acumulación de basuras y escombros.

Dado que el interior no reúne las condiciones mínimas de habitabilidad y seguridad, existiendo un gran riesgo de caída a distinto nivel y de incendio, no podemos garantizar la seguridad de las personas, por lo que se propone ejecutarlas forma urgente.

Propuesta

Ordenar a la propiedad del inmueble de calle Zanca, número 4, la ejecución de las siguientes unidades de obra, como medidas cautelares de inmediato cumplimiento:

- Clausura efectiva de los huecos de planta baja para impedir la irrupción de ajenos.
- Limpieza y retirada de escombros del interior del edificio.

En caso de existencia de personas en el interior del inmueble, procedería el desalojo por motivos de seguridad.

La valoración de las medidas cautelares ordenadas asciende a tres mil trescientos tres euros con siete céntimos (3.303,07 euros), lo que resulta de la aplicación del cuadro de precios aprobado y las medición de las unidades de obra que se ordenan su ejecución.

En caso de que las obras no se ejecuten en el plazo estimado, se procederá efectuar por la empresa adjudicataria para las obras de ejecución subsidiaria de esta GMU, por motivos de seguridad”.

Por cuanto antecede, al amparo de lo dispuesto en el artículo 158 en relación al 155 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en relación a lo dispuesto en los artículos 26 y 27 del Reglamento de Disciplina Urbanística, conforme a los cuales, emitido por los técnicos municipales informe sobre las condiciones de seguridad y habitabilidad del inmueble, se adoptaran las medidas excepcionales de protección que hayan de aplicarse con carácter inmediato y en uso de las facultades que me confiere el Decreto de Delegación de competencias de 2 de agosto de 2013, en relación al artículo 7.21 del Estatuto de la GMU,

Dispongo

Primero. Ordenar a la propiedad del inmueble sito en la calle Zanca, número 4, de esta ciudad, con fundamento en el informe técnico referido, que como medida cautelar y de forma inmediata proceda a la ejecución de las siguientes unidades de obra:

- Clausura efectiva de los huecos de planta baja para impedir la irrupción de ajenos.
- Limpieza y retirada de escombros del interior del edificio.

En caso de existencia de personas en el interior del inmueble, procedería el desalojo por motivos de seguridad.

Segundo. Se percibe a los obligados que en caso de incumplimiento se incoará expediente sancionador en aplicación del artículo 195 de la LOUA, asimismo podrán imponerse las multas coercitivas

establecidas en el artículo 158 con independencia de las referidas sanciones por incumplimiento, procediéndose en todo caso a la ejecución subsidiaria de las referidas obras a costa de la propiedad.

Tercero. Una vez realizadas las obras ordenadas deberá comunicarlo por escrito para su comprobación”.

Se hace público en virtud de lo dispuesto en el artículo 59.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, sobre Procedimiento Administrativo Común, a fin de que sirva de notificación a los interesados así como a cuantos hubiere en el expediente de referencia, significándoles que por un plazo improrrogable de quince días hábiles, a contar desde el siguiente a la fecha de publicación del presente anuncio en el *Boletín Oficial de la Provincia*, podrán presentar cuantas alegaciones, documentos y justificaciones estimen pertinentes en defensa de sus respectivos derechos, a cuyos efectos el expediente se encuentra a disposición de cualquiera de ellos en el Departamento indicado de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras del Ayuntamiento de Málaga, sito en el número 12 del paseo Antonio Machado.

Málaga, 10 de septiembre de 2013.

El Alcalde-Presidente del Consejo Rector de la GMU, P. D., el Vicepresidente, firmado: Francisco Javier Pomares Fuertes.

13008/13

MARBELLA

*Delegación de Urbanismo
Servicio de Disciplina Urbanística*

Anuncio

Aprobada definitivamente por acuerdo de la Comisión Plenaria de Personal y Régimen Interior en sesión celebrada en fecha 20 de septiembre de 2013 la Ordenanza Reguladora de Inspección Técnica de Edificaciones y Construcciones ubicadas en el término municipal de Marbella, cuyo texto fue aprobado inicialmente por acuerdo de la Comisión Plenaria de Personal y Régimen Interior de fecha 18 de enero de 2013, sin que se haya producido alegaciones durante el período de información pública, y una vez resuelto el error padecido en la numeración del articulado del texto; en virtud de lo anterior, y de conformidad con lo establecido en los artículos 49 y 70.2 de la Ley 7/1985, Reguladora de las Bases de Régimen Local, se procede a la publicación íntegra de la citada ordenanza, cuyo texto es el siguiente:

“ORDENANZA DE INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES”

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El derecho de propiedad de las instalaciones, construcciones y edificaciones, comprende, entre otros, el deber de conservarlas en las condiciones legales para servir de soporte a dicho uso y, en todo caso, en las de seguridad, salubridad, accesibilidad y ornato legalmente exigibles; así como realizar los trabajos de mejora y rehabilitación hasta donde alcance el deber legal de conservación.

En este sentido, la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de la Comunidad Autónoma, establece la posibilidad de que los municipios mediante la correspondiente ordenanza, puedan delimitar áreas en las que los propietarios de las construcciones y edificaciones comprendidas en ellas realicen, con la periodicidad que se regule, una inspección dirigida a determinar el estado de conservación de las mismas. Inspección que puede extenderse igualmente a aquellas construcciones y edificios del ámbito delimitado que estuvieran catalogadas o protegidas o con una antigüedad superior a cincuenta años.

Esta posibilidad regulada en la legislación andaluza, se ha tornado en preceptiva, para municipios de población superior a 25.000 habitantes, tras la aprobación del Real Decreto 8/2011, de 1 de julio,

de medidas de apoyo a los deudores hipotecarios, de control del gasto público y cancelación de deudas con empresas y autónomos contraídas por las entidades locales, de fomento de la actividad empresarial e impulso de la rehabilitación y de simplificación administrativa.

Con ello la legislación estatal pretende impulsar las actuaciones de rehabilitación de las edificaciones, generalizando la inspección técnica de edificios, estableciendo su obligatoriedad y sus requisitos esenciales. Dotando a la inspección técnica de la uniformidad necesaria para garantizar unos contenidos que ayuden a conseguir la adaptación del parque de viviendas existentes a los criterios mínimos de calidad exigidos.

En concreto, se establece la obligación de la inspección técnica de edificios para todos aquellos que cuenten con una antigüedad superior a 50 años, pudiéndose establecer un calendario de fechas hasta el año 2015 para la progresiva realización ordenada de la inspección técnica en función de su antigüedad.

Dicha obligación alcanza a municipios de gran población, como es el de Marbella, por lo que se pretende regular mediante la presente ordenanza una inspección técnica periódica que asegure el buen estado y debida conservación de las edificaciones ubicadas en Suelo Urbano y con destino preferentemente residencial, que cuenten con una antigüedad superior a 50 años a la entrada en vigor de la misma.

El objeto de la Inspección Técnica, llamada comúnmente ITE, consiste en evaluar la concurrencia en estos inmuebles de las condiciones de seguridad, salubridad, accesibilidad y ornato. Así como en identificar las lesiones y posibles patologías que puedan afectar a la edificación, determinando las obras y trabajos de conservación para mantener los inmuebles en las condiciones de habitabilidad exigidas legalmente y en el plazo señalado al efecto.

La presente ordenanza se articula como un mecanismo ágil para llevar a cabo las llamadas ITE. Siendo imprescindible, a fin de garantizar el buen funcionamiento y cumplimiento de este régimen de inspección de edificación, la colaboración y participación directa de los distintos agentes sociales, y en particular los colegios profesionales, ya que ellos, a través de sus técnicos y previa petición del propietario del edificio, van a ser quienes lleven a la práctica la inspección de la edificación y de diagnóstico del estado de las mismas.

El informe de inspección técnica va a permitir el conocimiento del estado de la edificación de forma puntual y la corrección de cuantas deficiencias afecten al deber de conservación, subsanándose éstas de forma periódica y continuada y evitando con ello, en un momento determinado, la situación ruinosa de la edificación.

Otro de los aspectos a destacar es el Registro de Inspección Técnica de Edificaciones y Construcciones, que va a permitir a la Administración y al particular, dado el carácter público del mismo, conocer el estado de la edificación en la ciudad, posibilitando futuras actuaciones urbanísticas.

Siendo esencial la puesta en marcha de campañas de información que permitan conocer el alcance de esta inspección técnica de edificios que asegure su buen estado y debida conservación. Así como la regulación posterior de un sistema de ayudas para aquellos propietarios que carezcan de recursos económicos suficientes para realizar la inspección periódica de los edificios, en los términos que se definan en la correspondiente ordenanza.

TÍTULO PRELIMINAR

Naturaleza, fines y competencia

La Inspección Técnica de Edificios (ITE) se configura como un instrumento idóneo para potenciar la conservación y el mantenimiento de los edificios de la ciudad, con la finalidad de evitar su degradación y alargar su vida útil, mejorando así la ciudad en su conjunto.

Las inspecciones técnicas de edificaciones vienen previstas por la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (Ley 7/2002, de 17 de diciembre) y el Real Decreto-ley 8/2011, de 1 de julio, en cuyo

artículo 21 establece la obligatoriedad de realizar la Inspección Técnica para todos los edificios con una antigüedad superior a 50 años ubicados en todas las ciudades de España con más de 25.000 habitantes.

La presente ordenanza municipal regula la obligación de propietarios, comunidades de propietarios y titulares de derechos de reales de construcciones y edificaciones a efectuar una inspección periódica dirigida a determinar el estado de conservación de las mismas.

Esta ordenanza se dicta en ejercicio de las potestades normativas y de autoorganización que le atribuye a las Entidades Locales el artículo 4 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases de Régimen Local, así como las competencias en materia de Disciplina Urbanística que le otorga a los Ayuntamientos la Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía.

TÍTULO I

Inspección técnica de la edificación

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. *Fundamento, objeto y contenido*

1. Se establece mediante la presente ordenanza la obligación formal de los propietarios de edificaciones de acreditar el cumplimiento del deber de conservación impuesto por la normativa urbanística y de régimen de suelo.

2. El objeto de la inspección técnica es asegurar el buen estado y debida conservación de los inmuebles, garantizando el cumplimiento de las condiciones mínimas de seguridad, salubridad, accesibilidad y ornato.

3. Toda clase de edificaciones y construcciones situadas en terrenos clasificados como Suelo Urbano por el Plan General de Ordenación Urbanística vigente, cualquiera que sea su titularidad, pública o privada, y con independencia de su uso o destino, que se encuentren dentro del término municipal de Marbella, estarán afectadas por la obligación formal establecida en esta ordenanza.

Sin perjuicio de lo señalado en el párrafo anterior, en los edificios y construcciones cuya titularidad pertenezca a la Administración General del Estado, las comunidades autónomas y entidades locales o a las entidades de derecho público con personalidad jurídica propia vinculadas o dependientes de aquellas, el cumplimiento del deber de inspección podrá articularse en la forma de convenio de colaboración. Asimismo podrán llevarse a cabo convenios con aquellas personas jurídicas de derecho privado que ostenten la titularidad de un patrimonio especialmente cualificado por sus características arquitectónicas o que requieran una especial protección.

Artículo 2. *Obligados*

1. Están obligadas a someterse a la inspección técnica aquellas construcciones y edificaciones con una antigüedad superior a los 50 años, que se encuentren en terrenos clasificados por el PGOU vigente como Suelo Urbano.

2. La obligación de realizar la ITE corresponde al/los propietario/s del edificio, independientemente del uso o destino que tenga.

Los propietarios deberán contratar a un técnico facultativo a fin de que éste emita un informe en el que establezca el estado de conservación del mismo, y si es preciso, o no, realizar obras de conservación y/o rehabilitación.

CAPÍTULO II

DE LA INSPECCIÓN TÉCNICA DE LAS EDIFICACIONES

Artículo 3. *Inspección periódica de edificaciones y construcciones*

1. La obligación legal de efectuar la inspección periódica se verificará mediante la obtención por cuenta y cargo del propietario de informe expedido por técnico competente designado por el mismo,

conforme al modelo de Informe de Inspección Técnica de la Edificación vigente y en los plazos que se determinen en la ordenanza, y su posterior presentación en el Registro General del Ayuntamiento de Marbella.

2. A estos efectos se presentará un informe de Inspección Técnica de la Edificación por cada edificio, entendiéndose por ello el cuerpo constructivo único con independencia de su distribución espacial, situación registral, catastral o su dirección postal, incluyendo sus construcciones auxiliares.

Sólo podrá presentarse un informe de Inspección Técnica de la Edificación para parte de un edificio cuando dicha parte sea funcionalmente independiente del resto y las patologías que presente no afecten al conjunto del edificio.

No podrá entenderse, a efectos del párrafo anterior, como parte de un edificio una planta del mismo, incluidas bajo rasante, viviendas, pisos o locales susceptibles de aprovechamiento independiente.

Artículo 4. Informe de Inspección Técnica de la Edificación

1. El cumplimiento del deber de conservación de la edificación se acreditará mediante la presentación en las dependencias municipales de un informe expedido por técnico competente, según la Ley de Ordenación de la Edificación, y visado por su colegio profesional, en la forma y contenido que se establecen en la presente ordenanza.

2. Dicho técnico será contratado por cuenta y cargo del propietario, comunidad de propietarios o persona física o jurídica responsable de la conservación del edificio, sin perjuicio de las ayudas o subvenciones que puedan concederse a quienes acrediten insuficiencia de recursos económicos en la forma que se establezca en su Ordenanza Municipal.

Artículo 5. Ficha Técnica de la Edificación

1. Se establece la obligación de realizar una Ficha Técnica de la Edificación, relativa a la situación jurídica, arquitectónica, urbanística y al régimen de la ocupación y propiedad de la misma, conforme al modelo oficialmente aprobado que resulte vigente.

Dicha ficha técnica es parte integrante del informe de inspección técnica y constituye requisito esencial para que el mismo sea tenido por válidamente presentado a los efectos de cumplimiento de la obligación legalmente establecida. Será suscrita conjuntamente por el técnico informante y por la propiedad o responsable de la conservación del edificio.

2. La ficha técnica será, además, un documento preceptivo a presentar por el interesado en la tramitación del procedimiento de concesión de la licencia para los proyectos de rehabilitación y reforma integral de edificaciones y construcciones ya existentes.

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

1. El informe de Inspección Técnica de la Edificación deberá presentarse, debidamente visado, en el Registro de Entrada del Ayuntamiento de Marbella, acompañado de la Ficha Técnica de la Edificación y, en su caso, del compromiso de ejecución de las obras necesarias señaladas en el mismo, conforme al modelo oficial aprobado que resulte vigente.

2. A los efectos de esta ordenanza se entiende como edad de la edificación el tiempo transcurrido desde la fecha de terminación total de su construcción o de la última reforma integral. Para determinar la edad de la edificación se atenderá a la antigüedad según la información catastral, si bien podrá acreditarse documentalmente que la edad es otra mediante su licencia de ocupación, certificado final de obras o cualquier medio de prueba admisible en derecho.

3. El primer informe de Inspección Técnica de la Edificación deberá presentarse dentro del año siguiente a aquel en que el edificio cumpla 50 años de antigüedad sin perjuicio de lo determinado en la disposición transitoria única, debiendo renovarse periódicamente cada 10 años.

4. Sin perjuicio de los plazos generales establecidos en el apartado anterior de este artículo, el Ayuntamiento podrá requerir de forma motivada la realización de la Inspección Técnica de la Edificación o construcción con el otorgamiento de un plazo específico para su entrega.

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

6. Lo dispuesto en los apartados precedentes no impedirá que los propietarios de edificios y construcciones puedan realizar y, en su caso, presentar el informe de inspección técnica antes del vencimiento de los plazos reglamentariamente previstos.

7. Si una vez transcurrido el plazo para la presentación del Informe de Inspección Técnica de la Edificación, este no se hubiese presentado en tiempo y forma, el Ayuntamiento de Marbella requerirá al propietario de forma motivada para que proceda a su presentación en un nuevo plazo adecuado a las características y naturaleza de la edificación, con apercibimiento expreso del inicio de procedimiento sancionador en caso de incumplimiento.

Artículo 7. Contenido del Informe de Inspección Técnica de la Edificación

1. Realizada la visita de inspección por el técnico competente, el Informe Técnico deberá consignar el resultado de la misma, indicando inequívocamente que el edificio reúne las condiciones de ocupación establecidas para su ocupación o utilización en la normativa urbanística y de régimen de suelo, o bien que el mismo no las reúne, con descripción de las deficiencias apreciadas, sus posibles causas, y las soluciones planteadas; y para ello todo informe técnico de ITE, contendrá un apartado de conclusión final conforme a lo expresado en el apartado siguiente.

2. Los informes técnicos consignarán, a fin de dar cumplimiento a lo dispuesto en el párrafo anterior, al menos los siguientes extremos:

A) Fecha de la visita o visitas de inspección realizadas, planos de situación y fotografías del exterior e interior del edificio expresivas del contenido del informe.

B) Descripción detallada del edificio o construcción y número de referencia catastral con arreglo al anexo vigente de Ficha Técnica de la Edificación.

C) Descripción de los trabajos previos ejecutados para realizar la Inspección (apertura de calos, catas, desmontaje de falsos techos, etc.) en el caso de que hayan sido necesarios para determinar los daños de la edificación.

D) Desperfectos y deficiencias apreciados con indicación de, al menos, los siguientes apartados relativos a la seguridad constructiva de la edificación:

- Seguridad, estabilidad y consolidación estructurales, con indicación de si el edificio o construcción o parte de los mismos sufren daños que tengan su origen o afecten a cimentación, soportes, vigas, forjados, muros de carga u otros elementos estructurales que puedan comprometer la resistencia mecánica y estabilidad del edificio o construcción.
- Seguridad relativa a fachadas interiores, exteriores y medianeras de edificio o construcción, en especial de los elementos que puedan suponer peligro para la vía pública o zonas interiores de la edificación tales como frentes de forjado, cornisa, aplacados etc.
- Estanteidad, indicando el estado general de cubiertas, azoteas, paramentos y carpinterías exteriores.
- Estado general de las redes de fontanería, saneamiento y electricidad.

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

F) Medidas de calidad, sostenibilidad y ahorro energético que fueran procedentes y aconsejables, y aquellas que finalmente se deciden llevar a cabo.

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

H) En el supuesto de emisión del segundo y sucesivos informes de Inspección Técnica de Edificaciones, indicación del grado de ejecución y efectividad de las medidas, trabajos y obras realizados para cumplimentar las recomendaciones señaladas en los informes de inspección técnica anteriores.

I) El resultado de la inspección, o conclusión final, indicando:

- a) Si el resultado es favorable por cumplir el edificio o construcción las condiciones de estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales, así como, en su caso, las condiciones de habitabilidad o de uso efectivo según el destino propio de la construcción o edificación de que se trate.
- b) Si el resultado es desfavorable, por no cumplirse las indicadas condiciones.
- c) Con carácter expreso, si se cumple con el deber legal de conservación, incluyendo en su caso, la posible ruina funcional o económica del edificio a juicio del técnico informante.

3. Sin perjuicio de la mención de las medidas, trabajos y obras a que se refiere el apartado anterior, el informe de Inspección Técnica de la Edificación podrá comprender las medidas inmediatas de seguridad adoptadas, debiendo quedar debidamente justificado técnica y documentalmente, que no admitan demora por motivo de inminente peligro para los ocupantes de la construcción o edificación, colindantes o quienes transiten por sus inmediaciones.

A estos efectos, la propiedad de la edificación deberá adoptar, bajo dirección técnica del profesional competente encargado de la inspección, todas aquellas medidas precisas y necesarias para eliminar de forma preventiva cualquier situación de riesgo inminente, tales como apeos, apuntalamientos, desmonte de elementos sueltos, etc., comunicando de forma inmediata su comienzo al Ayuntamiento de Marbella mediante informe técnico justificativo suscrito por el profesional competente que las esté dirigiendo, y sin que en modo alguno conlleve obras, medidas o trabajos que acarreen demolición total o parcial de la edificación o construcción, alteración de elementos protegidos o que afecten al régimen de ocupación del edificio o construcción.

La firma del compromiso recogido en el párrafo anterior supone la completa asunción del propietario de las responsabilidades de toda orden que pudieran derivar por la falta de mantenimiento de las condiciones de seguridad del edificio, sin perjuicio de que, en cualquier momento, el Ayuntamiento pueda dictar orden de ejecución en los términos previstos en la legislación urbanística.

La realización de obras que no se hallen plenamente justificadas, conforme a lo establecido en el párrafo anterior, y que por tanto contravengan al mismo, podrán ser suspendidas, siendo objeto de los oportunos procedimientos disciplinarios.

4. Una vez finalizadas las obras, se deberá presentar certificado técnico debidamente visado sobre la correcta ejecución de las mismas.

5. Es responsabilidad del técnico o técnicos que realicen la inspección el que los informes se emitan de forma objetiva, real y adecuada al estado de conservación del inmueble, debiendo por tanto responder de sus aseveraciones”.

Artículo 8. Efectos del cumplimiento de la presentación en plazo del Informe de Inspección Técnica de la Edificación y Compromiso de Ejecución y Conclusión Final

1. El cumplimiento en tiempo y forma de la obligación de presentación de la Inspección Técnica de la Edificación facultará al propietario, o a los titulares legítimos de derechos reales sobre la edificación, a solicitar las ayudas para llevar a cabo la misma en los términos que se establezcan en la correspondiente ordenanza municipal.

2. En todos aquellos casos en que el informe de Inspección Técnica de la Edificación establezca la necesidad de realización de obras,

no podrá otorgarse licencia de ningún tipo que no recoja al menos todas las obras señaladas en el informe de Inspección Técnica de la Edificación que precisen para su ejecución de proyecto técnico.

3. El informe de Inspección Técnica de la Edificación será documento preceptivo para acompañar a la solicitud de concesión de todo tipo de licencias de obras relativas a edificios cuyo plazo de presentación o renovación del Informe de Inspección Técnica haya expirado, salvo aquellas obras que no efectúen variaciones en ninguno de los aspectos que definen la principales características arquitectónicas del edificio; como son el sistema estructural, la composición espacial y su organización general, que no afecten al patrimonio protegido y que se consideren de escasa entidad técnica e impacto urbanístico.

4. Deberá existir coordinación permanente entre los Servicios y Departamentos que tramiten los informes de inspección técnica de la edificación y las licencias de todo tipo de obras, a fin de garantizar la correcta aplicación de este precepto.

Artículo 9. Consecuencias del incumplimiento de la presentación en plazo del informe de Inspección Técnica de la Edificación, Ficha de la Edificación y Compromiso de Ejecución y Conclusión Final

1. El incumplimiento por parte del propietario de su obligación de cumplimentar en tiempo y forma la Inspección Técnica de la Edificación, o la ejecución de las obras, conllevará la iniciación del correspondiente procedimiento sancionador.

2. En caso de no llevarse a cabo lo asumido en el Compromiso de Ejecución y Conclusión Final supondrá el incumplimiento del deber de conservación, pudiendo ser objeto de sanción en los términos establecidos por la legislación urbanística vigente.

Artículo 10. Régimen General del deber de conservación

El cumplimiento de la obligación regulada en esta ordenanza se entiende sin perjuicio del régimen jurídico del deber de conservación establecido por la legislación urbanística vigente y de las facultades de inspección urbanística.

Sin perjuicio de lo anterior, el incumplimiento de las órdenes de ejecución, dará lugar a la adopción de las medidas previstas en el artículo 158.2 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Artículo 11. Subvenciones

1. Dentro del límite de los créditos presupuestarios correspondientes, el Ayuntamiento de Marbella podrá establecer un sistema de ayudas para aquellos propietarios que carezcan de recursos económicos suficientes para realizar la inspección periódica de los edificios, en los términos que se definan en la correspondiente ordenanza.

2. Con el fin de facilitar la realización de las obras derivadas de los informes de inspección técnica, el Ayuntamiento podrá establecer un sistema de subvenciones que permita la realización de las mismas a los propietarios, tras la presentación del informe de inspección y previo informe técnico y económico, con sujeción a los criterios de valoración de la edificación, y situación económica y social de la propiedad.

TÍTULO II

Registro de Inspección Técnica de Edificios

Artículo 12. Registro de Inspección Técnica de las Edificaciones y Construcciones

1. El control que se realice a través de las Inspecciones Técnicas se ejercerá a través del Registro Municipal de Inspección Técnica de Edificaciones y Construcciones.

2. A los efectos previstos en esta ordenanza se constituirá un Registro de Inspección Técnica de la Edificación que será público y en el que quedará constancia respecto a cada edificio de la fecha de presentación y contenido de los Informes de Inspección Técnica y Fichas Técnicas de la Edificación que se presenten. Conteniendo los siguientes datos:

- a) Identificación de la edificación o construcción mediante referencia catastral, descripción y, en su caso, nivel de protección.
- b) Año de construcción
- c) Número de expediente asignado.
- d) Para cada Informe de Inspección Técnica de la Edificación presentado constará: fecha de presentación y de inclusión en este Registro, conclusión de dicho informe de Inspección Técnica de la Edificación y subsanación de los daños o deficiencias indicadas en el informe.
- e) Las resoluciones firmes de los procedimientos sancionadores.

3. Las copias acreditativas de la presentación del primer y sucesivos informes de Inspección Técnica de la Edificación y sus correspondientes Fichas Técnicas de la Edificación se unirán al Libro del Edificio, o en su defecto a la documentación técnica del mismo, y deberán ser conservadas por los propietarios y transmitidas, en caso de enajenación por cualquier título, a sus nuevos titulares, de conformidad con lo previsto en la Ley 38/1999, de Ordenación de la Edificación y las posteriores disposiciones de desarrollo de la misma.

TÍTULO III

Potestad sancionadora

Artículo 13. Régimen sancionador

1. El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones que deriven de la presente ordenanza, supondrán una infracción que podrá ser leve, grave o muy grave, y que determinará la incoación del correspondiente expediente sancionador.

Artículo 14. Infracciones

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

2. El incumplimiento por parte del propietario de su obligación de cumplimentar en tiempo y forma la Inspección Técnica de la Edificación cuando afecte a construcciones o edificaciones catalogadas constituirá una infracción muy grave, salvo que se subsane voluntariamente tras el primer requerimiento, en cuyo caso tendrá la consideración de grave.

3. Toda obstaculización al ejercicio de las funciones inspectoras en relación a lo establecido en la presente ordenanza, será considerada infracción muy grave.

4. La reincidencia en la comisión de dos infracciones o más conllevará la agravación de su tipificación, de leve a grave, y de grave a muy grave.

Para entender producida dicha reincidencia, habrá de tenerse en cuenta las sanciones previas cuyo procedimiento se halle finalizado, y que, asimismo, sean firmes en vía administrativa. A tal efecto, cada sanción firme quedará consignada en el Registro de ITE, con referencia a cada edificio y la fecha de resolución.

Artículo 15. Sanciones

1. Las cuantías mínimas de las sanciones a imponer serán:

- a) Infracciones leves: 600 euros.
- b) Infracciones graves: 3.000 euros.
- c) Infracciones muy graves: 6.000 euros.

2. A efectos de la necesaria graduación de la sanción a imponer, serán de aplicación las circunstancias agravantes, atenuantes y mixtas establecidas en la legislación urbanística andaluza y en su reglamento de desarrollo.

3. De conformidad con lo previsto en el artículo 211 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía vigente, las infracciones graves y muy graves prescriben a los cuatro años y las leves al año. Las san-

ciones impuestas por faltas muy graves y graves prescriben a los tres años y las impuestas por leves al año.

Artículo 16. Procedimiento

El procedimiento y la competencia para la imposición de sanciones será el establecido en la legislación urbanística andaluza y en las normas de procedimiento administrativo común.

Disposición adicional primera

Los modelos de informe de Inspección Técnica de la Edificación y de Ficha Técnica contenidos en el anexo I podrán ser completados y adaptados a la nueva normativa que pueda entrar en vigor con posterioridad a la aprobación de esta ordenanza, así como en función de las nuevas aplicaciones telemáticas, mediante el acuerdo del órgano competente para ello, sin necesidad de modificar la presente ordenanza.

Igualmente los plazos máximos de presentación del primer informe de Inspección Técnica de la Edificación establecidos en la disposición transitoria única podrán ser ampliados, mediante el correspondiente acuerdo del órgano competente para ello, sin necesidad de modificar la presente ordenanza.

Disposición adicional segunda

Para fomentar el mejor cumplimiento de esta ordenanza, se podrán suscribir acuerdos de colaboración con los colegios profesionales implicados en la gestión de la Inspección Técnica de la Edificación, así como con aquellas entidades o asociaciones que muestren interés en participar en el proceso de aplicación de esta ordenanza.

Disposición adicional tercera

Serán de aplicación supletoria a las disposiciones de esta ordenanza, la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, el Decreto 60/2010, regulador del Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía, así como la legislación vigente en materia de Régimen Local, en todo aquello que no contradiga o excepcione el presente Reglamento.

Disposición transitoria

El calendario de fechas para la presentación de la Inspección Técnica de las Edificaciones y Construcciones empezará a contar desde la entrada en vigor de la presente ordenanza. Debiendo llevarse a cabo de forma progresiva en los plazos que a continuación se determinan a fin de dar cumplimiento a lo establecido en el Real Decreto Ley 8/2011, de 1 de julio.

1. Desde la fecha de entrada en vigor de la presente ordenanza y durante el año 2013 se realizará la Inspección Técnica de los edificios con una antigüedad anterior a 31 de diciembre de 1942.
2. Durante el año 2014 se realizará la Inspección Técnica de los edificios con una antigüedad entre el 1 de enero de 1943 y el 31 de diciembre de 1952.
3. Durante el año 2015 se realizará la Inspección Técnica de los edificios con una antigüedad entre el 1 de enero de 1953 y el 31 de diciembre de 1962.

Disposición final única

La presente ordenanza, así como el Registro de Inspección Técnica de Edificios, entrarán en vigor el día 1 del mes siguiente a su publicación en el *Boletín Oficial de la Provincia de Málaga*.

Marbella, 1 de octubre de 2013.

La Alcaldesa, firmado: M.^a Ángeles Muñoz Uriol.