



**ORDENANZA REGULADORA
DEL DEBER DE CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN DE LOS INMUEBLES
Y
DE LA INSPECCIÓN TÉCNICA PERIÓDICA DE CONSTRUCCIONES EN BENICARLÓ.**

ÍNDICE

- 1.- Objeto de la ordenanza.
 - 2.- Ámbito de aplicación.
 - 3.- Competencia.
-

EN REFERENCIA AL DEBER DE CONSERVACIÓN EN GENERAL.

- 4.- Deber de conservación y rehabilitación.
 - 5.- Obras de conservación, rehabilitación y mejora.
 - 6.- Condiciones de seguridad, salubridad, accesibilidad y ornato.
 - 7.- Condiciones legales exigibles de los edificios para servir de soporte a su uso efectivo.
 - 8.- Condiciones legales exigibles específicas de habitabilidad y accesibilidad.
 - 9.- Límite del deber normal de conservación de construcciones o instalaciones.
 - 10.- Procedimiento de cálculo del límite del deber normal de conservación de edificios.
 - 11.- Otras obligaciones en edificios de viviendas plurifamiliares.
-

EN REFERENCIA A LAS INSPECCIONES TÉCNICAS PERIÓDICAS DE LOS EDIFICIOS.

- 12.- Inspecciones técnicas de los edificios. Obligatoriedad.
 - 13.- Objeto y ámbito de aplicación de las ITE.
 - 14.- Cómputo de antigüedad.
 - 15.- Responsables de la inspección técnica del edificio. Control administrativo.
 - 16.- Realización de la inspección técnica del edificio.
 - 17.- Contenido del certificado de ITE (CITE):
 - 18.- Documentación necesaria para tramitar el expediente de ITE:
 - 19.- Del procedimiento administrativo de ITE:
 - 20.- Creación del Registro de edificios sujetos a ITE.
 - 21.- Compuo del plazo de presentación de ITE.
 - 22.- Calendario de plazos de aplicación progresiva.
-

EN REFERENCIA A LAS ÓRDENES DE EJECUCIÓN Y EJECUCIÓN SUBSIDIARIA.

- 23.- Del procedimiento administrativo de las órdenes de ejecución de obras de conservación y rehabilitación y de



realización de la ITE.

- 24.- Ejecución subsidiaria por el Ayuntamiento. Preparación.
 - 25.- Régimen ordinario de la ejecución subsidiaria.
 - 26.- Régimen especial de urgencia o emergencia de la ejecución subsidiaria.
 - 27.- Costes adicionales de la ejecución subsidiaria.
 - 28.- Presupuesto de las actuaciones a realizar por ejecución subsidiaria.
-

EN REFERENCIA AL RÉGIMEN SANCIONADOR

- 29.- Tipificación de infracciones.
 - 30.- Potestad sancionadora y órganos competentes.
 - 31.- Cuantía de las sanciones.
 - 32.- Circunstancias agravantes y atenuantes.
 - 33.- Personas responsables de las infracciones.
 - 34.- Destino de las sanciones y multas coercitivas
 - 35.- Prescripción de las infracciones.
-

EN REFERENCIA AL RÉGIMEN DE AYUDAS ECONÓMICAS.

- 36.- Subvenciones a los propietarios para realizar la inspección periódica de los edificios.
 - 37 Subvenciones para realizar las obras.
-

ANEXOS DE LA ORDENANZA

ANEXO 1. CÁLCULO DE PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN.

ANEXO 2. TABLA DE HONORARIOS FACULTATIVOS A EFECTOS DEL CÁLCULO DEL VALOR DE REPOSICIÓN DE UN EDIFICIO.

ANEXO 3. DOCUMENTACIÓN ADJUNTA AL ICE: DICTAMEN TÉCNICO. FICHAS DE PROGRAMACIÓN . FICHAS DE HABITABILIDAD. CERTIFICADO DE CONFORMIDAD DE LAS OBRAS REALIZADAS.

ANEXO 4. MODELO DE DECLARACIÓN RESPONSABLE DEL TÉCNICO REDACTOR.

ANEXO 5. MODELO DE DECLARACIÓN RESPONSABLE DEL PROPIETARIO SOBRE EL LIBRO DEL EDIFICIO.

ANEXO 6. MODELO DE DECLARACIÓN RESPONSABLE DEL PROPIETARIO SOBRE LOS SEGUROS OBLIGATORIOS PARA EDIFICIOS PLURIFAMILIARES DE VIVIENDAS.

ANEXO 7. DECLARACIÓN DE INGRESOS PARA ACCEDER A AYUDAS A LA ITE Y DE ESTAR AL CORRIENTE DE PAGOS CON ESTA ADMINISTRACIÓN.



TEXTO NORMATIVO

1.- Objeto de la ordenanza:

El objeto de la presente ordenanza es desarrollar las condiciones establecidas en los *artículos 206 a 209 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Ley urbanística valenciana, (LUV)* respecto al procedimiento de control para el cumplimiento de los deberes de conservación y rehabilitación contenidos en el derecho de propiedad de terrenos, instalaciones, construcciones y edificaciones situados en el municipio.

Regular así mismo el procedimiento de control administrativo en cuanto a forma, plazos y condiciones en que se deben realizar las inspecciones técnicas periódicas de las construcciones, en desarrollo de lo establecido en el *artículo 21 del Real Decreto-Ley 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*, y en los *artículos 33 y 34 de la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat valenciana. Ley de la vivienda de la comunidad valenciana.*

Establecer las medidas administrativas a adoptar en caso de incumplimiento de los deberes regulados en esta ordenanza y tipificar las infracciones urbanísticas que configuran dichos incumplimientos.

2.- Ámbito de aplicación:

Esta ordenanza resultará aplicable a todos los terrenos, instalaciones, construcciones y edificaciones situados dentro del término municipal de Benicarló, sea cual sea su uso, situación urbanística o titularidad.

3.- Competencia:

La vigilancia y control para el cumplimiento de los deberes de conservación de los propietarios compete al Ayuntamiento de Benicarló, a través de su departamento de licencias y obras.

EN REFERENCIA AL DEBER DE CONSERVACIÓN EN GENERAL.

4.- Deber de conservación y rehabilitación:

1. El deber de conservación de los terrenos, instalaciones, construcciones y edificaciones será el establecido por el *Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo*, y *por la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Ley Urbanística Valenciana,(LUV)*.

2. La mencionada *Ley del Suelo*, su artículo noveno, establece tres deberes-exigencias contenidas en el derecho de propiedad:

Cualquiera que sea la situación en que se encuentren, deberán dedicarlos a usos que no sean incompatibles con la ordenación territorial y urbanística.

Conservarlos 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.

Realizar los trabajos de mejora y rehabilitación hasta donde alcance el deber legal de conservación.

3. La *LUV* establece que los propietarios de terrenos, construcciones y edificios deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, realizando los trabajos y obras precisas para conservar o rehabilitar en ellos las condiciones imprescindibles de habitabilidad o uso efectivo que permitirían



obtener la licencia administrativa de ocupación para el destino que les sea propio.

4. Cuando los edificios, construcciones o instalaciones se encuentren en situación de fuera de ordenación, por cuanto sean radicalmente incompatibles con el planeamiento, sus propietarios estarán obligados a realizar, tan sólo, aquellas obras que estrictamente sean necesarias para una mera conservación de lo existente.

5.- Obras de conservación, rehabilitación y mejora:

A los efectos de esta ordenanza, se entenderá por estas actuaciones los siguientes conceptos:

Obras de conservación: obras necesarias para mantener o cuidar las condiciones que posee el edificio, sin que las mismas pudieran suponer incremento de valor de expropiación.

Obras de rehabilitación: obras necesarias para devolver las condiciones del edificio a su estado previo a la pérdida de la cualidad a recuperar.

Obras de mejora: obras necesarias para elevar la calidad de las condiciones del edificio.

6.- Condiciones de seguridad, salubridad, accesibilidad y ornato:

1.- Respecto a terrenos:

Los propietarios de todo terreno deberán proteger o eliminar los pozos o desniveles existentes que puedan ser causa de accidentes. Tendrán obligación de mantener dichos terrenos permanentemente limpios, desprovistos de cualquier tipo de vegetación espontánea que pueda alimentar o albergar animales o plantas portadoras o transmisoras de enfermedades, o producir malos olores, o supongan riesgo de incendio o accidentes de cualquier tipo.

Los terrenos o solares situados en las zonas urbanas deberán estar vallados, por lo menos, en los frentes que recaigan sobre la vía pública, con las características y en las condiciones que establezca el planeamiento urbanístico de Benicarló.

2.- Respecto a construcciones o instalaciones:

Condiciones de seguridad: Las edificaciones deben encontrarse estructuralmente estables para su uso propio, tanto a nivel de estructura propiamente dicho, como en lo referente a su estanqueidad o a la seguridad en su utilización efectiva.

Condiciones de salubridad: Los edificios deberán contener las instalaciones necesarias para utilizarlos de manera que no supongan riesgos en la salud de sus usuarios.

Condiciones de accesibilidad: Todo edificio o instalación debe configurarse de manera que permita su acceso y utilización no discriminatoria, independiente y segura, para todas las personas.

Condiciones de ornato: Todas las medianeras vistas y fachadas, ya sean interiores o exteriores, recayentes a patios públicos o privados, en su conjunto o en sus elementos, deberán ser conservadas de manera que no ofrezcan riesgos sobre la vía pública o espacio del entorno. Todos los paramentos exteriores de los edificios deberán acabarse con los tratamientos adecuados, otorgándoles las condiciones ornamentales para considerarlos totalmente finalizados.

7.- Condiciones legales exigibles de los edificios para servir de soporte a su uso efectivo:

Los propietarios deberán mantener y realizar los trabajos y obras precisas para conservar y rehabilitar sus inmuebles en las condiciones imprescindibles de habitabilidad y uso efectivo que permitan obtener la licencia administrativa de ocupación para el destino que les sea propio, según la redacción dada en la LUV. El artículo 191.f) de esta ley exige licencia administrativa de primera ocupación de las edificaciones y de las instalaciones, concluida su construcción y previa a su puesta en funcionamiento.

De acuerdo al artículo 32.2, de la Ley 3/2004 de Ordenación y Fomento de la Calidad de la Edificación, para todas las edificaciones existentes, ya sea en su totalidad o en las partes susceptibles de uso individualizado, la licencia



municipal de ocupación tiene por objeto comprobar la adecuación de las mismas a la normativa de aplicación, en función del uso y características de los edificios.

Se entiende como normativa de aplicación a un edificio existente aquella que le fue de obligado cumplimiento en el momento que obtuvo licencia para su construcción, rehabilitación o uso, y toda la normativa posterior que estableciera mayores exigencias aplicables a dichas preexistencias.

Si el edificio no cumpliera con dicha normativa, ya sea por pérdida de sus condiciones iniciales o por haber aumentado las exigencias legales aplicables, el propietario deberá promover las obras de rehabilitación o mejora necesarias hasta alcanzarlas, siempre como máximo, hasta el límite del deber de conservación, concepto considerado posteriormente.

8.- Condiciones legales exigibles específicas de habitabilidad y accesibilidad:

Para el caso de las construcciones o instalaciones, ya sean de uso industrial o comercial, la normativa ambiental denomina a la licencia de ocupación específicamente como licencia de apertura.

Cuando dicho uso sea de pública concurrencia, si se realizasen actuaciones de rehabilitación o reforma, les será de aplicación, sobre los elementos o partes afectadas, el *Decreto 39/2004 sobre accesibilidad que desarrolla la Ley 1/1998, de la Generalitat Valenciana, en materia de accesibilidad.*

A los edificios de viviendas y alojamientos les será aplicable el *Decreto 151/2009, por el que se aprueban las exigencias básicas de diseño y calidad en edificios de viviendas y alojamientos*, así como la normativa que lo desarrolla. En aplicación de dicho Decreto, se pueden presentar las siguientes situaciones:

- Edificios de viviendas cuya solicitud de licencia de obras sea anterior al 23 de septiembre de 1989, se le aplicarán las condiciones correspondientes a la tipificada como “vivienda existente” según la *Orden de 22 de abril de 1991, (HD-91)*. En la rehabilitación de elementos comunes, en lo no regulado por las *HD-91*, se estará a lo dispuesto en el *artículo 24.2 la Orden de 7 de diciembre de 2009, (DC-09) por la que se aprueban las condiciones de diseño y calidad en desarrollo del D151/2009.*
- Edificios de viviendas cuya solicitud de licencia municipal de obras se encuentre comprendida entre el 23 de septiembre de 1989 y el 6 de enero de 2010 se les aplicarán las condiciones correspondientes a la tipificada como “vivienda de nueva planta” según la *Orden de 22 de abril de 1991, HD-91*. En la rehabilitación de elementos comunes, en lo no regulado por las *HD-91*, se estará a lo dispuesto en el *artículo 24.2 la Orden de 7 de diciembre de 2009, (DC-09).*
- Edificios de viviendas cuya solicitud de licencia municipal de obras se encuentre comprendida entre el 7 de enero de 2010 y 7 de abril de 2010, en virtud de la *disposición transitoria del D151/2009*, se les aplicarán las condiciones correspondientes a la tipificada como “vivienda de nueva planta” según la *Orden de 22 de abril de 1991, HD-91.*
- Edificios de viviendas cuya solicitud de licencia municipal de obras se haya solicitado desde el 7 de abril de 2010, les será de aplicación la *Orden de 7 de diciembre de 2009, DC-09.*

9.- Límite del deber normal de conservación de construcciones o instalaciones:

Se entenderá por límite del deber normal de conservación el importe que suponga la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil que la preexistente, realizada con las condiciones imprescindibles para autorizar su ocupación o uso efectivo que le sea propio.

Cuando la Administración requiera a los propietarios la ejecución de obras de conservación o rehabilitación que excedan dicho límite, el obligado podrá exigir a aquella que sufrague en lo que respecta al exceso, el coste parcial



de las obras, constitutivo del mismo.

10.- Procedimiento de cálculo del límite del deber normal de conservación de edificios:

El procedimiento de cálculo del valor de un edificio de nueva planta señalada en el anterior artículo será el siguiente:

1. Se cuantificará la superficie construida de cada uso característico de la edificación (locales, comerciales, vivienda, oficina...)
2. Se multiplicará la superficie construida de cada uso por el módulo de precio/m² ponderado según el Anexo 1.
3. El presupuesto de ejecución material (PEM) de la edificación será la suma de las superficies de cada uso por su módulo correspondiente. A este valor, a efectos de tener en cuenta las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable, se añadirá:
 - El 13 % (sobre el PEM) de Gastos Generales del Contratista.
 - El 6 % (sobre el PEM) de Beneficio Industrial del Contratista.
 - Los honorarios facultativos que sean necesarios, valorados en la tabla 1 adjunta en el Anexo 2 de esta Ordenanza (exclusivamente a efectos de cálculo de valores de esta Ordenanza ya que en cualquier otro caso los honorarios facultativos son y deben ser libres para cumplir con la Ley 15/2007 de defensa de la competencia) y que irán en relación con el correspondiente *Pliego de Clausulas Administrativas Particulares que rige las actuaciones para actuar por ejecución subsidiaria*.
 - El IVA
 - El impuesto municipal sobre construcciones (ordenanza fiscal **I04**).
 - Tasas por Licencia de obras y 1ª Ocupación (ordenanzas fiscales **T01** y **T18**).

11.- Otras obligaciones en edificios de viviendas plurifamiliares:

1.- Seguro contra el riesgo de incendios y por daños a terceros en edificios plurifamiliares:

La Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat Valenciana, Ley de Vivienda de la Comunidad Valenciana, en su artículo 30, establece que es obligatorio que los edificios de viviendas estén asegurados contra el riesgo de incendios y por daños a terceros. La Comunidad de propietarios deberá suscribir estos seguros para los elementos comunes de todo el inmueble.

2.- Libro del edificio:

La Ley 3/2004, de 30 de junio, de Ordenación y Fomento de la Calidad en la Edificación, en su disposición adicional segunda establece que toda edificación que se someta a la inspección periódica, deberá disponer del Libro del Edificio con el alcance y contenidos que reglamentariamente se ha establecido en el Decreto 25/2011, de 18 de marzo, del Consell, por el que se aprueba el libro del edificio para los edificios de vivienda.

EN REFERENCIA A LAS INSPECCIONES TÉCNICAS PERIÓDICAS DE LOS EDIFICIOS.

12.- Inspecciones técnicas de los edificios. Obligatoriedad:

El Real Decreto-Ley 8/2011, establece la obligación de los propietarios de promover una inspección técnica de los edificios con 50 años destinados preferentemente a uso residencial, en todos los municipios de más de 25.000 habitantes. Además, según su disposición transitoria segunda, y antes de la entrada en vigor de lo dispuesto en este Real Decreto-ley, las Administraciones Públicas competentes podrán establecer, en el ámbito de sus competencias, un calendario de fechas, hasta el año 2015, para la progresiva realización ordenada de la inspección técnica de edificios, en función de su antigüedad. En dicho año, deberán haberse sometido a la mencionada inspección todos los edificios con una antigüedad superior a 50 años a la entrada en vigor de este Real Decreto-ley, el 7 de julio de 2012, en todos los municipios obligados.

En el mismo sentido, el artículo 207 de la LUV ya establecía que los propietarios de toda edificación catalogada o de antigüedad superior a 50 años deben promover, al menos cada cinco años, una inspección, a cargo de facultativo



competente, para supervisar su estado de conservación.

13.- Objeto y ámbito de aplicación de las ITE.

El objeto de las inspecciones técnicas de los edificios es la comprobación administrativa del cumplimiento, por parte de sus propietarios, del deber legal de conservación y rehabilitación a que se refiere el *artículo 9 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y el 206 de la LUV*.

Las inspecciones técnicas deberán realizarse sobre todo edificio, ya sea su destino residencial o cualquier otro, cuya antigüedad sea superior a 50 años, cualquiera que sea su situación urbanística, localización dentro del municipio o titularidad, pública o privada.

Dicha inspección se extenderá a todos y cada uno de los espacios, viviendas, locales o incluso aparcamientos en sótanos de edificio, entendiéndose éste como un conjunto de elementos y espacios que forman una unidad constructiva.

14.- Cómputo de antigüedad.

Para el cálculo de la antigüedad de los edificios se considerará, en primera instancia, la fecha que figure en el Catastro inmobiliario, o en su caso, documentación acreditativa de su puesta en funcionamiento o cualquier otro medio que justifique su antigüedad.

Los edificios de más de 50 años que hayan sido objeto de rehabilitación integral, se considerarán con una antigüedad de 30 años desde la fecha del certificado final de obras de dichas obras de rehabilitación. A los efectos de esta ordenanza, se considera obra de rehabilitación integral cuando ésta tenga por objeto actuaciones tendentes a los fines descritos en los siguientes puntos:

- a.** La adecuación estructural, considerando como tal las obras que proporcionen al edificio condiciones de seguridad constructiva, de forma que quede garantizada su estabilidad y resistencia mecánica.
- b.** En edificios que cumpliendo la condición anterior, se proceda a una adecuación funcional, entendiéndose como tal la realización de las obras que proporcionen al conjunto del edificio mejores condiciones respecto de todos los requisitos básicos a los que se refiere el CTE.

15.- Responsables de la inspección técnica del edificio. Control administrativo.

La inspección técnica del edificio será encargada y promovida por el propietario del conjunto del edificio, pudiendo ser éste una persona física o jurídica.

Con motivo de cualquier solicitud de autorización administrativa exigible para actuar sobre edificios o parte de ellos, sometidos a la obligación de la ITE, el Ayuntamiento exigirá la acreditación de haberse realizado esta inspección. Esta exigencia supondrá la paralización del trámite de la autorización solicitada, y será considerada indispensable para su otorgamiento. Si sus propietarios no la hubieran realizado, el Ayuntamiento la requerirá de oficio.

Por motivo de la obtención de una autorización administrativa de ocupación o apertura de una de las unidades privativas de un edificio con más de 50 años, en régimen de comunidad de propietarios, se exigirá al interesado el certificado de la oportuna inspección técnica del conjunto del edificio; si ésta no se hubiese realizado, el interesado podrá solicitar del Ayuntamiento que requiera a los obligados, es decir a la comunidad de propietarios, para que proceda a realizarla.

El Ayuntamiento podrá exigir en cualquier momento la exhibición de los certificados actualizados de inspección periódica de construcciones y, si descubriera que éstas no se han efectuado, podrá requerir a los propietarios el



cumplimiento de esta obligación.

16.- Realización de la inspección técnica del edificio:

La inspección técnica la realizará un técnico competente en la materia conforme a las atribuciones establecidas en la *Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación*.

Una vez realizada la inspección a todos los espacios integrados en un edificio, el facultativo consignará los resultados expidiendo un certificado que describa los desperfectos apreciados en el inmueble, sus posibles causas y las medidas prioritarias recomendables para asegurar su estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales o para mantener o rehabilitar sus dependencias en condiciones de accesibilidad, habitabilidad o uso efectivo según el destino propio de ellas. Asimismo, dejará constancia del grado de realización de las recomendaciones expresadas con motivo de la anterior inspección periódica.

La inspección realizada por el técnico consistirá en un examen ocular de todo el edificio. No se trata de dictaminar las causas exactas de los daños ni las soluciones concretas, como si fuera un informe de patologías. En general, no será necesaria la realización de pruebas o ensayos de laboratorio salvo que el técnico las considere imprescindibles para poder emitir el correspondiente certificado.

17.- Contenido del certificado de ITE :

El técnico redactor del certificado de la inspección deberá cumplimentar el modelo aprobado por la *Conselleria de Medi Ambient, Aigua, Urbanisme i Habitatge, INFORME DE CONSERVACIÓN DEL EDIFICIO, ICE*, actualmente de obligada presentación en caso de solicitar ayudas económicas a dicha Conselleria. El ICE, además, tiene la consideración de certificado de eficiencia energética del edificio.

La aplicación informática para cumplimentar el modelo ICE es descargable gratuitamente desde la página [web del Instituto Valenciano de la Edificación](#) y desde la propia [Conselleria de Medi Ambient](#).

Anexo al ICE se adjuntará el Dictamen Técnico de la inspección sobre su sentido positivo o negativo. Si resultase negativo, se adjuntarán las fichas de actuaciones concretas. En ellas se establecerá un orden de preferencia de las actuaciones a llevar a cabo en atención a su necesidad estructural, salubridad o accesibilidad. Se incluirá el presupuesto de ejecución material, estimativo, de las obras a realizar, de acuerdo con las normas establecidas en el **Anexo 1**. Si el propietario se acogiera al sistema de programación de obras, se incluirá aquí dicha programación valorada.

A los efectos de control sobre el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad de los edificios, se cumplimentarán las fichas incluidas en el **Anexo 3**.

18.- Documentación necesaria para tramitar el expediente de ITE:

Junto al mencionado certificado técnico, se acompañará la siguiente documentación, que será imprescindible para tramitar el expediente administrativo:

- Declaración responsable del técnico redactor, indicando el Colegio Profesional en el que se halla colegiado, y conforme se halla al corriente de sus obligaciones colegiales y no se encuentra incurso en ninguna de las causas de inhabilitación para el ejercicio de su profesión, de acuerdo al modelo aprobado al efecto en esta ordenanza, adjunto en el **Anexo 4**.
- A los efectos de lo establecido en el *artículo 207.2 de la LUV*, también se aportará justificante de haber remitido una copia del certificado de ITE al correspondiente Colegio Profesional.
- Declaración responsable del titular de la propiedad de disponer del correspondiente Libro del Edificio. **Anexo 5**.
- Declaración responsable del titular de la propiedad de disponer del correspondiente seguro contra incendios y daños a terceros y de estar al corriente de pago, todo ello para el caso de viviendas plurifamiliares. **Anexo 6**.



Ajuntament
de Benicarló
Secretaría

- Finalmente, el solicitante aportará recibo del pago de la correspondiente tasa, en base a la tramitación del expediente administrativo de inspección técnica periódica.

19.- Del procedimiento administrativo de ITE:

El inicio del expediente administrativo que verifique la ejecución de la ITE, como garantía de cumplimiento del deber de conservación y rehabilitación de los edificios de más de 50 años, se producirá a instancia del propietario con la presentación del certificado de la ITE y de toda la documentación establecida en el artículo anterior.

Los Servicios Técnicos municipales informarán sobre la documentación aportada, siendo el informe municipal favorable si el Dictamen técnico de ITE concluye que el edificio cumple las condiciones legalmente exigibles y no es necesaria ninguna actuación.

En caso de que el Dictamen establezca la necesidad de realizar obras para alcanzar las anteriores condiciones, el informe de los técnicos será desfavorable, requiriendo a los propietarios para que, en el plazo previsto en la ficha de programación, soliciten la correspondiente licencia de obras. Además, se determinará sobre la necesidad de medidas urgentes a tomar en caso de existir peligro para la seguridad o salubridad, que deberán ser ejecutadas con carácter inmediato. Concluidas las obras, y previa presentación de Certificado técnico de conformidad de las obras realizadas con las requeridas en el informe de la ITE, según modelo del Anexo 3, los Servicios Técnicos informarán favorablemente el expediente.

Transcurrido el plazo de presentación obligatoria sin haberse presentado el informe de la ITE o solicitado la mencionada licencia, según su caso, el Ayuntamiento procederá a la apertura de expediente de orden de ejecución, siguiendo el trámite ordinario establecido en la normativa urbanística y en esta ordenanza.

La resolución administrativa que ponga fin al expediente de ITE procederá a declarar el cumplimiento del deber de conservación y rehabilitación del edificio, así como propondrá su inclusión en la Sección Tercera del Registro de edificios sujetos a ITE: Edificios con ITE positiva (ITE+), de acuerdo con el artículo siguiente.

20.- Creación del Registro Público de edificios sujetos a ITE:

A los efectos de llevar un control administrativo eficiente de los edificios que deban realizar la ITE y sus renovaciones periódicas, se creará un Registro municipal. Éste tendrá carácter público y será publicado en la web oficial del Ayuntamiento.

El registro contará con tres secciones. En la Primera Sección se inscribirán, con una periodicidad anual, los edificios obligados durante ese ejercicio a la inspección técnica del edificio, y constarán los siguientes datos básicos: ubicación del inmueble, referencia catastral, año de construcción, plazo de presentación de ITE

La Segunda Sección la integrarán los edificios que hayan realizado la inspección y como resultado deban llevar a cabo obras de reparación, tengan carácter de urgentes o no. La presentación ante esta Administración de los certificados finales y de conformidad de obras que obedezcan a las prescripciones establecidas en la ITE, dará derecho a la inscripción en la Sección Tercera del Registro, definida a continuación.

A efectos de fomentar su realización el Registro dispondrá de una Tercera Sección con los edificios que hayan obtenido inspección técnica positiva (ITE+), y por tanto se incluirán todos aquellos sobre los cuales se haya declarado cumplido el deber de conservación y edificación. La inclusión en este registro dará lugar al derecho de obtención de una placa declarativa de dicho cumplimiento, que se deberá colocar en lugar visible de la fachada del edificio, preferiblemente junto a la placa del número de calle.

Concluido el periodo de vigencia de los 5 años, el edificio de nuevo volverá a formar parte de la Sección Primera.



21.- Computo del plazo de presentación de ITE:

Los propietarios del inmueble deberán presentar el primer certificado ITE en el plazo de un año natural desde el año natural que cumpla los 50 años de antigüedad. Por tanto, el plazo de presentación empezará a contar a partir del primero de enero al último de diciembre del año siguiente a haber cumplido dicha antigüedad.

El plazo de presentación de las renovaciones de la ITE se calculará de la misma manera, siendo éste el año natural siguiente a cumplir 55 años, 60 años, 65 años y así sucesivamente.

22.- Calendario de plazos de aplicación progresiva.

El *Real Decreto-Ley 8/2011, de 7 de julio, en su Disposición Transitoria segunda*, establece que todos los edificios que se construyeron antes del 7 de julio de 1962 deberán haber pasado la ITE en 2015. A los efectos de esta *Disposición Transitoria* se aprobará, antes de la entrada en vigor del *RDL, el 7 de julio de 2012*, un calendario para pasar la ITE obligatoria. El calendario será el siguiente:

ANTIGÜEDAD DESDE	HASTA	FECHA LÍMITE PRESENTACIÓN ITE
	31/12/1939	31/12/13
01/01/1940	31/12/1949	30/06/14
01/01/1950	31/12/1955	31/12/14
01/01/1956	31/12/1960	30/06/15
01/01/1961	31/12/1964	31/12/15
Desde 01/01/1965	en el año natural siguiente a cumplir 50 años	
BIC's Y SUS ÁMBITOS		31/12/15

EN REFERENCIA A LAS ÓRDENES DE EJECUCIÓN Y LA EJECUCIÓN SUBSIDIARIA.

23.- Del procedimiento administrativo de las órdenes de ejecución de obras de conservación y rehabilitación y de realización de la ITE.

En caso de incumplimiento del deber de conservación de terrenos, instalaciones, construcciones y edificaciones en las condiciones legalmente exigibles, el Ayuntamiento dictará orden de ejecución de las actuaciones necesarias para alcanzar dichas condiciones.

A los efectos de esta ordenanza, el procedimiento de orden de ejecución se iniciará de oficio, motivado por inspecciones de los Servicios Técnicos municipales, por incumplimiento del deber de realización de inspección técnica periódica ITE, o como consecuencia de incumplimiento de las obras requeridas en el informe de ITE; también podrá ser iniciado a instancia de parte, por denuncia de terceros.

Los Servicios Técnicos elaborarán un informe sobre las actuaciones que deban realizarse y requerirse al propietario para el cumplimiento de la obligación de conservar y rehabilitar. Este informe técnico municipal detallará las actuaciones necesarias, su presupuesto estimado y el plazo para cumplirlas. En atención a su entidad y complejidad especificará la documentación legalmente exigible que el interesado deberá presentar y el plazo para hacerlo.

Cuando el incumplimiento se refiera a obras, una vez notificada la orden de ejecución, los interesados dispondrán de un periodo de audiencia de 10 días, durante los cuales podrán:

- Solicitar licencia de demolición, salvo que el edificio esté catalogado.
- Para el caso de que existieran terceros con derechos sobre el edificio o vivienda, tales como arrendamientos, el propietario podrá solicitar la obertura de expediente de declaración de ruina



justificando que lo ordenado excede de su deber de conservación. En tal caso, la orden quedará en suspenso hasta la resolución del anterior, sin perjuicio de la adopción de las medidas cautelares que procedan.

- Proponer alternativas técnicas a las obras requeridas.

Cumplido el trámite de audiencia y emitido el correspondiente informe municipal sobre las posibles alegaciones presentadas por el interesado, el órgano competente ordenará al propietario, en su caso, el cumplimiento de las actuaciones requeridas por el informe técnico municipal, con advertencia de que, en caso de incumplimiento, se podrán imponer hasta diez multas coercitivas, con una periodicidad mensual y cada una por un importe de hasta el 10% del valor de las obras estimado por los Servicios Técnicos en su informe. Posteriormente a la imposición de multas, o alternativamente, si se considera procedente, la Administración podrá proceder a la ejecución subsidiaria, con cargo de todos los costes al propietario, todo ello de acuerdo al *artículo 212.3 de la LUV*.

Cuando el incumplimiento se refiera a la obligación de realizar la ITE, el procedimiento será similar. Los Servicios Técnicos elaborarán un informe donde se estime el presupuesto de ejecución de la inspección técnica periódica en función de las características de la construcción y otorgando un plazo para su presentación. Notificada la orden de ejecución, los interesados dispondrán igualmente de un periodo de audiencia de 10 días para consultar el expediente y presentar las alegaciones que crean oportunas, continuando el expediente de la misma manera que si se tratase de ejecución de obras.

24.- Ejecución subsidiaria por el Ayuntamiento. Preparación.

1. Para la ejecución subsidiaria de obras por la administración local, ésta contará con empresa contratista adjudicataria que disponga de los medios necesarios y que actuará en sustitución del propietario incumplidor.
2. Igualmente, para la redacción de proyectos, dirección y coordinación de seguridad y salud de obras, o realización de las inspecciones técnicas de los edificios, el Ayuntamiento contará con técnicos competentes en la materia contratados, que lleven a cabo dichos trabajos con cargo al propietario incumplidor.
3. En caso que la actuación subsidiaria, ya sean obras o inspecciones, suponga la necesidad de acceder a un domicilio, se solicitará autorización expresa del residente, o si es el caso, autorización judicial.
4. La Administración podrá liquidar el importe al obligado de forma provisional y realizarlo, por la vía de apremio, antes del inicio de la ejecución subsidiaria, a reserva de la liquidación definitiva.

25.- Régimen ordinario de la ejecución subsidiaria.

1. El procedimiento de ejecución subsidiaria requerirá, con carácter previo, la notificación del inicio del expediente a los propietarios y la notificación a los técnicos y empresa adjudicatarios para que elaboren la documentación legalmente necesaria para el inicio de las obras. En dicha notificación se informará del coste provisional de la elaboración de la documentación técnica necesaria. Asimismo, también se informará a los interesados de la identidad de la empresa y técnicos adjudicatarios y de la referencia de los contratos que aquéllos han suscrito con el municipio a estos efectos.
2. Aportada la documentación requerida se dictará acuerdo autorizando el inicio de las obras por el sistema de ejecución subsidiaria con la aprobación del presupuesto provisional de la obra, que se comunicará a la propiedad de la finca a los efectos de que efectúe las alegaciones oportunas.
3. Recibida la notificación por los obligados y contestadas las alegaciones en su caso, se iniciarán las obras, previa citación a la propiedad. El importe de la valoración de los proyectos, direcciones de obras y las propias obras a realizar será liquidado provisionalmente, pudiendo ser requerido el pago con antelación, a reserva de la liquidación definitiva. En el caso que exista necesidad de realojo de terceras personas, su coste se incluirá como parte del



presupuesto de la actuación.

4. Para cada actuación prescrita se nombrará, en su caso, un Coordinador de Seguridad y Salud en fase de ejecución. Por el contratista de obra se elaborará un Plan de Seguridad y Salud que desarrolle la adaptación de las determinaciones de la parte que le sea de aplicación, a cada caso, del Estudio de Seguridad y Salud aprobado, que será informado por el Coordinador de Seguridad y Salud. El Plan, con el Acta de aprobación del Coordinador se elevará para su conocimiento al órgano competente de la administración local, para su toma de conocimiento.

5. Las pruebas técnicas, tales como catas, demoliciones, picado, levantado o desmontado de revestimientos o falsos techos, ensayos de elementos portantes o similares, que sea preciso realizar para obtener un diagnóstico adecuado de las patologías existentes en el edificio que permita elaborar un presupuesto objetivo de las obras de ejecución subsidiaria, se valorarán y devengarán junto con las obras que con posterioridad se acometan, incluyéndose en la liquidación final.

6. El resto de las especificaciones con la empresa adjudicataria para la realización de las obras por el sistema de ejecución subsidiaria, así como las obligaciones del adjudicatario, precios, abono de las obras, faltas, sanciones y condiciones administrativas se regirá por el Pliego de Clausulas Administrativas Particulares aprobado expresamente para regir dichas actuaciones.

26.- Régimen especial de urgencia o emergencia de la ejecución subsidiaria.

1. Cuando se adopten medidas de seguridad por ejecución subsidiaria y, por la complejidad de las mismas, urgencia o desconocimiento del alcance real de los daños, no se pudiera avanzar un presupuesto estimado de su coste con un mínimo rigor técnico, deberá justificarse en informe técnico la causa de esta imposibilidad. En estos supuestos, dado el carácter urgente de la actuación, se podrá prescindir de la tramitación prevista en los párrafos precedentes, dándose cuenta a la propiedad del inmueble del informe aludido.

2. En régimen de urgencia, se ordenará la actuación a la empresa adjudicataria mediante resolución, señalando el carácter de la intervención y determinando el plazo de la misma. Inmediatamente la empresa adjudicataria procederá a adoptar las medidas cautelares necesarias apreciadas por la Dirección Técnica designada al efecto, para el preciso cumplimiento de lo ordenado y salvaguarda de la seguridad y orden cívico y urbano. En el plazo más breve posible la empresa responderá con los datos que en su caso fueran procedentes y aportará el resto de la documentación necesaria y el presupuesto oportuno.

3. En el régimen de emergencia, se convocará a la empresa contratista a través de los medios disponibles para su inmediata actuación y puesta a disposición de los recursos necesarios, para la atención de las exigencias que al caso sean de rigor. En este régimen de actuación las operaciones ordenadas y ejecutadas, se controlarán mediante partes de obra, en los que se detallen materiales empleados, medios auxiliares, horas de operarios realizadas y cualquier otro recurso utilizado, realizando facturas por "administración" debidamente justificadas.

27.- Costes adicionales de la ejecución subsidiaria.

1. En el supuesto de que en el transcurso de las obras en ejecución subsidiaria, por motivos técnicos debidamente justificados, sea necesario el desalojo provisional de los ocupantes de alguna o todas las viviendas de la finca en la que se esté actuando, la propiedad realojará a los ocupantes legítimos que lo necesiten, el tiempo que sea imprescindible siendo.

2. En el supuesto de que por alguna causa imputable a la propiedad o los ocupantes del edificio, las obras se tuvieran que paralizar, el aumento del coste de los medios auxiliares que pudiera suponer, será con cargo a la propiedad de la finca.

3. Los posibles gastos originados a que se refieren los apartados precedentes se liquidarán definitivamente en capítulo adicional al de la ejecución material de las obras.

28.- Presupuesto de las actuaciones a realizar por ejecución subsidiaria.

1. En las actuaciones ordinarias se elaborará, con carácter preferente un presupuesto previo de las obras a realizar,

aplicando a la medición de las unidades de obra la *Base de Precios del Instituto Valenciano de la Edificación*, utilizado en el *Pliego de Clausulas Administrativas Particulares que rige las actuaciones para actuar por ejecución subsidiaria*, o bien, si no existiera partida, se elaborarán precios descompuestos, para su aprobación por el órgano de gestión correspondiente. En las actuaciones de urgencia dicho presupuesto tendrá carácter estimativo.

2. La Dirección técnica elaborará mensualmente, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley de Contratos del Sector Publico, junto con el representante de la empresa adjudicataria, la medición de las unidades de obra ejecutadas durante el período de tiempo anterior y con ella redactará la correspondiente Relación Valorada “a origen”, tomando como base los Cuadros de Precios del proyecto o valoración autorizada, y los precios contradictorios previamente aprobados.

3. El resultado de la valoración, obtenido de la forma expresada en el párrafo anterior, vendrá afectado por los siguientes coeficientes:

- Gastos Generales y Beneficio Industrial, (13% y 6% respectivamente).
- Baja de adjudicación, ofertada por la empresa adjudicataria en la licitación del concurso.
- Coeficiente de actualización de precios, en caso de ser de aplicación.
- Los honorarios facultativos que fueran necesarios de: redacción de proyecto o cualquier otra documentación técnica, dirección de obra, dirección de ejecución material, estudio o estudio básico de seguridad y salud y coordinación de seguridad y salud en fase de proyecto y/o en fase de ejecución de obra.
- El Impuesto sobre el Valor Añadido que grave la ejecución de la obra.

4. Una vez terminadas las obras se procederá, por la Dirección técnica, a realizar una medición del conjunto, a cuya operación deberá asistir el adjudicatario constructor. Con los datos obtenidos se hará la liquidación definitiva, a cuyo fin se extenderá una Relación Valorada “a origen” que servirá de base a la Certificación final.

5. En el caso que las obras se inicien o ejecuten por el obligado una vez haya sido notificada la empresa adjudicataria de la aprobación del inicio, se Certificará, en concepto de “gastos, daños y/o perjuicios”, lo referente a:

- Visitas de la finca para toma de datos, medición y levantamiento de planos, estudio y gestión del encargo, puesta a disposición de maquinaria, encargo de documentación y de dirección y coordinación.
- Elaboración del Plan de Seguridad y Salud.
- Coste de honorarios de elaboración de documentación técnica requerida y aportada.
- Gastos de nombramiento de dirección, dirección de la ejecución o coordinación en materia de seguridad y salud durante la obra.

6. En el caso anterior, la documentación que justifique los “gastos”, deberá estar presentada en el Registro municipal antes de 5 días desde la comunicación por el obligado del inicio de los trabajos a él notificados o por cualquier otro sistema de toma de conocimiento por parte de la administración.

7. En la ejecución subsidiaria de la inspección técnica periódica de edificios, se elaborará un informe previo a su inicio, en el que se valorará el trabajo a realizar por el técnico inspector, de acuerdo con los baremos que se establezcan en el Pliego de clausulas administrativas para la ejecución subsidiaria de ITE.



EN REFERENCIA AL RÉGIMEN SANCIONADOR

29.- Tipificación de infracciones.

1. Sin perjuicio de la tipificación establecida en la LUV y, al amparo de su artículo 42, esta ordenanza regula el régimen disciplinario respecto de las obligaciones contenidas en ella.

Se consideran infracciones graves en materia de seguridad de los edificios las siguientes acciones u omisiones:

- a) Incumplir o no atender las órdenes de ejecución o prohibición dictadas por las autoridades municipales, referidas al deber de conservación de las edificaciones en condiciones de seguridad.
- b) Incumplir las condiciones impuestas a las licencias de obras u órdenes de ejecución en relación a la seguridad o salubridad, si se crea un riesgo para personas o bienes.
- c) Obstruir o negarse a suministrar datos necesarios para las funciones de información, vigilancia o inspección.
- d) No realizar o no entregar el certificado ITE en los casos en que sea exigible según esta ordenanza.
- e) No realizar las obras establecidas en el Certificado de ITE, cuando su omisión cree un riesgo para las personas.
- f) Ocultar o alterar los datos del certificado ITE.
- g) Reincidir en infracciones leves de las tipificadas en el siguiente punto de este artículo.

2. Se consideran infracciones leves las siguientes acciones u omisiones:

- a) Incumplir las órdenes de ejecución en materia de salubridad, ornato público, habitabilidad o accesibilidad, si no se crea un riesgo para personas.
- b) Incumplir las condiciones impuestas a las licencias de obras u órdenes de ejecución en relación a la seguridad, si no se crea un riesgo para personas o bienes.
- c) Incumplir los plazos de inicio o de finalización de las obras incluidas en una orden de ejecución.
- e) No realizar las obras establecidas en el Certificado de ITE, cuando su omisión no cree un riesgo para las personas.

30.- Potestad sancionadora y órganos competentes.

El ejercicio de la potestad sancionadora municipal en cuanto a las infracciones tipificadas en esta ordenanza corresponde al Alcalde o al Pleno de la Corporación, según la tipificación de la infracción, que la pueden delegar de acuerdo con la normativa vigente. Todo ello sin perjuicio de las competencias de la Generalitat, de acuerdo con la normativa vigente.

31.- Cuantía de las sanciones.

1. La cuantía de las sanciones a imponer por el Ayuntamiento se ajustará a los límites establecidos por la legislación urbanística aplicables. Para el caso de la no realización de las inspecciones técnicas periódicas el artículo 251.2 de la LUV regula de manera específica que la cuantía de la sanción será entre 600 y 6.000 €. Para el resto de infracciones se estará a las siguientes tablas:

- a) Infracciones leves: De 300 a 3.000 euros
- b) Infracciones graves: De 3.001 a 30.000 euros

2. En ningún caso la infracción puede comportar para el infractor un beneficio, por lo cual, los importes de las sanciones podrán incrementarse en estos casos hasta el importe equivalente al beneficio obtenido.



Ajuntament
de Benicarló
Secretaría

3. Las sanciones impuestas son independientes y autónomas respecto del deber de resarcimiento de los daños y perjuicios que la actuación infractora hubiese producido a la administración. Los gastos e indemnizaciones que, si a caso, satisfaga el Ayuntamiento por la adopción de las medidas de protección son a cargo de la persona propietaria del edificio.

32.- Circunstancias agravantes y atenuantes.

Para la graduación de las sanciones, se tendrán en cuenta las circunstancias que pueden agravar o atenuar la responsabilidad de los infractores:

- a) La trascendencia de la infracción desde el punto de vista del riesgo creado y la repercusión social de los hechos.
- b) El beneficio derivado de la actividad infractora.
- c) El grado de intencionalidad de la persona infractora.
- d) Los perjuicios ocasionados.
- e) La reincidencia en la infracción.
- f) La viabilidad de la legalización de la infracción cometida.

33.- Personas responsables de las infracciones.

1. Son responsables de las infracciones las personas propietarias o usuarias de los edificios, o promotores de las obras, cada uno según su participación en la comisión de la infracción y en el ámbito de sus obligaciones.
2. Si la infracción se imputara a una persona jurídica, pueden ser consideradas también como responsables las personas que integren sus organismos rectores o de dirección, en el caso que así se establezca en las disposiciones reguladores del régimen jurídico de cada forma de personificación.
3. Cuando el cumplimiento de las obligaciones legalmente previstas corresponda a diversas personas conjuntamente, estas responderán de forma solidaria de las infracciones que, si es el caso, cometan y de las sanciones que se impongan.

34.- Destino de las sanciones y multas coercitivas.

El importe de las multas y sanciones se destinará a actuaciones de fomento y ayudas para la conservación y mejora de edificios.

35.- Prescripción de las infracciones.

Las infracciones graves prescriben al cabo de cuatro años y las leves prescriben al cabo de un año.

El plazo de prescripción fijado por el anterior apartado comenzará a contar el día en que se ha cometido la infracción, excepto los casos en que se persista de una manera continuada en la conducta constitutiva de infracción o en los casos en que el hecho único constitutivo de infracción se prolongue en el tiempo. En estos casos el plazo de prescripción se computa a partir del final o el cese de la actividad ilícita.

Cuando se trate del incumplimiento de realización de la ITE, el plazo comenzará a contar a partir de la fecha en que expire el plazo para su presentación, de acuerdo con la antigüedad del edificio o, en su caso, la fecha de inscripción o última renovación en el Registro de ITE+.



En los casos de incumplimientos de los deberes de conservación, el plazo deberá iniciarse desde la fecha en que se declare dicho incumplimiento por parte de la administración, ya sea por causa de una ITE desfavorable o por causa de una inspección municipal de los Servicios Técnicos.

La incoación del expediente interrumpe el plazo de prescripción.

EN REFERENCIA AL RÉGIMEN DE AYUDAS ECONÓMICAS.

36.- Subvenciones a los propietarios para realizar la inspección periódica de los edificios ITE.

1. Dentro del límite de los créditos presupuestarios correspondientes, se 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 definen en esta ordenanza.

2. El presupuesto subvencionable estará constituido por los honorarios del técnico o técnicos que hayan realizado el informe de inspección técnica del edificio (ITE).

3. Tendrá la consideración de beneficiarios de estas ayudas los propietarios que, acreditando su condición, mediante copia compulsada de la escritura de propiedad del edificio o nota simple del Registro de la Propiedad, justifiquen que la unidad familiar tiene unos ingresos anuales inferiores a tres veces el indicador público de renta de efectos múltiples (3 IPREM), o inferiores a tres veces y media (3,5) el IPREM cuando la unidad familiar este compuesta por 4 o más miembros (modelo en el Anexo 7). En las comunidades de propietarios podrán acogerse a las ayudas cada una de las unidades familiares que residan en ellas y cumplan los requisitos señalados.

4. Las ayudas económicas no reintegrables podrán alcanzar hasta el 85% del presupuesto subvencionable, con el límite máximo de 100 € por vivienda en los supuestos de edificios constituidos en régimen de propiedad horizontal y de 300 € en el caso de viviendas unifamiliares, con las actualizaciones previstas en los correspondientes presupuestos anuales. Quedan excluidos de este sistema de ayudas los edificios y construcciones cuyo uso no sea el de vivienda habitual y permanente de cada uno de los beneficiarios, pudiendo concederse individualmente en el caso de régimen de propiedad horizontal. Esta subvención no será compatible con ninguna otra proveniente de cualquier otra administración pública.

5. Para el otorgamiento de las ayudas se precisará aportar la siguiente documentación:

- a) Solicitud de ayuda en modelo normalizado según Anexo 7.
- b) Documento nacional de identidad o pasaporte.
- c) Justificación de los ingresos (IRPF).

6. En el supuesto de régimen de propiedad horizontal, la solicitud se podrá formular por el Presidente de la misma, acompañada de acuerdo de la Comunidad en el que se contenga la relación de unidades familiares residentes en la misma, su empadronamiento en los respectivos domicilios y la justificación de los ingresos correspondientes a cada vivienda.

7. En todo caso, deberá acreditarse el encontrarse al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias con el Ayuntamiento de Benicarló y estar resuelto, en su caso cualquier expediente sancionador anteriormente incoado. De la misma manera habrá de estar al corriente de sus obligaciones con la Seguridad Social y la Agencia Tributaria.

Anexo 7.

8. El pago de la ayuda se realizará por riguroso orden de inicio de los procedimientos, una vez se haya presentado el certificado de ITE, y tendrán como límite el crédito presupuestario disponible, de forma que, una vez agotado el mismo, no podrán concederse ninguna ayuda más.

Artículo 37. Subvenciones para realizar las obras.

Con el fin de facilitar la realización de las obras derivadas de los informes de inspección técnica se podrán



Ajuntament
de Benicarló
Secretaría

establecer por el Ayuntamiento un sistema de subvenciones a 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.

ANEXOS DE LA ORDENANZA:

ANEXO 1. CÁLCULO DE PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN.

ANEXO 2. TABLA DE HONORARIOS FACULTATIVOS A EFECTOS DEL CÁLCULO DEL VALOR DE REPOSICIÓN DE UN EDIFICIO.

ANEXO 3. DOCUMENTACIÓN ADJUNTA AL ICE: DICTAMEN TÉCNICO. FICHAS DE PROGRAMACIÓN. FICHAS DE HABITABILIDAD. CERTIFICADO DE CONFORMIDAD DE LAS OBRAS REALIZADAS.

ANEXO 4. MODELO DE DECLARACIÓN RESPONSABLE DEL TÉCNICO REDACTOR.

ANEXO 5. MODELO DE DECLARACIÓN RESPONSABLE DEL PROPIETARIO SOBRE EL LIBRO DEL EDIFICIO.

ANEXO 6. MODELO DE DECLARACIÓN RESPONSABLE DEL PROPIETARIO SOBRE LOS SEGUROS OBLIGATORIOS PARA EDIFICIOS PLURIFAMILIARES DE VIVIENDAS.

ANEXO 7. DECLARACIÓN DE INGRESOS PARA ACCEDER A AYUDAS A LA ITE Y DE ESTAR AL CORRIENTE DE PAGOS CON ESTA ADMINISTRACIÓN.

ANEXO 1. CÁLCULO DE PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN:

1.- GENERALIDADES

PROYECTO DE NUEVA PLANTA

En cada proyecto se deberá calcular un presupuesto de ejecución, de acuerdo con la expresión:

$$P = M \times E \times U \times O \times S$$

siendo:

P = presupuesto.

M = Módulo vigente.

E = Coeficiente en función del tipo de edificio.

U = Coeficiente en función del tipo de uso.

O = Coeficiente en función del tipo de obra.

S = Superficie construida en m².

- En el caso de un edificio con diferentes usos ó tipos de obra, se calculará el presupuesto de cada una de las partes (con sus correspondientes coeficientes), siendo el total la suma de todos ellos.
- En caso de que el autor del proyecto, obtuviese un presupuesto real inferior al mismo, podrá solicitar su aprobación a la Junta de la Demarcación, para lo cual éste deberá ser estudiado y autorizado por la Comisión Económica.

PROYECTO DE REFORMA



El presupuesto admisible **en los casos de obras de reforma** se obtendrá aplicando la siguiente fórmula:

$$PMA = Pt \times K / 100$$

PMA= Presupuesto Admisible.

Pt= Presupuesto teórico obtenido aplicando los criterios vigentes de obtención de presupuestos de obra nueva, considerando como superficie construida la realmente afectada en planta por la reforma.

K= Porcentaje resultante obtenido en base a la hoja de reseña complementaria para obras de reforma.

(La hoja de reseña complementaria para obras de reforma se presentará cumplimentada junto con la hoja de reseña general poniendo una X en las partidas a realizar en la reforma)

2.- MÓDULO

Se fija en **347,00 €/m²** actualizable anualmente según IPC interanual (calculado para el año natural y desde al año de aprobación de esta ordenanza).

3.- COEFICIENTE E

El valor de E se obtendrá de acuerdo con la expresión: **E = 1 + 0,05 x n** siendo "n" el número de puntos obtenidos al contestar el cuestionario siguiente:

Edificio con porcentaje de fachada sobre perímetro >25% y <= 50%	1
Edificio con porcentaje de fachada sobre perímetro >50% y <= 75%	2
Edificio con porcentaje de fachada sobre perímetro >75%	3
Edificio de 1 planta	5
Edificio de 2 plantas (se incluirán sótanos y se excluirán altillos y buhardillas)	4
Edificio de 3 plantas (se incluirán sótanos y se excluirán altillos y buhardillas)	3
Edificio de 4 plantas (se incluirán sótanos y se excluirán altillos y buhardillas)	2
Edificio de 5 plantas (se incluirán sótanos y se excluirán altillos y buhardillas)	2
Edificio de 6 plantas (se incluirán sótanos y se excluirán altillos y buhardillas)	1
Edificio de 7 plantas (se incluirán sótanos y se excluirán altillos y buhardillas)	1
Edificio con alguna planta ó parte de ella bajo rasante	1
Edificio con cimentaciones especiales (pilotaje, muros pantalla, losas, etc)	1
Edificio con uno ó varios ascensores	1
Edificio con monta coches (Ver Nota)	3
Edificio con escalera mecánica	2
Edificio con calefacción	1
Edificio con aire acondicionado	3
Edificio con instalación automática contra incendios	1

4.- COEFICIENTE U

A continuación se relaciona el valor del coeficiente U, para distintos tipos de usos:



Vivienda única (aislada ó entre medianeras)	1,30
Viviendas pareadas (dos viviendas adosadas)	1,20
Viviendas adosadas en número mayor que 2 (ver nota)	1,10
Otro tipo de agrupación de viviendas entre sí ó con otros	1,00
Hoteles y residencias	1,80
Cafeterías y restaurantes	1,80
Oficinas	1,00
Centros comerciales	1,50
Centros escolares	1,50
Centros médicos	1,50
Edificios oficiales y religiosos	1,50
Cines, Teatros, Museos, Bibliotecas, Casinos, etc	2,50
Gimnasios, polideportivos y piscinas cubiertas	1,25
Garajes y aparcamientos	1,00
Naves industriales de altura no superior a 6 m	0,40
Naves industriales de altura superior a 6 m	0,50
Pistas y terrazas al aire libre	0,15
Frontones	0,30
Piscinas	0,80
Camping (se calcularán como proyectos de urbanización)	

.1.- Nota:

Este concepto se refiere a la edificación de tres ó más viviendas, que linden entre sí solamente por los lados o por el fondo, pudiendo constar estas de una ó varias plantas y pudiendo destinarse alguna de ellas a garaje ó aparcamiento. Un ejemplo de este tipo serían los bungalow.

5.- COEFICIENTE O

Como norma general, el valor de este coeficiente será 1. En los proyectos en los que haya locales diáfanos, se aplicará, sólo a estos, el coeficiente "O" en función de la proporción entre la superficie construida de estos y el total de la superficie construida del proyecto

$$R = \frac{\text{Total superficie construida en L.D.}}{\text{Total superficie construida del proyecto}}$$
$$L.D. = \text{Local diáfano.}$$

El resultado obtenido de la anterior operación estará comprendido en uno de los tres intervalos siguientes:

	R>	0,5	"O" = 0,6
0,5	>R>	0,2	"O" = 0,7
0,2	>R		"O" = 0,8

A estos efectos, en ningún caso se consideran locales diáfanos en las viviendas unifamiliares aisladas, pareadas, en hilera, u otro tipo que no sea la de manzana cerrada.

6.- MEDICIÓN DE SUPERFICIE

Se entiende por superficie construida, *la delimitada por las líneas exteriores de cada una de las plantas que tengan un uso posible.* El cómputo de balcones, terrazas, porches, plantas diáfanos ó cualquier otra superficie cubierta y no



cerrada, se realizará al 50% de su superficie real.

7.- PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

El presupuesto de la ejecución material de las obras de un proyecto de urbanización se obtendrá según precios de mercado

8.- HOJA DE RESEÑA COMPLEMENTARIA PARA OBRAS DE REFORMA

(A presentar cumplimentada junto con la hoja de reseña general poniendo una X en las partidas a realizar en la reforma)

CAPÍTULO	PARTIDA DE LA OBRA A REALIZAR	% sobre total
Estructura	<input type="checkbox"/> Trabajos previos y movimientos de tierras	3
	<input type="checkbox"/> Cimentaciones y muros de contención	7
	<input type="checkbox"/> Estructura y hormigones	15
Obra de paleta	<input type="checkbox"/> Paredes Maestras y de cerramiento	10
	<input type="checkbox"/> Cubiertas	5
	<input type="checkbox"/> Paredes interiores y otros trabajos	5
Revestimientos y acabados	<input type="checkbox"/> Revestimientos exteriores	5
	<input type="checkbox"/> Enyesados y falsos techos	4
	<input type="checkbox"/> Pavimentos	8
	<input type="checkbox"/> Alicatados	5
Instalaciones	<input type="checkbox"/> Saneamiento	2
	<input type="checkbox"/> Instalación eléctrica	5
	<input type="checkbox"/> Instalación de fontanería	3
	<input type="checkbox"/> Sanitarios	3
	<input type="checkbox"/> Otras instalaciones	2
Otras instalaciones	<input type="checkbox"/> Colocación de marcos	3
	<input type="checkbox"/> Carpintería exterior	4
	<input type="checkbox"/> Carpintería interior	4
	<input type="checkbox"/> Muebles de cocina y mármoles	2
	<input type="checkbox"/> Vidriería	2
	<input type="checkbox"/> Pintura	3
PORCENTAJE RESULTANTE K		

PORCENTAJE RESULTANTE K

Presupuesto mínimo admisible = $Pt \times K / 100 = \text{€}$.

COEFICIENTE REDUCTOR PARA CÁLCULO DE PEM EN FUNCIÓN DE LOS M2 TOTALES



Ajuntament
de Benicarló
Secretària

M2. EDIFICADOS		COEFICIENTE
Hasta 500		1,00
> 500	Hasta 1.000	0,99
>1.000	" 1.500	0,98
>1.500	" 2.000	0,97
>2.000	" 2.500	0,96
>2.500	" 3.000	0,95
>3.000	" 3.500	0,94
>3.500	" 4.000	0,93
>4.000	" 4.500	0,92
>4.500	" 5.000	0,91
>5.000	" 5.500	0,90
>5.500	" 6.000	0,89
>6.000	" 6.500	0,88
>6.500	" 7.000	0,87
>7.000	" 7.500	0,86
>7.500	" 8.000	0,85
>8.000	" 8.500	0,84
>8.500	" 9.000	0,83
>9.000	" 9.500	0,82
>9.500	" 10.000	0,81
>10.000		0,80

ANEXO 2. TABLA DE HONORARIOS FACULTATIVOS A EFECTOS DEL CÁLCULO DEL VALOR DE REPOSICIÓN DE UN EDIFICIO.

TABLA 1. HONORARIOS FACULTATIVOS

HONORARIOS TÉCNICOS								
PEM OBRAS	PROYECTO OBRAS	MEMORIA VALORADA	ESTUDIO BÁSICO SyS	ESTUDIO SyS	DIR. EJEC. OBRA	DIR. OBRA	COORD. SyS	
<15.000,00	679,50 €	560,00 €	372,00 €	440,00 €	495,00 €	495,00 €	608,00 €	
30.000,00 €	4,53%	2,40%	372,00 €	440,00 €	2,06%	2,06%	2,20%	
45.000,00 €	4,53%	3,00%	372,00 €	440,00 €	2,06%	2,06%	1,60%	
60.000,00 €	4,53%	3,00%	372,00 €	0,82%	2,06%	2,06%	1,24%	
75.000,00 €	4,53%	3,00%	0,62%	0,82%	2,06%	2,06%	1,24%	
90.000,00 €	4,53%	3,00%	0,62%	0,82%	2,06%	2,06%	1,24%	
>90.000,00 €	4,53%	3,00%	0,62%	0,82%	2,06%	2,06%	1,24%	



ANEXO 3. DOCUMENTACIÓN ADJUNTA AL ICE: DICTAMEN TÉCNICO. FICHAS DE PROGRAMACIÓN. FICHAS DE HABITABILIDAD. CERTIFICADO DE CONFORMIDAD DE LAS OBRAS REALIZADAS.

DICTAMEN TÉCNICO <input type="checkbox"/> 1ª ITE <input type="checkbox"/> RENOVACIÓN ITE AÑOS	
Una vez inspeccionado el edificio de referencia con fecha, el técnico firmante DICTAMINA que el conjunto de las condiciones del estado de conservación es:	
<input type="checkbox"/> FAVORABLE: por cumplir el edificio las condiciones que se encuentran reglamentadas en los artículos 206 y 207 de la Ley Urbanística Valenciana y la Ordenanza Reguladora del Deber de Conservación y Rehabilitación de los Inmuebles y de la Inspección Técnica periódica de Construcciones en Benicarló, aprobada en referentes a la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales, así como, de habitabilidad o de uso efectivo y accesibilidad.	
<input type="checkbox"/> NO FAVORABLE: por no cumplir el edificio las condiciones que se encuentran reglamentadas en los artículos 4 y 6 de la Ordenanza Reguladora del Deber de Conservación y Rehabilitación de los Inmuebles y de la Inspección Técnica periódica de Construcciones en Benicarló, debiéndose acometer:	<input type="checkbox"/> OBRAS DE CONSERVACIÓN/REHABILITACIÓN: siendo preciso que en el plazo de tres meses se solicite por los propietarios la correspondiente licencia para acometer los trabajos indicados <input type="checkbox"/> MEDIDAS URGENTES DE SEGURIDAD, en todo o parte del edificio, por existir peligro para la seguridad o salubridad.

Se informa que se ha reconocido el edificio descrito en los documentos adjuntos y efectuado las pruebas que ha considerado oportunas en orden a conocer sus características estructurales y constructivas y que, a salvo de vicios ocultos, mediante este certificado de INSPECCIÓN TÉCNICA PERIÓDICA se describen y ponen en conocimiento del propietario las deficiencias detectadas, indicando en este ACTA las actuaciones que el titular del edificio deberá realizar encaminadas al cumplimiento de su deber de conservación para destinarlo al uso para el que ha sido construido.

En Benicarló, a.....de.....de.....
El/los Técnico/s Actuante/s

Fdo.:

En mi calidad de propietario del inmueble declaro conocer y aceptar la totalidad del contenido del Informe de Inspección Técnica del Edificio, solicitando, en caso necesario, los permisos y licencias oportunas para iniciar las obras recogidas en el mismo y/o adoptando cuantas medidas de seguridad sean necesarias.

En Benicarló, a.....de.....de.....
El Titular o Representante

Fdo.:



FICHA DE PROGRAMACIÓN DE ACTUACIONES

LA PROPIEDAD SE ACOGE A PROGRAMACIÓN PLURIANUAL.

*FASE 1:		
Actuación 1:		
Actuación 2:		
Plazo de inicio:	Plazo de ejecución:	Presupuesto:

FASE 2:		
Actuación 3:		
Actuación 4:		
Plazo de inicio:	Plazo de ejecución:	Presupuesto:

FASE 3:		
Actuación 5:		
Actuación 6:		
Plazo de inicio:	Plazo de ejecución:	Presupuesto:

LA PROPIEDAD NO SE ACOGE A PROGRAMACIÓN PLURIANUAL

FASE ÚNICA:		
Actuación 1:		
Actuación 2:		
Actuación 3:		
Actuación 4:		
Actuación 5:		
Actuación 6:		
Actuación 7:		
Plazo de inicio:	Plazo de ejecución:	Presupuesto:



FICHA DE CUMPLIMIENTO DE HD-91-VIVIENDA EXISTENTE.

CONDICIONES DE LA VIVIENDA TIPO 1V . Una ficha por cada vivienda tipo.

COMPOSICIÓN MÍNIMA Y COMPARTIMENTACIÓN.

VIVIENDA

- DORMITORIO INDEPENDIENTE
- BAÑO INDEPENDIENTE
- SALA

VIVIENDA-APARTAMENTO

- BAÑO INDEPENDIENTE
- SALA

DIMENSIONES SUPERFICIALES MÍNIMAS

VIVIENDA

- SUPERFICIE ÚTIL TOTAL ≥ 30 m²
- S. ÚTIL COCINA ≥ 5 m²
- S. ÚTIL ESTAR COMEDOR ≥ 12 m²
- S. ÚTIL DORMITORIO PRINCIPAL. ≥ 10 m²
- S. ÚTIL DORMITORIO ADICIONAL ≥ 6 m²
- S. ÚTIL COCINA ESTAR COMEDOR ≥ 14 m²

VIVIENDA-APARTAMENTO

- SUPERFICIE ÚTIL TOTAL ≥ 24 m²

DIMENSIONES LINEALES

- ALTURA LIBRE $\geq 2,4$ m
- ALTURA LIBRE PASILLOS, ASEOS O COCINA $\geq 2,2$ m
- ANCHURA LIBRE $\geq 0,8$ m

ILUMINACIÓN

- HABITACIONES, ESTAR Y COMEDOR CON HUECOS AL EXTERIOR $\geq 10\%$ S. ÚTIL DEL RECINTO
- HABITACIONES, ESTAR Y COMEDOR EN SEGUNDAS LUCES $\leq 40\%$ S. ÚTIL DE VIVIENDA.

VENTILACIÓN

- S. PRACTICABLE $\geq 1/3$ S. DE HUECO DE ILUMINACIÓN.
- BAÑO/ASEO CON VENTILACIÓN AL EXTERIOR BAÑO/ASEO CON VENTILACIÓN FORZ./ MEC.

INSTALACIONES

- SUMINISTRO Y DISTRIBUCIÓN INTERIOR DE AGUA A APARATOS SANITARIOS.
- SUMINISTRO Y DISTRIBUCIÓN INTERIOR DE ELECTRICIDAD.
- DISTRIBUCIÓN INTERIOR DE DESAGÜE CON CIERRES HIDRÁULICOS.

EQUIPOS Y APARATOS

COCINA

- EQUIPO DE FREGADERO
- ESPACIO PARA COCINA
- ESPACIO PARA HORNO CALIENTE
- ESPACIO PARA FRIGORÍFICO
- ESPACIO PARA LAVADORA

BAÑO

- INODORO
- LAVABO
- DUCHA CON AGUA FRÍA Y

ACABADOS SUPERFICIALES



Ajuntament
de Benicarló
Secretaría

- COCINA CON PARAMENTOS LAVABLES E IMPERMEABLES HASTA UNA ALTURA ≥ 2 m.
- BAÑO CON PARAMENTOS LAVABLES E IMPERMEABLES HASTA UNA ALTURA ≥ 2 m.

CONDICIONES DEL EDIFICIO.

CIRCULACIONES HORIZONTALES Y VERTICALES.

ZAGUÁN Y DISTRIBUIDORES
SUPERIOR > 14 m

- ALTURA LIBRE $\geq 2,3$ m.
- ANCHURA LIBRE $\geq 0,8$ m.
TÉCNICA.

TÉCNICA.

DESNIVEL ENTRE ZAGUÁN Y PLANTA

- CON ASCENSOR.
- SIN ASCENSOR, CON POSIBILIDAD
TÉCNICA.
- SIN ASCENSOR, SIN POSIBILIDAD

PATIOS DE LUCES Y PATIOS DE SERVICIO.

PATIO DE LUCES. DIÁMETRO DE CÍRCULO
 $\emptyset \geq 1/6$ ALTURA DE PATIO.
LIMPIEZA

$\emptyset \geq 1/6 \geq 3$ m EN COMUNITARIOS, CON HUECOS
DE ESTAR O DORMITORIOS.

$\emptyset \geq 1/6 \geq 2$ m EN PRIVATIVOS, CON HUECOS
DE ESTAR O DORMITORIOS.

$\emptyset \leq 1/6$ CON HUECOS DE RECINTOS CON
S. ÚTL $\leq 40\%$ S. ÚTIL DE VIVIENDA.

PATIO DE SERVICIO

ACCESIBLE PARA REGISTRO Y

LOCALES O APARCAMIENTOS.

ACCESO INDEPENDIENTE DE LAS VIVIENDAS.

ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN DE ESCALERA COMUNITARIA.

ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN POR FACHADA.

ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN POR PATIO.

ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN CENTRAL,
TRANSLÚCIDA EN $2/3$ SUPERFICIE DE ESCALERA .

ESTANQUEIDAD DE VIVIENDAS EN CONTACTO CON TERRENO.

AISLAMIENTO POS MEDIO DE CÁMARA DE AIRE VENTILADA.

OTROS SISTEMAS DE AISLAMIENTO DE LA HUMEDAD.



CERTIFICADO DE CONFORMIDAD DE LAS OBRAS REALIZADAS.

Datos del técnico/a

Nombre y apellidos del técnico/a

.....

Titulación

Correo electrónico de contacto

Teléfono de contacto

Elija de la lista

964 82 53 11

Número de colegiado/a

Colegio profesional

Página web del
Colegio

Identificación del expediente

Fecha de la inspección

21-DICIEMBRE 2011

Grupo de año de
construcción

**de 08/07/1905 a
07/07/1925**

Tipo de vía

Nombre de la vía

CALLE

FERRERES BRETÓ

Núme Bloqu Escala
ro e ra

10

Código

Postal

12580

Población

BENICARLÓ

Provincia

CASTELLÓN

Referencia Catastral del edificio

(14 primeros dígitos de cualquier entidad del edificio. Los 7 primeros indican la finca y los siguientes la hoja del plano)

Finca /

Parcela

1475922

Hoja de

plano

BE8717N0001KX

A los efectos de acreditar mi identidad y habilitación profesional para redactar el presente Certificado,

DECLARO

que me encuentro colegiado en el Colegio profesional arriba consignado, me hallo al corriente de mis obligaciones colegiales y no me encuentro incurso en ninguna de las causas de inhabilitación para el ejercicio de mi profesión y

CERTIFICO

que las obras realizadas en el edificio de referencia, con expediente **ITE/00001**, se corresponden con las previstas en la ITE, y en su caso, se adecuan a las indicadas en las FICHAS DE PROGRAMACIÓN, identificadas como:

Actuación 1

Actuación 4

Actuación

Actuación 2

Actuación 5

Actuación 3

Actuación 6

El/La declarante,



Ajuntament
de Benicarló
Secretaría

Fdo:

Benicarló, de de

ANEXO 4. DECLARACIÓN RESPONSABLE DEL TÉCNICO/ A REDACTOR/ A.

Datos del técnico/a redactor/a del CITE

Nombre y apellidos del técnico/a inspector/a

.....

Titulación

Correo electrónico de contacto

Teléfono de contacto

Elija de la lista

964 82 53 11

Número de colegiado/a

Colegio profesional

Página web del
Colegio

A los efectos de acreditar mi identidad y habilitación profesional para redactar el presente Certificado ITE,

DECLARO

Que me encuentro colegiado en el Colegio profesional arriba consignado, me hallo al corriente de mis obligaciones colegiales y no me encuentro incurso en ninguna de las causas de inhabilitación para el ejercicio de mi profesión.

El/La declarante,

Fdo:

Benicarló, de de



ANEXO 5. DECLARACIÓN RESPONSABLE DEL PROPIETARIO SOBRE EL LIBRO DEL EDIFICIO.

Datos de la propiedad del edificio o comunidad de propietarios

NIF / CIF / NIE / Otros		Nombre y apellidos / Razón social				
Tipo de vía	Nombre de vía	Número	Bloque	Escalera	Piso	Puerta
Código Postal	Población				Provincia	
Teléfonos de contacto /		Dirección electrónica				

Datos de edificio

Tipo de vía	Nombre de vía	Número	Bloque
Código Postal	Población	Provincia	
12580	BENICARLÓ	CASTELLÓN	

A los efectos de la Disposición Adicional segunda de la Ley 3/2004 de Ordenación y Fomento de la Calidad de la Edificación, que exige que los edificios sujetos a la obligación de realizar las inspecciones técnicas periódicas deberán disponer del Libro del Edificio

DECLARO

Que el edificio arriba consignado dispone de su correspondiente Libro del Edificio, con el contenido reglamentariamente establecido por el Decreto 25/2011, de 18 de marzo, del Consell, por el que se aprueba el libro del edificio para los edificios de vivienda.

El/La declarante,

Fdo:

Benicarló, de de



Ajuntament
de Benicarló
Secretaría

ANEXO 6. DECLARACIÓN RESPONSABLE DEL PROPIETARIO SOBRE LOS SEGUROS OBLIGATORIOS PARA EDIFICIOS PLURIFAMILIARES DE VIVIENDAS.

Datos de la propiedad del edificio o comunidad de propietarios

NIF / CIF / NIE / Otros		Nombre y apellidos / Razón social				
Tipo de vía	Nombre de vía	Número	Bloque	Escalera	Piso	Puerta
Código Postal	Población	Provincia				
Teléfonos de contacto /		Dirección electrónica				

Datos de edificio

Tipo de vía	Nombre de vía	Número	Bloque
Código Postal	Población	Provincia	
12580	BENICARLÓ	CASTELLÓN	

A los efectos del artículo 30 de la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat Valenciana, Ley de Vivienda de la Comunidad Valenciana, sobre aseguramiento de los edificios de vivienda,

DECLARO

Que el edificio arriba consignado dispone del correspondiente Seguro contra Incendios y Daños a Terceros y de estar al corriente de pago.

El/La declarante,

Fdo:

Benicarló, de de



ANEXO 7. SOLICITUD Y DECLARACIÓN RESPONSABLE DE INGRESOS PARA ACCEDER A AYUDAS A LA ITE Y DE ESTAR AL CORRIENTE DE PAGOS CON LA ADMINISTRACIÓN.

Datos del solicitante y entidad por la que se solicita la ayuda.

NIF / CIF / NIE / Otros		Nombre y apellidos			
Tipo de vía	Nombre de vía	Número	Bloque	Escalera	Puerta
Código Postal	Población	Provincia			
Teléfonos de contacto /		Dirección electrónica			

Datos de edificio ITE/ooo..

Tipo de vía	Nombre de vía	Número	Bloque
Código Postal	Población	Provincia	
12580	BENICARLÓ	CASTELLÓN	

Régimen de propiedad

Propiedad individual	Número de entidades
Comunidad de propietarios	Número de entidades
	Ocupadas
	No ocupadas
	De uso no residencial
Locales	Número de entidades
	Ocupados
	No ocupados
	En alquiler
Viviendas en régimen de alquiler	Número de entidades

A los efectos de acreditar el cumplimiento del requisito de tener unos ingresos inferiores al 3 veces el IPREM , o de 3,5 IPREM si la unidad familiar es como mínimo de cuatro personas,

SOLICITO

ser incluido como peticionario en la concesión de la subvención establecida para la realización de la ITE, y a su vez,



Ajuntament
de Benicarló
Secretaría

DECLARO

1.- Que los ingresos percibidos por mi unidad familiar no superan lo anteriormente establecido, estando formada mi unidad familiar por los siguientes miembros:

NOMBRE Y APELLIDOS	RELACIÓN FAMILIAR	NIF / CIF / NIE / Otros

2.- Que como propietario/a del inmueble mencionado, utilizo la vivienda como residencia habitual y me encuentro en ella empadronado/a, junto con todos los miembros de mi unidad familiar.

3.- Que no he percibido subvención alguna por parte de Administración Pública para la realización de la ITE

Se aportan copias de la documentación acreditativa de la presente declaración:

- Solicitud de subvención del Certificado de ITE
- Copia del NIF / CIF / NIE / Otros
- Copia de la factura de la realización de la ITE
- Copia de la declaración anual de IRPF del solicitante.
- Copia de la declaración anual de IRPF del cónyuge del solicitante.
- Copia del LIBRO DE FAMILIA
- Copia de la correspondiente escritura de propiedad.
- Documento acreditativo del pago de la parte correspondiente a su propiedad.
- Impresos correspondientes de estar al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias con el la Seguridad Social, con la Agencia Tributaria y con Ayuntamiento de Benicarló.

El/La declarante,

Fdo:

Benicarló, de de



NORMATIVA DE REFERENCIA

RDL 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo

BOE, nº 154, de 26 de junio de 2008

Artículo 9. *Contenido del derecho de propiedad del suelo: deberes y cargas.*

...conservarlos 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...

Real Decreto-ley 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.

Artículo 21. *Obligatoriedad de la inspección técnica de edificios.*

1. Los edificios con una antigüedad superior a 50 años, salvo que las Comunidades Autónomas fijen distinta antigüedad en su normativa, destinados preferentemente a uso residencial situados en los municipios señalados en la disposición adicional tercera, deberán ser objeto, en función de su antigüedad, de una inspección técnica periódica que asegure su buen estado y debida conservación, y que cumpla, como mínimo, los siguientes requisitos:

a) Evaluar la adecuación de estos inmuebles a las condiciones legalmente exigibles de seguridad, salubridad, accesibilidad y ornato.

b) Determinar las obras y trabajos de conservación que se requieran para mantener los inmuebles en el estado legalmente exigible, y el tiempo señalado al efecto.

2. Las actuaciones contenidas en este artículo se aplicarán en la forma, plazos y condiciones que regulen las Comunidades Autónomas. Los Municipios podrán establecer sus propias actuaciones en el marco de los mínimos estatales y autonómicos.

3. Las inspecciones realizadas por encargo de la comunidad o agrupación de comunidades de propietarios que se refieran a la totalidad de un edificio o complejo inmobiliario extenderán su eficacia a todos y cada uno de los locales y viviendas existentes.

Artículo 22. *Efectos de la inspección.*

Cuando de la inspección realizada resulten deficiencias, la eficacia del documento acreditativo de la misma, a los efectos de justificar el cumplimiento del deber legal de conservación a que se refiere el artículo 9 de la Ley de Suelo, quedará condicionada a la certificación de la realización efectiva de las obras y los trabajos de conservación requeridos para mantener el inmueble en el estado legalmente exigible, y en el tiempo señalado al efecto.

Disposición transitoria segunda. *Calendario para las inspecciones técnicas.*

Antes de la entrada en vigor de lo dispuesto en este Real Decreto-ley sobre la obligatoriedad de la inspección técnica de edificios, las Administraciones Públicas competentes podrán establecer, en el ámbito de sus competencias, un calendario de fechas hasta el año 2015 para la progresiva realización ordenada de la inspección técnica de edificios en función de su antigüedad. En dicho año, deberán haberse sometido a dicha inspección todos los edificios con una antigüedad superior a 50 años a la entrada en vigor de este Real Decreto-ley en todos los Municipios a que se refiere la Disposición adicional tercera y en los términos establecidos en la misma.



**Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Ley Urbanística Valenciana.
DOGV, nº 5167, de 31 de diciembre de 2005 Página nº 123**

...SECCIÓN 5ª. Deber de conservación de inmuebles y ruina

Artículo 206. *Deber de conservación y rehabilitación.*

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

Artículo 207. *Inspección periódica de construcciones.*

1. Los propietarios de toda edificación catalogada o de antigüedad superior a 50 años deberán promover, al menos cada cinco años, una inspección, a cargo de facultativo competente, para supervisar su estado de conservación.
2. Dicho facultativo consignará los resultados de su inspección expidiendo un certificado que describa los desperfectos apreciados en el inmueble, sus posibles causas y las medidas prioritarias recomendables para asegurar su estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales o para mantener o rehabilitar sus dependencias en condiciones de habitabilidad o uso efectivo según el destino propio de ellas. Asimismo dejará constancia del grado de realización de las recomendaciones expresadas con motivo de la anterior inspección periódica. La eficacia del certificado exige remitir copia de él al Ayuntamiento y al Colegio Profesional correspondiente.
3. El Ayuntamiento podrá exigir de los propietarios la exhibición de los certificados actualizados de inspección periódica de construcciones y, si descubriera que éstas no se han efectuado, podrá realizarlas de oficio a costa de los obligados.

Artículo 208. *Límite del deber de conservación y rehabilitación.*

1. Los propietarios de edificios están obligados a sufragar o soportar el coste de las obras de conservación y rehabilitación que dichas construcciones precisen para cumplir lo dispuesto en los artículos anteriores, hasta el importe determinado por el límite del deber normal de conservación.
2. Cuando una Administración ordene o imponga al propietario la ejecución de obras de conservación o rehabilitación que excedan dicho límite, el obligado podrá exigir a aquélla que sufrague, en lo que respecta al exceso, el coste parcial de la obras, constitutivo del mismo.
3. Se entenderá que las obras mencionadas en el párrafo anterior exceden del límite del deber normal de conservación cuando su coste supere la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil que la preexistente, realizada con las condiciones imprescindibles para autorizar su ocupación. Si no se trata de un edificio sino de otra clase de construcción, dicho límite se cifrará, en todo caso, en la mitad del coste de erigir o implantar una nueva construcción de iguales dimensiones, en condiciones de uso efectivo para el destino que le sea propio.

Artículo 209. *Ayudas públicas para la conservación y rehabilitación del patrimonio arquitectónico.*

1. Procederá el otorgamiento de ayudas para financiar la conservación o rehabilitación de construcciones por las razones reguladas en el artículo anterior o para obras que potencien la utilidad social de las construcciones y que se



financien ponderando la situación socioeconómica del destinatario de la subvención, conforme a lo que reglamentariamente se establezca.

2. La Administración podrá convenir con el interesado fórmulas de explotación conjunta del inmueble, siempre que permitan una adecuada participación pública en los beneficios generados por la prolongación de la vida útil de la construcción. Se pueden otorgar ayudas a fondo perdido como incentivo de inversiones privadas proporcionadas a la subvención en los términos que reglamentariamente se determinen.

3. Si el propietario tuviera derecho a la ayuda -en aplicación del artículo anterior- y no alcanzara un acuerdo con la administración, aquella se otorgará como anticipo reintegrable, en dinero constante, en caso de venta o expropiación, debiéndose dejar constancia de ello en el Registro de la Propiedad. El reintegro no superará la mitad del precio de expropiación o venta. Si ésta lo es por precio inferior al duplo del anticipo, la administración podrá ejercer el derecho de tanteo en los términos que legalmente se establezcan.

4. Los Ayuntamientos deben bonificar, en la medida más amplia posible, las licencias de obras que tengan por objeto la reparación o rehabilitación de edificaciones deterioradas.

5. Las políticas de ayuda económica que instrumente La Generalitat para rehabilitar y conservar el patrimonio arquitectónico darán prioridad a los inmuebles y conjuntos catalogados y ponderarán la corresponsabilidad financiera que, en dichas actuaciones, asuman los entes locales con arreglo a sus posibilidades.

Artículo 259. *Carácter finalista de los patrimonios públicos del suelo.*

“1. Los bienes y recursos que integran el patrimonio público de suelo, así como los ingresos obtenidos mediante la enajenación, permuta o cesión de terrenos y la sustitución del aprovechamiento correspondiente a la administración por su equivalente económico, deberán ser destinados a la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública o, previo cumplimiento de lo dispuesto en el apartado 2 siguiente, a otras actuaciones de interés social...”

3. Las actuaciones de interés social deberán tener algunos de los siguientes fines:

...

d) Actuaciones de iniciativa pública destinadas a la renovación urbana, reforma interior o rehabilitación de viviendas...

Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat Valenciana. Ley de Vivienda de la Comunidad Valenciana.
D.O.G.V. nº 4867, de 21 de octubre de 2004

...CAPÍTULO I

USO Y CONSERVACIÓN DE LA VIVIENDA...

Artículo 30. *Aseguramiento de los edificios de vivienda.*

1. Es obligatorio que los edificios de viviendas estén asegurados contra el riesgo de incendios y por daños a terceros. La Comunidad de propietarios deberá suscribir estos seguros para los elementos comunes de todo el inmueble.

...CAPÍTULO III.

DE LA INSPECCIÓN TÉCNICA PERIÓDICA DE LOS EDIFICIOS Y LA ACTUACIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN.

Artículo 33. *Planes de actuación.*

La Generalitat de conformidad con lo establecido por la legislación urbanística en su caso, podrá establecer Planes de actuación en colaboración con los ayuntamientos y otras entidades, que permitan elaborar censos sobre el estado de las edificaciones y medidas de apoyo para la inspección técnica y periódica de inmuebles destinados a viviendas.

Artículo 34. *Inspección periódica.*

La Generalitat podrá establecer las medidas que considere adecuadas para, en función de las características socioeconómicas de los propietarios, posibilitar la realización de las inspecciones técnicas periódicas obligadas por



Ajuntament
de Benicarló
Secretaría

la legislación urbanística, que se instrumentarán directamente o mediante Convenios con ayuntamientos y otras entidades.

Los propietarios de edificios de viviendas catalogados o de antigüedad superior a cincuenta años que promuevan actuaciones de rehabilitación conforme a las medidas de fomento que se establezcan, estarán obligados a aportar certificación expedida por facultativo competente, para supervisar su estado de conservación al menos cada cinco años. Los resultados de la inspección se consignarán en un certificado que describa los desperfectos apreciados en el inmueble, sus posibles causas y las medidas prioritarias recomendables para asegurar su estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales o para mantener o rehabilitar sus dependencias en condiciones de habitabilidad o uso efectivo según el destino propio de ellas. Se dejará constancia del grado de realización de las recomendaciones expresadas con motivo de la anterior inspección periódica. La eficacia del certificado exige remitir copia de él al ayuntamiento y al colegio profesional correspondiente.

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

Artículo 35. Actuación de la administración.

Las administraciones deberán velar por el cumplimiento de los deberes de los propietarios y usuarios en cuanto a mantenimiento, conservación e inspección técnica periódica.

Los ayuntamientos, mediante ordenanza municipal, podrán condicionar la expedición de las correspondientes licencias de obras y de ocupación a la previa realización de las inspecciones a que se refiere el artículo anterior...

LEY 3/2004, de 30 de junio, de Ordenación y Fomento de la Calidad en la Edificación.

D.O.G.V. nº 4788, de 2 de julio de 2004 y BOE nº 174, de 20 de julio de 2004
(Modificada por la Ley 9/2011, de 26 de diciembre, DOCV nº 6680)

DISPOSICIONES ADICIONALES...

Segunda. Obligatoriedad del Libro del Edificio.

Toda edificación que de acuerdo con lo establecido por el artículo 87 de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística, se someta a la inspección periódica, deberá disponer del Libro del Edificio con el alcance y contenidos que reglamentariamente se establezca.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que la presente Ordenanza ha sido aprobada definitivamente por Decreto de Alcaldía de fecha 25 de julio de 2013, de conformidad con el dispositivo segundo del punto 3º del orden del día del Pleno ordinario celebrado el día 30 de mayo de 2013; habiéndose publicado el anuncio referente a la aprobación definitiva de la citada ordenanza en el Boletín Oficial de la Provincia de Castellón núm. 93, de fecha 3 de agosto de 2013, el texto íntegro y la entrada en vigor. Ha transcurrido el término previsto en el artículo 65.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local y, por tanto, la citada ordenanza ha entrado en vigor en fecha 29 de agosto de 2013.

El Secretario

Carlos Bravo Sánchez
Benicarló, 29 de agosto de 2013