



ORDENANZA REGULADORA DE LA EVALUACIÓN DE EDIFICIOS

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Con la ordenanza municipal se pretende, de un lado, profundizar en el deber de conservar los terrenos, las instalaciones, construcciones y edificaciones, cualquiera que sea la situación en que se encuentren, en las condiciones legales para servir de soporte a un uso compatible con la ordenación territorial y urbanística 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, como parte del contenido del derecho de propiedad. Y de otro lado, se persigue también facilitar el cumplimiento de esta obligación mediante la simplificación de la tramitación administrativa.

Además, con la aprobación de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbana, la Ordenanza pretende también adecuar nuestro parque edificado a las exigencias europeas relativas a la eficiencia energética y, en consecuencia, la intervención de la Administración abarca también el parque de viviendas existentes en cuanto sector en el que es posible un ahorro energético considerable y en el que hay que incidir también desde el punto de vista de la lucha contra el cambio climático. Se trata en definitiva de contribuir activamente a la sostenibilidad ambiental, a la cohesión social y a la mejora de la calidad de vida de todos los vecinos.

Respecto de los inmuebles ubicados en edificaciones con tipología residencial de vivienda colectiva, la presente Ordenanza contempla que el informe sobre Evaluación de la Edificación surta efectos, no sólo el estado de conservación del edificio, sino también las condiciones básicas de accesibilidad universal y la eficiencia energética del edificio.

La creación del Registro de Evaluación de la Edificación, va a contribuir decididamente a dotar de mayor seguridad jurídica y técnica a los usuarios del mercado inmobiliario de viviendas de cierta antigüedad o rehabilitadas.

Artículo 1.- Objeto de la Ordenanza.

1.- Es objeto de la Ordenanza regular para el municipio de Chipiona:

- La obligación de los propietarios de terrenos, las instalaciones, construcciones y edificaciones, de mantenerlos en condiciones de seguridad,



salubridad, accesibilidad universal, eficiencia energética y ornato legalmente exigibles así como realizar obras adicionales que permitan el uso turístico responsable y favorecer la puesta en valor del patrimonio urbanizado y edificado con valor histórico o cultural, o para la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano, hasta donde alcance el deber legal de conservación. En particular, cuando se trate de edificaciones, el deber legal de conservación comprenderá, además, la realización de los trabajos y las obras necesarias para satisfacer, con carácter general, los requisitos básicos de la edificación establecidos la legislación vigente en materia de ordenación de la edificación y para adaptarlas y actualizar sus instalaciones a las normas legales que les sean explícitamente exigibles en cada momento.

- La reglamentación de la forma, condiciones y plazos en la que los propietarios de las edificaciones y construcciones deben realizar, el informe de evaluación de edificios dirigido a determinar su estado de conservación, accesibilidad y, en edificios de tipología residencial colectiva, el nivel de eficiencia energética.

Artículo 2.- Contenido del deber de conservación y Obras de rehabilitación integral.

El contenido del deber de conservación, cuyo cumplimiento habrá de acreditarse mediante las inspecciones periódicas en los términos establecidos en esta Ordenanza, se refiere al mantenimiento en las adecuadas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público de la construcción o edificación en su conjunto, en los términos establecidos en la normativa urbanística vigente. Las mismas obligaciones de conservación, respecto a las urbanizaciones y terrenos, recaerán en las Juntas de Compensación y las Entidades Urbanísticas de Colaboración, en el ámbito de su competencia.

En el caso de los propietarios de inmuebles ubicados en edificaciones con tipología residencial de vivienda colectiva el contenido del deber de conservación a que se ha hecho referencia en el apartado anterior alcanza, además, el cumplimiento de la normativa vigente sobre accesibilidad universal, así como sobre el grado de eficiencia energética de tales inmuebles.

El cumplimiento de la obligación regulada en esta Ordenanza se entiende sin perjuicio del restante régimen jurídico ordinario del deber de conservación establecido en la legislación urbanística vigente y de las facultades de inspección urbanística del Ayuntamiento de Chipiona en materia de conservación.



Artículo 3.- Inspección periódica de construcciones y edificaciones.

1. La obligación legal de efectuar la inspección periódica se verificará mediante la obtención, por cuenta y cargo del propietario, de un informe expedido por técnico competente designado por aquel, en los plazos y con el contenido que se establecen en esta Ordenanza, y su posterior presentación en el Ayuntamiento de Chipiona para su inscripción, si procede, en el Registro de Evaluación de la Edificación.

2. A los efectos prevenidos en esta ordenanza, se presentará un informe de Evaluación de los Edificios, por cada inmueble, construcción o edificio, entendiéndose por tal el cuerpo constructivo único con independencia de su distribución espacial, situación registral, catastral o su dirección postal, incluyendo sus construcciones auxiliares. A los efectos de esta Ordenanza, en todo caso se entenderá que constituye un solo cuerpo constructivo:

- Las unidades constructivas ligadas por elementos estructurales.
- Las unidades constructivas ligadas por elementos funcionales.
- Las unidades constructivas ligadas por redes de instalaciones.
- Las unidades constructivas ligadas por espacios funcionales indivisibles.

3. No obstante lo establecido en el apartado anterior, cuando existan varios edificios en una sola parcela catastral, se podrá presentar un informe conjunto de Evaluación, siempre y cuando se especifique de forma expresa, detallada e inequívocamente los edificios que componen dicha parcela.

Artículo 4.- Edificios sujetos a inspección.

Toda clase de edificaciones y construcciones que se encuentren dentro del término municipal de Chipiona, cualquiera que sea su titularidad, pública o privada, y con independencia de su uso o destino, estarán afectadas por la obligación formal establecida en esta Ordenanza.

Artículo 5.- Técnicos competentes para la emisión del correspondiente informe.

1.- El Informe de Evaluación de la Edificación será emitido por técnico competente de acuerdo con lo establecido en la Ley de Ordenación de la Edificación y demás normativa que resulte de aplicación.



2.- En el caso del informe referido a las edificaciones a que alude el apartado cuarto del artículo 1, que tendrán en todo caso la consideración de Informe de Evaluación de los Edificios, podrá ser suscrito tanto por los técnicos facultativos competentes como, en su caso, por las entidades de inspección registradas que pudieran existir en las Comunidades Autónomas, siempre que cuenten con dichos técnicos. A estos efectos y de conformidad con la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, se considera técnico facultativo competente el que esté en posesión de cualquiera de las titulaciones académicas y profesionales habilitantes para la redacción de proyectos o dirección de obras y dirección de ejecución de obras de edificación, según la Ley de Ordenación de la Edificación, o haya acreditado la cualificación necesaria para la realización del informe conforme a lo establecido en la normativa correspondiente.

3.- En cualquiera de los casos, los informes técnicos deberán presentarse acompañados de la declaración responsable suscrita por el técnico redactor del informe de acuerdo con el modelo oficial aprobado a tal efecto, con independencia de que dichos informes puedan estar además visados en el colegio profesional correspondiente. Dicha declaración responsable deberá hacer referencia, al menos, a la titulación académica o profesional del técnico; a la suscripción de una póliza de responsabilidad civil con cobertura suficiente en vigor en los términos establecidos en la legislación vigente; a que no existe inhabilitación para el ejercicio de su profesión; así como a la colegiación del técnico en su caso.

La inexactitud, falsedad u omisión en cualquier dato esencial de la declaración responsable, supondrá la ineficacia de la misma, es decir, que el informe se tendrá por no presentado en tiempo y forma, sin perjuicio de las responsabilidades civiles, penales o administrativas a que hubiera lugar.

Artículo 6.- Contenido del informe de evaluación de la edificación.

1. El informe de Evaluación de la Edificación deberá consignar el resultado de la inspección realizada, indicando en sus conclusiones de forma inequívoca que el inmueble reúne las condiciones adecuadas de seguridad, salubridad y ornato público establecidas en la normativa urbanística y de régimen de suelo, o bien que el mismo no las reúne, con descripción en este caso de las deficiencias apreciadas, sus posibles causas, y las soluciones planteadas.

2. El resultado de la Evaluación adoptará la forma de Informe de Evaluación de los Edificios, debiendo para ello consignar en sus conclusiones, además de lo señalado en el apartado anterior, los siguientes extremos:



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

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

3. En todos los casos, la evaluación realizada se reflejará en el Informe de Evaluación de la Edificación, en el que se recogerán en todo caso 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 a la Ficha Técnica de la Edificación.

C) Descripción de los estudios y trabajos previos ejecutados que, a juicio del técnico redactor, hayan sido necesarios para obtener un conocimiento suficiente de la edificación y para realizar la inspección (apertura de calos, catas, desmontaje de falsos techos, etc.) en el caso de que hayan sido necesarios para determinar los daños de la edificación.

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

a) Seguridad, estabilidad y consolidación estructurales, con indicación de si el edificio o construcción o parte de los mismos sufren daños que tengan su origen o afecten a cimentación, soportes, vigas, forjados, muros de carga u otros elementos estructurales que puedan comprometer la resistencia mecánica y estabilidad del edificio o construcción.

b) Seguridad relativa a fachadas interiores, exteriores y medianeras 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.

c) Estanqueidad, indicando el estado general de cubiertas, azoteas, paramentos y carpinterías exteriores.



d) Estado general de las redes de fontanería, saneamiento y electricidad.

E) Descripción de sus posibles causas.

F) Indicación de las medidas, trabajos y obras necesarias para solventar los desperfectos y deficiencias apreciados, con indicación asimismo de un orden de prioridades para la ejecución, haciendo expresa referencia a los plazos necesarios de inicio y ejecución.

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

H) En el supuesto de emisión del segundo y sucesivos informes de Evaluación 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 Evaluación anteriores.

I) El resultado de la inspección, o conclusión final.

El informe de Evaluación de la Edificación consignará tal y como establece el artículo 4 de esta Ordenanza, el resultado de la inspección realizada. Así, en la conclusión final del informe, y conforme al modelo oficial vigente, se deberá indicar inequívocamente, el cumplimiento o no del deber de conservación conforme a la normativa urbanística y de régimen de suelo vigente y, en su caso, tanto de la adecuación de las condiciones básicas de accesibilidad universal y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización del edificio, como de la eficiencia energética del mismo.

4. El informe de Evaluación de la Edificación se someterán a los principios de responsabilidad, objetividad y adecuación al estado de conservación del inmueble y se presentará en soporte informático.

Artículo 7.- Ficha Técnica de la Edificación.

Como parte integrante del informe de Evaluación de la Edificación constará una Ficha Técnica de la Edificación en la que se reflejará las situaciones catastrales, arquitectónicas, urbanísticas, de ocupación y propiedad del inmueble correspondiente.

Artículo 8.- Conclusión final del informe de Evaluación de la Edificación y actuación municipal.

a) Si el resultado es favorable por cumplir el edificio o construcción las condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y, en su caso, de



accesibilidad y eficiencia energética que permitan su uso de forma segura para sus ocupantes y los viandantes.

b) Si el resultado es desfavorable, por no cumplirse las indicadas condiciones y las medidas necesarias para que el edificio pueda ser ocupado en condiciones de seguridad.

c) En el caso de que el edificio estuviera desocupado las medidas de seguridad a adoptar para garantizar que la edificación no suponga peligro a terceros por no generar problemas de seguridad y salubridad pública.

4. Sin perjuicio de la mención de las medidas, trabajos y obras a que se refiere el apartado anterior, el informe de Evaluación de la Edificación deberá comprender las medidas inmediatas de seguridad adoptadas, debiendo justificarse que no admitían demora por motivo de inminente peligro para los ocupantes de la construcción o edificación, colindantes o quienes transiten por sus inmediaciones.

2.- Cuando la conclusión final del informe de la Evaluación de la Edificación exprese la necesidad de acometer obras para alcanzar las condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y, en su caso, accesibilidad universal y eficiencia energética, obligará al propietario, o a los titulares legítimos de derecho real sobre la edificación en el caso previsto en el apartado quinto del artículo 6, a solicitar la correspondiente licencia urbanística municipal de obras en el plazo que determine el Ayuntamiento a contar desde la presentación del informe que, en ningún caso, dicho plazo podrá exceder de seis meses.

No podrá otorgarse licencia urbanística municipal de obras de ningún tipo cuando no recoja, al menos, las obras necesarias para solventar todos los desperfectos y deficiencias señalados en el informe de Evaluación de la Edificación presentado en el Ayuntamiento.

3.- De no solicitarse la licencia urbanística municipal de obras correspondiente en el plazo establecido o, si solicitada, no se obtuviese por causa imputable al interesado, sin perjuicio de la responsabilidad civil o penal en que pudiera incurrir, se dictará por el Ayuntamiento orden de ejecución de las obras de reparación propuestas en el informe de Evaluación de la Edificación, incoándose al mismo tiempo procedimiento sancionador por dicho incumplimiento.

4.- La ejecución de las actuaciones y obras en orden a garantizar el cumplimiento de los deberes a que refieren esta Ordenanza, incluye la necesidad de aportar certificado final de las obras ejecutadas que deberá



asegurar, además, la estabilidad del edificio tras las obras ejecutadas o, en su defecto, la necesidad de presentar un nuevo informe de Evaluación de la Edificación realizado tras la conclusión de las obras ejecutadas.

Artículo 9.- Efectos del informe de evaluación.

1. Si el resultado del informe es desfavorable por no cumplirse las condiciones de las medidas necesarias para que el edificio pueda ser ocupado en condiciones de seguridad, a estos efectos, la propiedad de la edificación deberá adoptar, bajo dirección técnica del profesional competente, todas aquellas medidas precisas y necesarias para eliminar de forma precautoria y preventiva cualquier situación de riesgo inminente, tales como apeos, apuntalamientos, desmonte de elementos sueltos, etc., comunicando de forma inmediata su comienzo al Ayuntamiento, 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 realización de obras que no se hallen plenamente justificadas y contravengan lo establecido en el párrafo anterior, serán suspendidas por el Ayuntamiento de Chipiona, procediéndose a la incoación de los procedimientos necesarios para el restablecimiento de la legalidad urbanística y exigencia de responsabilidad.

Cuando la conclusión final del informe de la Evaluación de la Edificación exprese la necesidad de acometer obras para alcanzar las condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y, en su caso, accesibilidad universal y eficiencia energética, obligará al propietario, o a los titulares legítimos de derecho real sobre la edificación, a solicitar la correspondiente licencia urbanística municipal de obras en el plazo que determine el Ayuntamiento a contar desde la presentación del informe que, en ningún caso, dicho plazo podrá exceder de seis meses.

No podrá otorgarse licencia urbanística municipal de obras de ningún tipo cuando no recoja, al menos, las obras necesarias para solventar todos los desperfectos y deficiencias señalados en el informe de Evaluación de la Edificación presentado en el Ayuntamiento.

De no solicitarse la licencia urbanística municipal de obras correspondiente en el plazo establecido o, si solicitada, no se obtuviese por causa imputable al interesado, sin perjuicio de la responsabilidad civil o penal en que pudiera incurrir, se dictará por el Ayuntamiento orden de ejecución de las obras de



reparación propuestas en el informe de Evaluación de la Edificación, incoándose al mismo tiempo procedimiento sancionador por dicho incumplimiento.

La ejecución de las actuaciones y obras en orden a garantizar el cumplimiento de los deberes a que refieren esta Ordenanza, incluye la necesidad de aportar certificado final de las obras ejecutadas que deberá asegurar, además, la estabilidad del edificio tras las obras ejecutadas o, en su defecto, la necesidad de presentar un nuevo informe de Evaluación de la Edificación realizado tras la conclusión de las obras ejecutadas.

2. Si el resultado del informe fuera favorable por que la conclusión final expresa el cumplimiento del deber de conservación y, en su caso, tanto el de la evaluación de las condiciones básicas de accesibilidad universal y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización del edificio, como el de la eficiencia energética del mismo, el Ayuntamiento dejará constancia en el expediente de la correcta presentación del informe, su resultado favorable y la fecha de la próxima evaluación a realizar.

Artículo 10.- Presentación de la documentación relativa a la Evaluación de la Edificación.

1. El informe de Evaluación de la Edificación, en el que constará la Ficha Técnica a que se refiere el artículo anterior, deberá presentarse en el Ayuntamiento de Chipiona por cualquiera de los medios previstos en la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, conforme a los modelos oficialmente aprobados.

2. El primer informe de Evaluación de la Edificación deberá presentarse en el plazo de un año a contar desde que el edificio cumpla 50 años de antigüedad, sin perjuicio de lo establecido en la Disposición transitoria única. Dicho informe deberá renovarse periódicamente dentro del año siguiente a aquel en que hayan transcurrido 10 años desde la presentación del informe anterior, o en su caso, desde el vencimiento del plazo en que debió presentarse el anterior.

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

4. A los efectos de esta Ordenanza, se entiende como edad de la edificación el tiempo transcurrido desde la fecha de terminación total de su construcción.



Para determinar la edad de la edificación se atenderá a la antigüedad según la información catastral, si bien podrá acreditarse que la edad es diferente mediante alguno de los siguientes documentos: certificado final de obras, licencia de primera ocupación o utilización, acta de recepción de obras y, en defecto de los anteriores y de cualquier medio de prueba admisible en derecho, por estimación técnica en función de su tipología o características constructivas.

5.- Si aún existiendo un solo cuerpo constructivo existieran diferentes comunidades de propietarios, como pudiera ser el caso de la constituida para el garaje, de un lado, y para las plantas sobre rasante, de otro, la presentación del informe de Evaluación de la Edificación deberá venir suscrita por los representantes de todas las comunidades de propietarios existentes. Agotado el plazo correspondiente para presentar el Informe de Evaluación de la Edificación podrá hacerlo cualquier otro titular legítimo de un derecho real sobre la edificación.

6.- En un mismo edificio, no podrá entenderse como parte funcionalmente independiente del resto, a los efectos de emisión individualizada de un informe de Evaluación de la Edificación, una planta del mismo, incluidas las que se encuentren bajo rasante, viviendas, pisos o locales susceptibles de aprovechamiento independiente.

7.- El informe de Evaluación de la Edificación realizado por encargo de la comunidad o agrupación de comunidades de propietarios que se refieran a la totalidad de un edificio o complejo inmobiliario extenderá su eficacia a todos y cada uno de los locales, garajes y viviendas existentes.

No obstante, en el caso de ejecución de un proyecto de rehabilitación integral o reforma general que afecten a la edificación, el plazo de presentación del primer informe de Evaluación de la Edificación, así como el de las sucesivas renovaciones, comenzará a contar a partir de la fecha de terminación de las referidas obras.

El Ayuntamiento de Chipiona colaborará con los interesados que lo soliciten facilitándoles los datos y antecedentes de los edificios que obren en sus archivos.

8. Agotado el plazo correspondiente para presentar el Informe de Evaluación de la Edificación por parte del propietario, podrá hacerlo cualquier otro titular legítimo de un derecho real sobre la edificación.

Artículo 11.- Registro de la Evaluación de la Edificación.



1.- A los efectos previstos en esta Ordenanza, se constituirá un Registro de Evaluación de la Edificación en el Ayuntamiento que será público y en el que quedará constancia, respecto de cada inmueble, de los siguientes datos:

a) Identificación de la edificación o construcción mediante su referencia catastral, situación y dirección completa.

b) Protección asignada en su caso.

c) Fecha o año de construcción.

d) Los informes de Evaluación de la Edificación realizados y su fecha de presentación, así como sus conclusiones y resultados.

e) Subsanación de los daños o deficiencias que se hayan realizado como consecuencia de los informe de Evaluación de la Edificación u órdenes de ejecución.

f) Las resoluciones que se hubieran dictado ordenando la ejecución de obras como consecuencia del informe de la Evaluación de la Edificación y diligencias practicadas para su cumplimiento.

g) Las resoluciones firmes que hubieren recaído en los procedimientos sancionadores en materia de Evaluación de la Edificación.

2. Las copias acreditativas de la presentación del primer y sucesivos informes de Evaluación de la Edificación se unirán al Libro del Edificio o, en su defecto, a la documentación técnica del mismo, y deberán ser conservadas por los propietarios y transmitidas, en caso de enajenación por cualquier título, a sus nuevos titulares, de conformidad con lo previsto en Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación y las disposiciones de desarrollo de la misma.

3. La existencia de este Registro municipal de Evaluación de la Edificación lo será sin perjuicio del cumplimiento de las obligaciones de los propietarios y del Registro integrado único a que refieren el artículo 4.6 de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbana.

Artículo 12.- Régimen general del deber de conservación.

1.- El cumplimiento de la obligación regulada en esta Ordenanza se entiende sin perjuicio del restante régimen jurídico ordinario del deber de conservación



establecido en la legislación urbanística vigente y de las facultades de inspección urbanística del Ayuntamiento de Chipiona en materia de conservación.

2. Sin perjuicio de lo establecido en el apartado anterior, el incumplimiento de la obligación de ejecutar las obras especificadas en las órdenes de ejecución del Ayuntamiento, como consecuencia del resultado del informe de Evaluación de la Edificación o de la inspección de los técnicos municipales, dará lugar a la adopción de cualquiera de las medidas recogidas en el artículo 158.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y, entre ellas, a la imposición de hasta 10 multas coercitivas, con una periodicidad mínima mensual, por importe cada una de ellas del diez por ciento del coste estimado de las obras, sin perjuicio de optar por la ejecución subsidiaria a costa del obligado, hasta el límite del contenido del deber normal de conservación fijado en el artículo 155.3 de dicho cuerpo legal.

3. En los edificios y construcciones en los que se hayan ejecutado obras de rehabilitación integral, la obtención de las correspondientes licencias urbanísticas municipales de obras y de ocupación, servirán de justificante del cumplimiento del deber de conservación, y tendrá los mismos efectos que la realización de los informes de Evaluación de la Edificación con conclusión final en sentido favorable.

Artículo 13.- Incumplimiento del deber de presentación del informe sobre la Evaluación de la Edificación.

1.- Si transcurrido el plazo de presentación del informe de Evaluación de la Edificación, no se hubiese presentado en tiempo y forma, el Ayuntamiento deberá requerir al propietario para que proceda a su entrega en el plazo de dos meses, procediéndose en cualquier caso a la incoación del correspondiente procedimiento sancionador. En caso de no atender el requerimiento, dicha situación constituirá un incumplimiento del deber de conservación que, además del procedimiento sancionador, producirá la incoación del procedimiento para la protección de la legalidad urbanística hasta su cumplimiento, llegándose en caso necesario a la ejecución subsidiaria del informe a costa del obligado.

2.- El informe de Evaluación de la Edificación, será documento preceptivo para acompañar a la solicitud de concesión de todo tipo de licencia urbanística municipal de obras relativas a inmuebles cuyo plazo de presentación o renovación del informe de Evaluación haya expirado, salvo en los supuestos que se especifican a continuación:



A) Las solicitudes de concesión de licencia urbanística municipal de obras que no necesitan la presentación del informe de Evaluación de la Edificación, como documentación preceptiva, son aquellas que se refieren a obras que no efectúan variaciones en ninguno de los aspectos que definen las principales características arquitectónicas del edificio, como son el sistema estructural, la composición espacial y su organización general, tienen escasa entidad técnica y no afectan al patrimonio protegido.

B) Las solicitudes de concesión de licencia urbanística municipal de demolición total y de rehabilitación integral, no necesitan la presentación del informe de Evaluación de la Edificación como documento preceptivo para la concesión de dicha licencia.

Artículo 14.- Régimen sancionador.

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

Igualmente constituye infracción grave:

a) El incumplimiento en el plazo otorgado al efecto, de las medidas cautelares, órdenes de ejecución dictadas por la Administración urbanística o solicitud de la licencia urbanística municipal correspondiente, encaminadas al deber de conservar los terrenos, construcciones y edificaciones y de mantener en todo momento el uso establecido por el planeamiento.

b) La obstaculización de las funciones propias de la potestad inspectora.

Constituye infracción muy grave el incumplimiento por parte del propietario de su obligación de cumplimentar en tiempo y forma la Evaluación de la Edificación cuando afecte a construcciones o edificaciones catalogadas.

2.- Las infracciones señaladas en el apartado anterior tendrán la consideración de infracción urbanística y serán sancionadas de conformidad con el art. 208.3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en los términos siguientes:

a) Infracciones leves: multa desde 600 euros hasta 2.999 euros.

b) Infracciones graves: multa de 3.000 euros hasta 5.999 euros.



c) Infracciones muy graves: multa de 5999 euros hasta 120.000 euros.

A efectos del procedimiento y competencia para la imposición de las sanciones y de la necesaria graduación de las mismas se tendrá en cuenta la legislación vigente de procedimiento administrativo común, de régimen local, así como la urbanística respectivamente.

DISPOSICIÓN FINAL ÚNICA.-

La presente Ordenanza entrará en vigor a los 15 días hábiles de su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Cádiz.