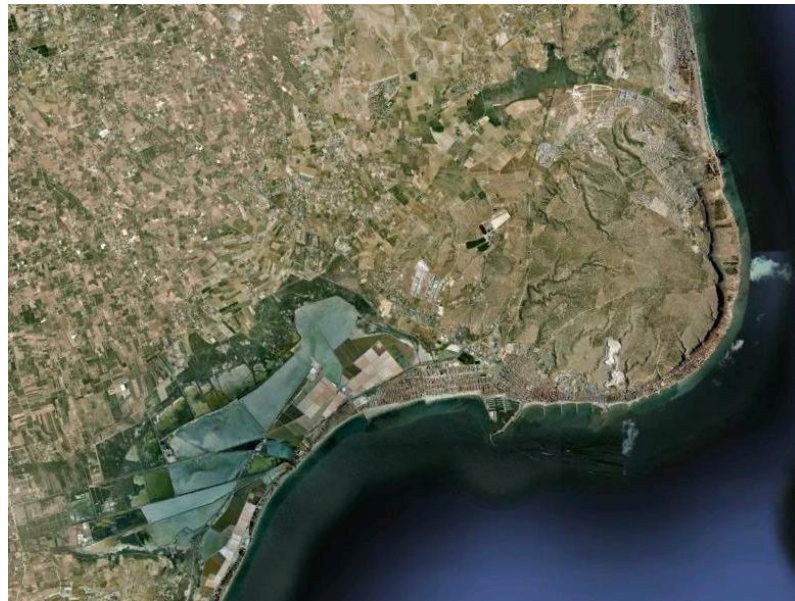


Modificación para aclaración

Ordenanza de Inspección Técnica de Edificios, Medidas de Conservación y Rehabilitación.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA POLA

ORDENANZA DE INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS, MEDIDAS DE CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN.

CAPITULO I INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS

Artículo 1. Normativa de aplicación

Esta ordenanza ha sido redactada de conformidad con lo previsto en la legislación urbanística valenciana, Ley 16 de 2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana, y su reglamento de desarrollo Decreto 67/2006, de 19 de mayo, del Consell, Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística y sus posteriores modificaciones, así como el planeamiento municipal.

Será de aplicación en lo contenido expresamente en esta ordenanza, el Decreto 189/2009 Reglamento de Rehabilitación de Edificios y Viviendas, aprobado por el Consell en fecha 23 de octubre de 2009, y sus posteriores modificaciones, especialmente el Decreto 43/2011 en lo referente al informe de conservación del edificio. Del mismo modo se estará a lo dispuesto en el correspondiente Plan Autonómico de Vivienda de la Comunidad Valenciana vigente, o normativa que lo sustituya.

Artículo 2 Sujeto obligado.

Todo propietario de un edificio tiene la obligación de mantener en él las condiciones mínimas 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, todo ello con carácter general e independencia de normas específicas de protección del medio ambiente, patrimonio o sobre rehabilitación urbana.

De acuerdo con el plan general del municipio, los propietarios de cualquier edificación catalogada o con una antigüedad superior a 40 años tendrá la obligación de promover una inspección, suscrita por facultativo competente, para supervisar su estado de conservación, de acuerdo con las ordenes y pliegos elaborados por la Generalitat al efecto, y ajustándose a su contenido. Este Certificado deberá realizarse o actualizarse nuevamente transcurridos 5 años del anterior favorable.

Artículo 3 Contenido.

El facultativo deberá consignar los resultados de su inspección, expidiendo un certificado que describa los desperfectos, las causas, y las medidas prioritarias para asegurar la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales. Constara expresamente, como separata independiente y estableciendo plazos al efecto, caso de existir medidas urgentes cautelares. Constará la inspección del conjunto y de cada una de las siguientes partes:

- Estado de estructura y cimentación.
- Estado de fachadas y medianerías
- Estado de cubiertas
- Estado de instalaciones

En cada uno de estos apartados se hará constar las patologías, la gravedad de las mismas valoradas por la urgencia de 1 a 3 (de menor a mayor), indicando el estudio o actuaciones posteriores y estableciendo plazo para las mismas en los caso de mayor gravedad.

Se establecerá igualmente la inspección general del edificio, haciendo expresa referencia de las condiciones de habitabilidad y del estado general del conjunto.

Para la realización del informe de inspección técnica se utilizará la plantilla recogida en el Anexo II Informe de Evaluación del Edificio *Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016*, que fue publicado en el BOE nº 86 de fecha 10 de abril de 2013.

Artículo 4 Ejecución voluntaria.

Pasado el plazo establecido, considerando como fecha de origen el alta catastral del edificio, u otros datos de igual significado en ausencia de ésta, se notificará al sujeto obligado del transcurso de los 40 años, estableciendo el plazo de 1 mes para que, de modo voluntario, entregue con Registro de Entrada la plantilla remitida por el Ayuntamiento, indicando la disposición de ejecutar la inspección técnica del edificio de un modo voluntario, aportando en el plazo de 10 de meses a partir de la Notificación un certificado de la citada inspección técnica debidamente visado.

Se considerará notificada a toda la comunidad de propietarios, o agrupación de vecinos que formen parte de una división horizontal, haciéndolo a la figura del Presidente, Administrador o persona que lo sustituya.

En el periodo voluntario el obligado podrá designar al técnico competente de su voluntad, debiendo este informe reunir las condiciones expuestas. Si la ITE fuera favorable o de grado 1, es decir sin grandes reparaciones ni elementos que puedan afectar a la seguridad o salubridad, no será precisa la intervención del Laboratorio de Control. En el resto de los casos, se aportará, junto con el informe técnico, un anexo de un laboratorio de control homologado. Su misión será, a partir del Informe del Técnico, elaborar una previsión de pruebas a vista del mismo, a modo de protocolo. Se trata por tanto, de una colaboración que le aportará, una propuesta de posibles ensayos.

En estos casos, el laboratorio aconseja las pruebas necesarias a realizar, que permitan al técnico elaborar con datos suficientes el diagnóstico del Estudio Patológico, ofreciendo, no obstante, la posibilidad de que éste pudiera solicitar nuevas pruebas o diferentes ensayos, según su leal saber y entender y bajo su responsabilidad.

Artículo 5 Ejecución forzosa.

Si establecido el plazo de presentación voluntaria, cualquiera de los edificios e inmuebles cuyos representantes han sido notificados, no hubieran aportado con registro de entrada la instancia recogida en la plantilla indicando la voluntariedad de ejecución de la inspección técnica del edificio, el Ayuntamiento dictará Orden de Ejecución para la realización de la misma, en el plazo de un mes, por técnico designado al efecto, y apercibirá de la ejecución subsidiaria por el Ayuntamiento con cargo a los obligados.

Para considerar incumplido el plazo de presentación voluntaria se establecerá el mes de presentación expuesto en el artículo anterior, más 15 días naturales, en los que se anunciará los inmuebles en dicha situación en el tablón de edictos del Ayuntamiento, a los efectos de la presentación de citada instancia recogida en la plantilla, indicando la voluntariedad de ejecución de la inspección técnica del edificio, de modo voluntario y con las mismas condiciones del artículo anterior, por terceros que se consideren interesados en el expediente. Pasado dicho plazo sin presentación de la misma se cursará la Orden de Ejecución referida en el párrafo anterior.

Para la realización de dicha ITE el Ayuntamiento establecerá una bolsa de técnicos, formada por éstos voluntariamente, tras dar traslado de una apertura de plazo al efecto a sus correspondientes colegios profesionales. Dicha lista podrá ser ampliada con posterioridad, abriendo un nuevo plazo de inscripción y renovación anualmente. Se establecerá un turno por orden riguroso de presentación. Aquel que renunciara a la ITE, en la que ha sido designado de oficio, pasará al final de la lista, del mismo modo que el que ha elaborado la misma.

El informe tendrá un pronunciamiento expreso favorable o desfavorable y el anexo de un laboratorio oficial homologado en los casos anteriormente expuestos.

Artículo 6 Imposición de multas coercitivas.

Transcurrido el plazo expuesto en la Orden de Ejecución, el Ayuntamiento procederá a la ejecución subsidiaria de la realización de la ITE a costa de los obligados, comenzando con la imposición de 10 multas coercitivas con una periodicidad mensual y un importe máximo de un 10% de la totalidad de gastos de la ejecución de la ITE por parte de la Administración, de conformidad con la valoración efectuada en la Orden de Ejecución.

Una vez obtenido el importe de las actuaciones, automáticamente se dará traslado del encargo al técnico que se encuentre primero en la bolsa establecida, debiendo producirse la aceptación o rechazo en el plazo máximo de 5 días hábiles, y la entrega del informe en el plazo máximo de 1 mes.

Razones excepcionales de emergencia pueden conllevar un procedimiento especial conforme a la legislación vigente, cuando hubieran razones de seguridad hacia la vía pública o hacia los vecinos, que hicieran inviable o inadecuado el procedimiento general.

Del mismo modo, razones especiales de complejidad pueden demorar la entrega del informe requerido por un plazo máximo de 1 mes, teniendo que haber sido solicitado por el técnico encargado de su elaboración, de un modo debidamente justificado, antes de finalizar el plazo inicial.

Artículo 7 Contenido de la Orden de Ejecución para redacción de la ITE.

El contenido de toda Orden de Ejecución citará el artículo normativo de la legislación urbanística y del planeamiento del municipio que obliga a la redacción de la ITE, los supuestos en que ésta es obligatoria, los sujetos obligados, fijando un plazo para realización de la misma de modo voluntario, enumerando en que consiste la inspección a la que están obligados, haciendo una valoración de la misma y advirtiendo de que, transcurrido el plazo sin su presentación, el Ayuntamiento procederá al encargo de la misma a cuenta de los obligados, tras la imposición, en su caso, de 10 multas coercitivas de periodicidad mensual y por importe del 10% del precio de la

inspección, con arreglo a esta Ordenanza. También deberá constar en la Orden de Ejecución el derecho a la interposición de Recurso por parte de los obligados.

Artículo 8 Unidades Mínimas de Inspección

En todo edificio las unidades mínimas a considerar para dicha inspección son:

-la totalidad del inmueble

-la estructura y cimentación

-las fachadas

-la cubierta

-las instalaciones.

-cada una de las viviendas o cada local hasta una superficie de 200 m² útiles. Los locales de mayor tamaño se dividirán por 200 para hacer la equivalencia con el nº de unidades a las que se asemejan. Los garajes con o sin trasteros y sus anexos serán una unidad por cada 500 m² útiles o fracción.

El número de unidades a inspeccionar será:

hasta 2 Ud	2 Ud
de 3 Ud a 4 Ud	3 Ud
de 5 Ud a 9 Ud	4 Ud
de 10 Ud a 19 Ud	6 Ud
de 20 Ud a 39 Ud	10 Ud
de 40 Ud a 60 Ud	16 Ud
el resto cada fracción de 20 Ud que supere las 60 Ud	4 Ud extra

Artículo 9. Valoración del informe ITE.

A los efectos de la ejecución subsidiaria se considera la valoración del informe a realizar a razón de 100 €/Ud., a la que se añadirá una cantidad correspondiente al anexo de un laboratorio homologado en los casos enunciados. Cuando dicho anexo sea necesario, se sumará al coste 80 € por informe completo de ITE, correspondientes al informe de previsión de pruebas del laboratorio de control.

De conformidad con estos datos, que serán actualizados anualmente, la valoración mínima para vivienda unifamiliar sería de 580 € considerando que la totalidad del inmueble y la vivienda son una misma cosa. En los restantes casos la valoración será según estos precios unitarios, y los elementos y unidades a añadir; es decir habrá un mínimo de 580 € a los que se les sumará el número de viviendas y locales o fracción que sean objeto del inmueble. A las citadas cantidades habrá que sumarles el correspondiente IVA.

Los técnicos de la bolsa establecida al efecto se atenderán a dicha valoración como pago de sus honorarios profesionales por el trabajo efectuado. El incluirse voluntariamente en la bolsa de trabajo establecida supondrá la aceptación de estas tarifas.

Artículo 10 Aspectos objeto del informe de inspección y diagnóstico.

El informe de inspección será consecuencia del estudio del edificio conforme a las prescripciones del informe UNE 41805 IN, “diagnóstico de edificios” en sus diferentes partes, que refleja tanto los aspectos que se deben contemplar en el documento como la información a incluir referente a cada uno de ellos.

Deberá constar necesariamente el diagnóstico general y de cada uno de los elementos referidos en el artículo 7 de esta ordenanza, con una evaluación del conjunto y las actuaciones a realizar, así como la graduación de la urgencia en la adopción de medidas, caso de ser el informe desfavorable.

Constará expresamente de modo independiente el acta del técnico si observará la existencia de peligro inminente, con señalamiento de las medidas urgentes a adoptar de forma inmediata para garantizar la seguridad del inmueble y con valoración expresa de las medidas cautelares y plazo para adoptarlas, de modo que éstas pudieran dar lugar a una nueva orden de ejecución en caso de incumplimiento. Se seguirá la plantilla recogida en el Anexo II Informe de Evaluación del Edificio *Real Decreto 233/2013, de 5 de abril*, que estará disponible en la página Web del Ayuntamiento.

Artículo 11 Consecuencias del informe de Inspección.

El informe de inspección contendrá un pronunciamiento expreso favorable o desfavorable de la inspección efectuada. En caso de ser desfavorable deberá indicar las siguientes actuaciones a realizar.

De dicho informe se deberá aportar copia al Ayuntamiento, que a su vez dará traslado con una periodicidad mensual al Registro de la Propiedad. Esto será así tanto en caso de los resultados favorables como de los desfavorables, al ser obligación del mismo el considerar estos datos y hacerlos constar en cualquier transmisión o alteración de la propiedad, pudiendo llegar a no expedirse cédulas de ocupación o uso en inmuebles o parte de los mismos con incumplimiento del deber de conservación. Del mismo modo serán considerados estos datos para admitir legalmente cualquier alquiler o actividad solicitada.

Cuando se diera una inspección desfavorable, y se procediera a la reparación o medidas cautelares requeridas, se aportará al Ayuntamiento la nueva acta favorable de un técnico competente, dando éste parte en el siguiente traslado al Registro, dejando sin efecto al anterior.

El informe favorable, tendrá una periodicidad de 5 años, tras los cuales se abrirá y notificará nuevamente el periodo voluntario para una nueva inspección.

Una vez realizadas las mismas, se levantará acta del cumplimiento de las citadas medidas, dando parte al Ayuntamiento, y estableciendo el plazo en que se puede considerar suficientes las mismas.

Junto con el informe de inspección existirá un primer anexo que refleje la persona autorizada que ha recogido el mismo en nombre de la Comunidad, o conjunto de vecinos que forman la propiedad horizontal del inmueble, un segundo anexo de conocimiento y compromiso de ejecución según el grado que ha sido puesto de manifiesto en el informe, y, caso de ser necesario, un tercer anexo que confirme ser conocedor si existe un peligro inminente.

Los grados en los compromisos de ejecución, con excepción de las medidas urgentes, serán de 1 a 3 según la gravedad de menor a mayor, y en consecuencia generalmente menor plazo; es decir, el grado 1 es el de menor gravedad y urgencia, y el grado 3 el de mayor gravedad o urgencia.

CAPITULO II RESULTADOS DE LA INSPECCIÓN TÉCNICA

Artículo 12 Consecuencias de una ITE desfavorable

La consecuencia inmediata de una ITE es la inscripción del resultado de la misma en la nota registral del inmueble en el Registro de la Propiedad, y el impedimento de nuevas licencias administrativas de uso u ocupación en tanto se realizan los trabajos necesarios para devolver las condiciones de consolidación estructural, habitabilidad o uso efectivo del inmueble.

La siguiente es la apertura de un plazo voluntario para presentar los proyectos y acometer las medidas necesarias para recuperar las citadas condiciones.

Se hace una graduación de las consecuencias de una ITE desfavorable según la urgencia y gravedad de las patologías que presente el inmueble:

En aquellos casos de gravedad grado 1, caso de no efectuar las reparaciones, simplemente se mantendrá esta nota registral en el Registro de la Propiedad y en la Administración en tanto no proceda a las obras o actuaciones señaladas en la ITE.

En los casos de gravedad grado 2, además se requerirá a la Comunidad, o agrupación de vecinos que constituye la división horizontal, una vez transcurrido dos meses desde la presentación de la ITE desfavorable sin haber solicitado licencia de reparación, para que aporten un estudio patológico, que centre, con pruebas diagnósticas que exceden de la inspección visual, la urgencia de las reparaciones, estableciendo el plazo para efectuarlas y detallando pormenorizadamente si existiera obras urgentes, o si no existe peligro que impida el que la Comunidad proceda a su reparación de un modo voluntario en un plazo no estipulado, o fijando el plazo en que necesariamente debe procederse a la misma.

Este estudio patológico también debe dilucidar si se puede atenuar la gravedad de las patologías mediante la adopción de medidas cautelares, que impida medidas mas gravosas para los vecinos, estableciendo el plazo previsible en que éstas pueden garantizar la estabilidad, en su caso.

La no presentación del estudio patológico, en el plazo voluntario, conllevará la emisión de una orden de ejecución para la realización del mismo por la Administración, con cargo a los administrados.

La presentación del estudio patológico conllevará la ejecución de las obras imprescindibles requeridas en la misma, bien entendido que no es un proyecto de reparación, o en su caso de las medidas cautelares por el plazo estipulado, dando lugar en caso contrario a la emisión de una

nueva orden de Ejecución relativa a las medidas cautelares, pudiendo además producir el desalojo del inmueble.

En los casos de gravedad grado 3, una vez transcurrido un mes desde la presentación de la ITE desfavorable sin haber solicitado licencia de reparación, se dictará Orden de Ejecución de adopción de medidas cautelares o de las obras imprescindibles de consolidación, de conformidad con lo puesto de manifiesto por el técnico que ha realizado la ITE y el laboratorio que ha manifestado su conformidad, pudiendo proceder inmediatamente al desalojo del inmueble.

En los casos de medidas urgentes por amenaza de ruina o posibles daños a vía pública, se procederá a una Orden de Ejecución con un plazo breve, máximo en todo caso de 15 días, según la emergencia, pudiendo acordar de inmediato tanto el desalojo del inmueble o parte del mismo, así como diferentes medidas de protección hacia la vía pública.

Artículo 13 Orden de Ejecución para encargo de estudio patológico

Transcurridos dos meses desde la presentación de una ITE desfavorable, en la que alguno de sus elementos haya sido considerado con un grado de gravedad 2, sin haber presentado un estudio pormenorizado del citado elemento con pruebas que dictaminen las obras que pudieran presentar gravedad o deterioro en el tiempo que hiciera peligrar la estabilidad o condiciones efectivas del inmueble, el Ayuntamiento dictará Orden de Ejecución concediendo un plazo voluntario máximo de 15 días para el encargo y 3 meses en total para su presentación. Transcurrido dicho plazo el Ayuntamiento procederá a la realización del encargo a un técnico de la bolsa establecida al efecto y a un laboratorio homologado a costa de los obligados, y a la imposición de multas coercitivas de periodicidad mensual, e importe máximo del 10 % del coste del Estudio Patológico, incluidas pruebas y diagnóstico técnico. En casos donde se pueda deducir gravedad evidente por dicha demora, se podrá proceder a sistemas de urgencia para no demorar 10 meses la ejecución del citado estudio.

El coste del estudio patológico, será fijado en cada caso del siguiente modo:

1.-Ejecución de pruebas y ensayos, de conformidad con el anexo I que se adjunta a esta ordenanza, que será actualizado anualmente, comprobando con la empresa de control de antemano las pruebas que se considera necesarias en cada caso según las patologías detectadas, que constarán expresamente en la orden de ejecución, el importe total de los trabajos

2.-Estudio Patológico, firmado por técnico competente y visado por su colegio oficial, que ofrezca a vista de las pruebas, un diagnóstico y un protocolo de actuación.

Este estudio es asimilable a un dictamen pericial cuyo coste será de 775€ a los que se podrá añadir 67€ unidad, cuando se responda a más de cuatro patologías suficientemente diferentes, que no puedan ser englobadas en una de las cuatro principales. A esta cantidad se añadirá por revisión de los informes de laboratorio una cantidad de 101 € si el nivel de complejidad es bajo, 202 € si el nivel de complejidad es medio y entre 336 -560 € si el nivel de complejidad es alto.

Las anteriores cifras podrán verse reducidas con un coeficiente entre 0,4-0,8 para las viviendas unifamiliares o aquellos casos de escasa cuantía o superficie dañada.

En la Orden de Ejecución para ejecución de pruebas y redacción del Estudio Patológico se establecerá el plazo de 15 días para su encargo y 3 meses para su presentación, y la advertencia

de la ejecución subsidiaria con cargo a los sujetos obligados, y la posibilidad de presentación de recurso.

En el estudio patológico constará expresamente las medidas cautelares necesarias y su coste.

Si del Estudio patológico se dedujera la obligatoriedad de medidas cautelares y estas no se efectuaran en el plazo de 15 días, el Ayuntamiento procederá a dictar nueva orden de ejecución para realización de las mismas concediendo un plazo que se establecerá según la gravedad de las conclusiones del Estudio Patológico, advirtiendo a los obligados de la ejecución subsidiaria a su costa, indicando la estimación de gastos que puede suponer, y de la posible interposición de recurso, a si como de la imposición de multas coercitivas u otros métodos de cobro por vía ejecutiva.

Artículo 14 Otros supuestos de Ejecución forzosa.

Cuando exista denuncia o escrito ante el Ayuntamiento en que se manifieste por alguna parte interesada en el inmueble posible peligro para la seguridad de los vecinos, aun habiendo opiniones contradictorias, el Ayuntamiento procederá a requerir a la Comunidad para que presente un Estudio Patológico en el plazo de 15 días mediante Orden de Ejecución; caso de no producirse dicha entrega en las dependencias municipales, procederá al encargo de oficio de un Estudio Patológico que dictamine si verdaderamente se dan las circunstancias extremas que obligan a la intervención municipal, aconsejando el desalojo total o parcial del edificio o la adopción de otras medidas cautelares.

Para la presentación del citado escrito por parte interesada, una vez tomado en consideración, será necesario depositar previamente la cuantía económica correspondiente al presupuesto para encargo de estudio patológico por parte del denunciante, que será el responsable del coste de la misma en caso de que la denuncia efectuada resultara falsa en cuanto a la obligatoriedad de adopción de medidas cautelares una vez vistos los resultados del mismo.

Si del mismo, por el contrario, se dedujera la necesidad de medidas urgentes se procederá al pago del estudio y de las medidas cautelares necesarias con cargo a los vecinos de la totalidad del inmueble denunciado, procediendo a la devolución de la cuantía depositada al denunciante.

Artículo 15 Orden de Ejecución para adopción de medidas cautelares

El Ayuntamiento hará pública una bolsa para la presentación voluntaria de empresas que cumplan unas determinadas condiciones de experiencia en rehabilitación y apuntalamientos.

Cuando una Comunidad ,o agrupación de vecinos con una división horizontal, no procedan a la ejecución voluntaria de las medidas cautelares ordenadas, bien derivadas de la propia inspección ITE, bien del resultado del estudio patológico, el Ayuntamiento procederá a solicitar a las tres primeras empresas de la bolsa un presupuesto, cuya media será el coste de las medidas que se dispondrá en la orden de ejecución, otorgando el plazo mínimo imprescindible según la gravedad, advirtiendo de la ejecución subsidiaria y del derecho a recurso, e inclusive procediendo a desalojar el inmueble o parte de él si fuera necesario.

Del mismo modo se solicitará a los tres primeros técnicos de la lista un presupuesto del coste del proyecto, en su caso, y de la dirección de los trabajos, cuya precio medio se añadirá al coste de las medidas cautelares en la orden de ejecución.

A continuación se invitará a las tres empresas por orden riguroso a ser contratadas para cursar la citada orden por el precio de la misma. Quien realizara la contrata, así como al que correspondiéndole por turno, renunciara a la misma, pasará al último lugar. Las listas se renovarán anualmente.

Del mismo modo se hará con los tres técnicos de la bolsa que ocupen los tres primeros lugares de la misma.

Artículo 16 Resultado de la adopción de medidas cautelares

Realizadas las medidas cautelares, el técnico director de las mismas certificará su idoneidad y suficiencia, estableciendo el plazo en que se puede mantener las mismas, las revisiones que fueran necesarias para mantener las debidas condiciones de seguridad, y el tiempo estimado en que puede mantenerse el uso sin acometer las obras definitivas de rehabilitación, o definiendo aquellas que sería imprescindible.

El contenido de esta acta se considerará obligatorio para la propiedad del inmueble, debiendo cumplir estrictamente el contenido de las mismas, pudiendo proceder en caso contrario a medidas excepcionales de apremio para ejecutar éstas a costa de los obligados o al desalojo y precinto del inmueble.

Artículo 17 Acta de la ITE favorable después de las medidas adoptadas

Tras las obras de rehabilitación, el técnico que efectúe las mismas deberá acreditar mediante acta expedida por el mismo, el que se ha alcanzado las condiciones que permiten pronunciarse con un informe favorable, presentando la misma en el Ayuntamiento, que, a su vez, dará traslado al Registro de la Propiedad.

Artículo 18 Medidas de urgencia

Todas aquellas medidas urgentes que resulten tanto de la Inspección de Oficio, de los informes de las ITES como de los Estudios Patológicos, que no puedan esperar a la recaudación de su coste por la vía de multas coercitivas o de apremio sobre el patrimonio de los obligados, se asumirán subsidiariamente por el Ayuntamiento, para lo cual deberá existir una partida presupuestaria a tal efecto, sin perjuicio de que se reintegre a las arcas municipales su importe por la vía de apremio.

Artículo 19 Registro municipal de solares y edificios a rehabilitar

El Ayuntamiento de Santa Pola creará un registro municipal de solares y edificios a rehabilitar en que incluirá todos los inmuebles en régimen de rehabilitación forzosa o con orden incumplida de la misma notificando la inclusión de cada inmueble al Registro de Propiedad.

En la inclusión se expresará la causa de la inclusión, la descripción del inmueble y las declaraciones administrativas de incumplimientos de deberes urbanísticos por los propietarios,

bastando para acreditarlas la certificación de la orden de ejecución y su notificación al titular registral, o procedimiento legal en caso de propietario desconocido, de acuerdo con la ley hipotecaria.

Se incluirá en este registro todo inmueble respecto al que se haya incumplido la obligación de efectuar obras de conservación y rehabilitación derivadas de orden individualizada de ejecución de las que, de conformidad con los informes técnicos de inspección y los estudios de las patologías o bien por amenaza hacia la vía pública o los vecinos, exista riesgos contra la seguridad, sin perjuicio de la ejecución subsidiaria a costa del obligado ni de la imposición de multas coercitivas.

Los efectos de la inclusión de un inmueble en el citado registro comportan su declaración de utilidad pública y la necesidad de su ocupación a efectos expropiatorios. Cualquier persona por iniciativa propia o mediante convocatoria municipal podrá formular un programa para la edificación, intervención o rehabilitación del inmueble, con las prerrogativas de adjudicatario de un programa y el beneficio de la expropiación. Los propietarios que hayan sido objeto de declaración de incumplimiento de deberes urbanísticos no podrán presentar alternativas al mismo, y sus derechos de reparcelación se concretarán en una indemnización en metálico, sin que pueda procederse a adjudicarles fincas de reemplazo o porción indivisa de ésta.

ANEXO I
Costes de Pruebas del Estudio Patológico

1.-REVISIÓN DE LAS INSPECCIONES TÉCNICAS DE EDIFICIOS REALIZADAS					
CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	LOTE	UDES.	PRECIO	IMPORTE
INF40014	Diagnóstico de edificios. Estudio para establecer la estructura general del informe de diagnóstico del estado de cualquier edificio, emitido como consecuencia del estudio del mismo desarrollado conforme a las prescripciones del informe UNE 41805 IN, "Diagnóstico de edificios", en sus diferentes partes. Se indican los distintos aspectos que deben contemplarse en dicho documento y la información a incluir relativa a cada uno de ellos. Normas de referencia: UNE 41805-14:2010 IN. Informe del diagnóstico de la inspección realizada en la ITE por técnico competente y evaluación de la conformidad de la misma	Por ITE evaluada.	1	80,00	80,00
Suma de importes			1		80,00 €

2.1.1.-COMPROBACIÓN DE CIMENTACIONES EDIFICIOS					
2.1.1.1. TRABAJOS DE CAMPO.					
CODIGO	DESCRIPCIÓN	UDES.	PRECIO	IMPORTE	
ST01	Ud traslado y retirada del equipo de sondeos.	1	150,00	150,00	
GTC02-09	Ud Toma de muestras y ensayos "in-situ" para reconocimientos geotécnicos, según ASTM D 1587:2008, ASTM D 2113:2008, XP P94-202:1995, UNE EN ISO 22476-3:2006. Nº sondeos/emplazamientos	3	50,00	150,00	
GTC004	Ud. Toma de muestras inalteradas con tomamuestras de pared gruesa con estuche interior, según XP P94-202:1995. Diámetro de muestra mínimo 86mm.	2	15,00	30,00	
GTC009	Investigación y ensayos geotécnicos. Ud. Ensayo de penetración y toma de muestras con el penetrómetro de toma de muestras estándar (SPT), según UNE EN ISO 22476-3:2006. Documento Básico SE-C "Cimientos" del Código Técnico de la Edificación (CTE), según UNE 103800:1992.	5	14,00	70,00	
GTC011	Ud. Toma de muestras de agua para análisis químico, según UNE 83951:2008. Requisitos y métodos de ensayos, apartado 8.2.3 tabla 8.2.3b y artículo 27 de la EHE-08	1	20,00	20,00	
GTC012	ML. de sondeo a rotación en suelo hasta 20 m, según ASTM D 2113:2008, XP P94-202:	24	45,00	1.080,00	
GTC012-2	ML. De sondeo a rotación en roca blanda hasta de 20 m, según ASTM D2113:2008, XP P94-202:		55,00	0,00	
ST20	Ud. Caja portatestigos de cartón (3,0 m).	4	6,00	24,00	
GTC012-4	ML. De sondeo a rotación en gravas y rellenos hasta de 20 m, según ASTM D 2113:2008, XP P94-202		70,00	0,00	
ST11	M.L. de tubo piezométrico ranurado. Tubo de filtro PVC Ø60 x 52 (2").	24	12,00	288,00	
Suma de importes				1.812,00 €	

2.1.1.2.- TRABAJOS DE LABORATORIO.				
CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	UDES.	PRECIO	IMPORTE
GTL002	Preparación de muestra para los ensayos de suelos, según UNE 103100:1995. Requisitos según Documento Básico SE-C "Cimientos" del Código Técnico de la Edificación (CTE).	1	8,00	8,00
GTL001	Preparación de muestra para los ensayos de suelos, según UNE 103100:1995. Requisitos según Documento Básico SE-C "Cimientos" del Código Técnico de la Edificación (CTE).	1	42,00	42,00
GTL003	Determinación de la humedad de un suelo mediante secado en estufa, según UNE 103300:1993. Requisitos según Documento Básico SE-C "Cimientos" del Código Técnico de la Edificación (CTE).	1	12,00	12,00
GTL007	Determinación de la densidad de un suelo. Método de la balanza hidrostática, según UNE 103301:1994. Requisitos según Documento Básico SE-C "Cimientos" del Código Técnico de la Edificación (CTE)	1	12,00	12,00
GTL009	Ensayo de rotura a compresión simple en probetas de suelo, según UNE 103400:1993. Requisitos según Documento Básico SE-C "Cimientos" del Código Técnico de la Edificación (CTE).	1	22,00	22,00
GTL014	Ensayo de corte directo de suelos. Consolidado y drenado (CD), según UNE 103401:1998. Requisitos según Documento Básico SE-C "Cimientos" del Código Técnico de la Edificación (CTE).	1	75,00	75,00
GTL017	Métodos de ensayo para determinar la agresividad de los suelos al hormigón: preparación de la muestra, contenido de sulfatos, acidez de Baumann-Gully, s/n Anejo 5 de la Instrucción EHE-98	1	45,00	45,00
GTL016	Métodos de ensayo para determinar la agresividad de las aguas al hormigón: valor del pH, residuo seco a 110°C, contenido en sulfatos, de magnesio, dióxido de carbono libre, contenido de amonio, s/ Anejo 5 de la Instrucción EHE-98.	1	75,00	75,00
GTL011	Consolidación unidimensional de una muestra de terreno, según UNE 103405:1994. Requisitos según Documento Básico SE-C "Cimientos" del Código Técnico de la Edificación (CTE).	1	96,00	96,00
Suma de importes			387,00 €	

2.1.2 TRABAJOS DE CAMPO ESTRUCTURA.					
CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	LOTE	UDES.	PRECIO	IMPORTE
EHA127	Realización de catas en hormigones endurecidos. Catas en zunchos, pilares y vigas para descubrir armaduras. Comprobación de pérdidas de sección en armadura	Viguetas – Pilares	6	36,00	216,00
EHA149	Ud. Extracción de testigos de diámetro 75mm, examen y ensayo a compresión en estructuras de hormigón, según UNE EN 12504-1:2009. Determinación de la densidad del hormigón endurecido, según UNE EN 12390-7:2009. EHE-08 "Instrucción de Hormigón Estructural" artículos 86.8. Ensayos de información complementaria del hormigón.	Pilares – Cimentación	4	100,00	400,00
EHA115	Corrosión de armaduras. Determinación de la profundidad de carbonatación en hormigones endurecidos y puestos en servicio, según UNE 112011:2011.		4	36,00	144,00
EHA119	Detección de armaduras (recubrimiento del hormigón), según EHE-08 "Instrucción de Hormigón Estructural - Durabilidad del hormigón y las armaduras.		5	30,00	150,00
EHA068	Ensayos estáticos de puesta en carga, según EHE-08 Pruebas de carga" sobre estructuras de piso.		1	500,00	500,00
EHA152	Determinación de la velocidad de los impulsos ultrasónicos en estructuras de hormigón, según UNE EN 12504-4:2006. EHE-08 artículos 86.8. Ensayos de información complementaria del hormigón.		15	22,00	330,00

Suma de importes	1.740,00 €
------------------	------------

2.1.3.- TRABAJOS DE LABORATORIO ESTRUCTURA.					
CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	LOTE	UDES.	PRECIO	IMPORTE
EHA140	Ensayos de hormigón endurecido. Determinación de la densidad, según UNE EN 12390-7:2009.		2	30,00	60,00
EHA116	Corrosión de armaduras. Determinación de cloruros en hormigones endurecidos y puestos en servicio, según UNE 112010:2011.		2	30,00	60,00
EHA145	Ensayo para determinar las propiedades químicas de los áridos. Determinación de los sulfatos solubles en ácido, según UNE EN 1744-1:2010+A1:2013 apartado 12. EHE-08 "Instrucción de Hormigón Estructural" artículo 28.7.2. Sulfatos solubles. Requisitos y métodos de ensayos, según UNE EN 12620:2003+A1:2009 "Áridos para hormigón".		2	36,00	72,00
EHA128	Determinación del contenido de cemento en hormigones endurecidos, según ASTM C-85/65:1973 y Procedimiento Instituto Técnico de Materiales y Construcción (INTEMAC, S.A.).		2	30,00	60,00
EHA120	Prueba estimativa de los sulfatos, según recomendaciones para el reconocimiento sistemático y la diagnosis rápida de forjados contruidos con cemento aluminoso.	Aluminosis - viguetas	5	45,00	225,00
EHA121	Prueba estimativa de la oxina, según recomendaciones para el reconocimiento sistemático y la diagnosis rápida de forjados contruidos con cemento aluminoso.	Aluminosis - viguetas	5	45,00	225,00
Suma de importes				702,00 €	

2.1.4 TRABAJOS DE GABINETE				
CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	UDES.	PRECIO	IMPORTE
201	Dirección y supervisión de trabajos de campo.	1	75,00	75,00
INF-40006	Diagnóstico de edificios. Estudio para establecer las pautas para el diagnóstico de los diferentes elementos que constituyen el esqueleto resistente de un edificio, en caso de que éstos sean de hormigón estructural. Se define el tipo estructural más comúnmente empleados con este material y se establecen las diferentes lesiones que, como consecuencia de diversos procesos patológicos, pueden presentarse en tales elementos, tanto si esos procesos corresponden a una degradación de los materiales constituyentes de la estructura como si se trata de lesiones en la propia estructura por causas diversas (ya sean errores de concepción, de proyecto, de ejecución, por causas accidentales, por uso inadecuado, etc.). Normas de obligado cumplimiento a evaluar: UNE 41805-6:2009 IN. Estudio patológico de la estructura del edificio. Estructuras de hormigón. EHE-08 "Instrucción de Hormigón Estructural". UNE EN 1992-1-1:2013 Eurocódigo 2: Proyecto de estructuras de hormigón. Parte 1-1: Reglas generales y reglas para edificación.	1	500,00	500,00

CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	UDES.	PRECIO	IMPORTE
INF-40004	Diagnóstico de edificios. Estudio del diagnóstico de las lesiones estructurales cuyas causas más probables están relacionadas o bien con la cimentación o bien con el terreno en la profundidad afectada por esa cimentación. En el diagnóstico se incluye la comprobación de la propia estabilidad del cimientto en relación con el terreno afectado por el mismo y la estabilidad del conjunto cimientto-estructura. Normas de obligado cumplimiento a evaluar: UNE 41805-4:2009 IN. Estudio patológico de la estructura del edificio. Terreno y cimentación. DB SE C "Código Técnico de la Edificación". Seguridad estructural - Cimientos. Ministerio de Vivienda. UNE EN 1997-1:2010 Eurocódigo 7. Proyecto geotécnico. Reglas generales.	1	500,00	500,00

Suma de importes	1.075,00 €
------------------	------------

2.1.5- INSTALACIONES

CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	LOTE	UDES.	PRECIO	IMPORTE
PSC001	Prueba de servicio de estanquidad de cubiertas inundables (inundación), conforme al procedimiento operativo identificado como documento reconocido (DRC 05/09) "Instituto Valenciano de la Edificación". Superficie máxima de la cubierta 400m².	Cubierta	1	250,00	260,00
PSF001	Prueba de servicio de la estanquidad de fachadas en edificios, conforme al procedimiento operativo identificado como documento reconocido (DRC 06/09) "Instituto Valenciano de la Edificación".		1	160,00	150,00
PSS001	Prueba de servicio de redes de evacuación de aguas de edificios, conforme al procedimiento operativo identificado como documento reconocido (DRC 08/09) "Instituto Valenciano de la Edificación". Requisitos según DB HS 5 "Salubridad" apartado 5.2.		1	200,00	200,00
PSA001	Prueba de servicio de la red interior de suministro de agua de edificios, conforme al procedimiento operativo identificado como documento reconocido (DRC 07/09) "Instituto Valenciano de la Edificación". Requisitos según DB HS 4 "Salubridad" apartado 5.2.		1	200,00	200,00

CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	LOTE	UDES.	PRECIO	IMPORTE
PS1010	Prueba de comprobación de la instalación de electricidad en baja tensión (BT) y alumbrado. Estas pruebas incluirán: - Medidas de la resistencia de puesta a tierra de la instalación de B.T. - Comprobación del aislamiento de los conductores con relación a tierra. - Comprobación de la continuidad de los CP, CEP y CES. - Determinación de caídas de tensión en los casos más desfavorables. - Verificación de disparo de interruptores automáticos diferenciales. - Verificación del funcionamiento de tomas de corriente. - Verificación del funcionamiento del alumbrado normal. - Medida de los niveles de iluminación del alumbrado interior. - Entrada en servicio de los sistemas de alumbrados especiales. - Inspección final de la instalación. Reglamentación: Código Técnico de la Edificación, DB HE "Ahorro de energía". Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión (REBT). Real Decreto 842/2002 de 2 de agosto de 2002. Reglamento de distribución, comercialización y autorización de instalaciones de energía eléctrica. Real Decreto 1955/2000 de 1 de diciembre. Guía práctica de aplicación del Reglamento para baja tensión, difundido por el Ministerio de Industria.		1	450,00	450,00
Suma de importes					1.250,00 €