

ADMINISTRACIÓN LOCAL

2659/25

AYUNTAMIENTO DE ROQUETAS DE MAR

EDICTO

*ÁREA: URBANISMO**UNIDAD: ORDENACIÓN URBANÍSTICA**Expediente: 2024/4810*

Don Gabriel Amat Ayllón, Alcalde-Presidente del Excelentísimo Ayuntamiento de Roquetas de Mar (Almería), HACE SABER:

Que por medio de Decreto de Alcaldía de 22 de septiembre de 2025, de conformidad con lo dispuesto en los Artículos 49 apartado c) y 70 apartado 2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, se declara que ha quedado **APROBADA DEFINITIVAMENTE la ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LA INSPECCIÓN TÉCNICA DE CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES**, acordada por el Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria celebrada el día 10 de octubre de 2024, al no haberse producido alegaciones ni sugerencias contra la misma durante el periodo de exposición pública, ordenando la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Almería del texto íntegro de la ordenanza que se transcribe a continuación:

“ORDENANZA DE INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES”

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

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

En este sentido, la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso a la Sostenibilidad del territorio de Andalucía, en su artículo 145, como ya hacía la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de la Comunidad Autónoma, establece la posibilidad de que los municipios mediante la correspondiente ordenanza, puedan delimitar áreas en las que los propietarios de las construcciones y edificaciones comprendidas en ellas realicen, con la periodicidad que se regule, una inspección dirigida a determinar el estado de conservación de las mismas. Inspección que puede extenderse igualmente a aquellas construcciones y edificios del ámbito delimitado que estuvieran catalogadas o protegidas o con una antigüedad superior a cincuenta años.

Por su parte, el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, regula el deber de someterse a la inspección técnica de construcciones y edificaciones en la Sección 4ª del Capítulo III del Título VI, generalizando la obligatoriedad y requisitos esenciales, dotando a la inspección técnica de la uniformidad necesaria para garantizar unos contenidos que ayuden a conseguir la adaptación del parque de viviendas existentes a los criterios mínimos de calidad exigidos. En concreto, se establece la obligación de la inspección técnica de edificios para todos aquellos que cuenten con una antigüedad superior a 50 años, pudiéndose establecer un calendario de fechas para la progresiva realización ordenada de la inspección técnica en función de su antigüedad.

Se pretende regular mediante la presente ordenanza una inspección técnica periódica que asegure el buen estado y debida conservación, las condiciones de accesibilidad universal y la eficiencia energética de las edificaciones ubicadas en Suelo Urbano, que cuenten con una antigüedad superior a 50 años a la entrada en vigor de la misma.

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

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

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

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

Siendo esencial la puesta en marcha de campañas de información que permitan conocer el alcance de esta inspección técnica de edificios que asegure su buen estado y debida conservación.

Así como la regulación posterior de un sistema de ayudas para aquellos propietarios que carezcan de recursos económicos suficientes para realizar la inspección periódica de los edificios, en los términos que se definan en la correspondiente ordenanza.

Título Preliminar. NATURALEZA, FINES Y COMPETENCIA

La Inspección Técnica de Edificios (ITE) se configura como un instrumento idóneo para potenciar la conservación y el mantenimiento de los edificios de la ciudad, con la finalidad de evitar su degradación y alargar su vida útil, mejorando así la ciudad en su conjunto. Las inspecciones técnicas de edificaciones vienen previstas por el artículo 145 de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, y su desarrollo en la sección 4ª del capítulo III del Título VI del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía en cuyo Título VI Capítulo tercero, sección 4ª se regula la obligatoriedad de realizar la Inspección Técnica para todos los edificios con una antigüedad superior a 50 años.

La presente ordenanza municipal regula la obligación de propietarios, comunidades de propietarios y agrupaciones de comunidades de propietarios, de construcciones y edificaciones a efectuar una inspección periódica dirigida a determinar el estado de conservación de las mismas, si bien, agotado el plazo, también estará legitimado cualquier otro titular de un derecho real sobre la edificación.

Esta ordenanza se dicta en ejercicio de las potestades normativas y de autoorganización que le atribuye a las Entidades Locales el artículo 4 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases de Régimen Local, así como las competencias en materia de Inspección técnica de construcciones y edificaciones prevista en el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía

Título I. INSPECCIÓN TÉCNICA DE LA EDIFICACIÓN

Capítulo I. Disposiciones Generales

Artículo 1. Fundamento, objeto y contenido.

1. Se establece mediante la presente ordenanza la obligación formal de acreditar el cumplimiento del deber de conservación impuesto por la normativa urbanística y de régimen de suelo que formen su ámbito de actuación.

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

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

Artículo 2. Obligados.

1. Están obligadas a someterse a la inspección técnica aquellas construcciones y edificaciones con una antigüedad superior a los 50 años, independientemente del uso o destino que tenga.

2. La obligación de realizar la ITE corresponde a los propietarios, sean personas físicas o jurídicas, comunidades de propietarios y agrupaciones de comunidades de propietarios de realizar de la inspección para la totalidad del edificio o edificios que formen su ámbito de actuación, estando los propietarios obligados a facilitar el acceso conforme a lo dispuesto en la legislación sobre propiedad horizontal.

Capítulo II. De la Inspección Técnica de las Edificaciones

Artículo 3. Inspección periódica de edificaciones y construcciones.

1. La obligación legal de efectuar la inspección periódica se verificará mediante la obtención por cuenta y cargo del propietario de informe expedido por técnico competente designado por el mismo, conforme al modelo de Informe de Inspección Técnica de la Edificación vigente y en los plazos que se determinen en la ordenanza, y su posterior presentación en el Registro General del Ayuntamiento de Roquetas de Mar.

2. A estos efectos se presentará un informe de Inspección Técnica de la Edificación por cada edificio, entendiéndose por ello el cuerpo constructivo único con independencia de su distribución espacial, situación registral, catastral o su dirección postal, incluyendo sus construcciones auxiliares. Sólo podrá presentarse un informe de Inspección Técnica de la Edificación para parte de un edificio cuando dicha parte sea funcionalmente independiente del resto y las patologías que presente no afecten al conjunto del edificio. No podrá entenderse, a efectos del párrafo anterior, como parte de un edificio una planta del mismo, incluidas bajo rasante, viviendas, pisos o locales susceptibles de aprovechamiento independiente.

Artículo 4. Informe de Inspección Técnica de la Edificación.

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

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

3. El informe contendrá de manera detallada:

- a) Evaluación del estado de conservación del edificio
- b) Evaluación de 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.
- c) La certificación de eficiencia energética del edificio, con el contenido y mediante el procedimiento establecido por la normativa vigente.

Artículo 5. Ficha Técnica de la Edificación.

1. Se establece la obligación de realizar una Ficha Técnica de la Edificación, relativa a la situación jurídica, arquitectónica, urbanística y al régimen de la ocupación y propiedad de la misma, conforme al modelo oficialmente aprobado que resulte vigente. Dicha ficha técnica es parte integrante del informe de inspección técnica y constituye requisito esencial para que el mismo sea tenido por válidamente presentado a los efectos de cumplimiento de la obligación legalmente establecida. Será suscrita conjuntamente por el técnico informante y por la propiedad o responsable de la conservación del edificio.

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

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

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

2. A los efectos de esta ordenanza se entiende como edad de la edificación el tiempo transcurrido desde la fecha de terminación total de su construcción o de la última reforma integral. Para determinar la edad de la edificación se atenderá en primer lugar al certificado final de obra y, en defecto de este, a la fecha del acta de recepción de obra, a la fecha de notificación de la licencia de primera ocupación o utilización y a la información catastral, si bien podrá acreditarse documentalmente que la edad es otra mediante cualquier medio de prueba admisible en derecho.

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

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

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

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

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

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

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

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

- A) Fecha de la visita o visitas de inspección realizadas, planos de situación y fotografías del exterior e interior del edificio expresivas del contenido del informe.
- B) Descripción detallada del edificio o construcción y número de referencia catastral con arreglo al anexo vigente de Ficha Técnica de la Edificación.
- C) Descripción de los trabajos previos ejecutados para realizar la Inspección (apertura de calos, catas, desmontaje de falsos techos, etc.) en el caso de que hayan sido necesarios para determinar los daños de la edificación.
- D) Desperfectos y deficiencias apreciados con indicación de, al menos, los siguientes apartados relativos a la seguridad constructiva de la edificación:
 - Seguridad, estabilidad y consolidación estructurales, con indicación de si el edificio o construcción o parte de los mismos sufren daños que tengan su origen o afecten a cimentación, soportes, vigas, forjados, muros de carga u otros elementos estructurales que puedan comprometer la resistencia mecánica y estabilidad del edificio o construcción.
 - Seguridad relativa a fachadas interiores, exteriores y medianeras de edificio o construcción, en especial de los elementos que puedan suponer peligro para la vía pública o zonas interiores de la edificación tales como frentes de forjado, cornisa, aplacados etc.

- Estanqueidad, indicando el estado general de cubiertas, azoteas, paramentos y carpinterías exteriores.
 - Estado general de las redes de fontanería, saneamiento y electricidad.
 - Estado de los elementos de accesibilidad existentes en el edificio.
- E) Causas de todos los desperfectos o deficiencias apreciados e indicación de las medidas, trabajos y obras necesarias para solventar los desperfectos y deficiencias señalados, con indicación asimismo de un orden de prioridades para la ejecución de los mismos, haciendo expresa referencia a los plazos necesarios de inicio y ejecución de los mismos. Medidas de calidad, sostenibilidad y ahorro energético que fueran procedentes y aconsejables, y aquellas que finalmente se deciden llevar a cabo.
- G) Presupuesto estimativo de las medidas, trabajos y obras necesarias.
- H) En el supuesto de emisión del segundo y sucesivos informes de Inspección Técnica de Edificaciones, indicación del grado de ejecución y efectividad de las medidas, trabajos y obras realizados para cumplimentar las recomendaciones señaladas en los informes de inspección técnica anteriores.
- I) El resultado de la inspección, o conclusión final, indicando:
- a) Si el resultado es favorable por cumplir el edificio o construcción las condiciones de estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales, así como, en su caso, las condiciones de habitabilidad o de uso efectivo según el destino propio de la construcción o edificación de que se trate.
 - b) Si el resultado es desfavorable, por no cumplirse las indicadas condiciones.
 - c) Con carácter expreso, si se cumple con el deber legal de conservación, incluyendo en su caso, la posible ruina funcional o económica del edificio a juicio del técnico informante.

3. Sin perjuicio de la mención de las medidas, trabajos y obras a que se refiere el apartado anterior, cuando con motivo de la realización de un informe de Inspección Técnica de la Edificación, el técnico que la realice observe la necesidad de adoptar medidas inmediatas de seguridad que no admitían demora por motivo de inminente peligro para los ocupantes de la construcción o edificación, colindantes o quienes transiten por sus inmediaciones, en el supuesto en que se trate de actuaciones comprendidas en el artículo 138 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre (LISTA) podrá presentar declaración responsable para la inmediata ejecución de las medidas necesarias para evitar el riesgo inminente, incluidas el apuntalamiento, y solicitará del Ayuntamiento la adopción de medidas precisas que excedan de las obras o actuaciones autorizables mediante declaración responsable, incluido el desalojo del edificio o su precinto. A tal efecto, una vez el Ayuntamiento tenga conocimiento de las circunstancias de riesgo inminente dispondrá con carácter de urgencia una visita de inspección por los técnicos municipales.

A estos efectos, la propiedad de la edificación deberá presentar junto con la declaración responsable informe técnico justificativo suscrito por el profesional competente que justifique las actuaciones a ejecutar con carácter urgente, sin que en ningún caso puedan incluirse entre las medidas a adoptar mediante declaración responsable 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, conforme a lo establecido en el párrafo anterior, y que por tanto contravengan al mismo, podrán ser suspendidas, siendo objeto de los oportunos procedimientos disciplinarios.

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

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

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

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

2. En todos aquellos casos en que el informe de Inspección Técnica de la Edificación establezca la necesidad de realización de obras, no podrá otorgarse licencia de ningún tipo que no recoja al menos todas las obras señaladas en el informe de Inspección Técnica de la Edificación que precisen para su ejecución de proyecto técnico.

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

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

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

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

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

Artículo 10. Régimen General del deber de conservación.

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

anterior, el incumplimiento de las órdenes de ejecución, dará lugar a la adopción de las medidas previstas en el artículo 322 del Decreto 550/2021, de 29 de noviembre.

Artículo 11. Subvenciones.

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

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

Título II. REGISTRO DE INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS

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

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

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

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

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

Título III. POTESTAD SANCIONADORA

Artículo 13. Régimen sancionador.

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

Artículo 14. Infracciones.

1. El incumplimiento por parte del propietario de su obligación de cumplimentar en tiempo y forma la Inspección Técnica de la Edificación constituirá una infracción que será calificada como corresponda por aplicación del artículo 378 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre.

2. Cada sanción firme quedará consignada en el Registro de ITE, con referencia a cada edificio y la fecha de resolución.

Artículo 15. Sanciones.

1. Las cuantías mínimas de las sanciones a imponer serán las que establece el artículo 380 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre.

2. De conformidad con lo previsto en el artículo 396 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre (LISTA) vigente, las infracciones graves y muy graves prescriben a los cuatro años y las leves al año. Las sanciones impuestas por faltas muy graves y graves prescriben a los tres años y las impuestas por leves al año.

Artículo 16. Procedimiento.

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

Disposición adicional primera.

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

Disposición adicional segunda.

Para fomentar el mejor cumplimiento de esta ordenanza, se podrán suscribir acuerdos de colaboración con Entidades Urbanísticas Certificadoras y con los Colegios Profesionales implicados en la gestión de la Inspección Técnica de la Edificación, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 13.2 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre.

Disposición transitoria

1. La obligación de realizar la primera inspección técnica de las construcciones y edificaciones deberá hacerse efectiva en el plazo máximo de tres años desde la entrada en vigor de la presente ordenanza de forma gradual, según los apartados siguientes.
2. Si los edificios contasen con una inspección técnica vigente a la entrada en vigor de esta Ordenanza, realizada de conformidad con su normativa aplicable en ese momento, sólo se exigirá el informe de inspección técnica cuando corresponda su primera revisión de acuerdo con aquella normativa, siempre que la misma no supere el plazo de diez años.
3. Desde la fecha de entrada en vigor de la presente ordenanza y durante el año 2025 se realizará la Inspección Técnica de los edificios con una antigüedad anterior a 31 de diciembre de 1955.
4. Durante el año 2026 se realizará la Inspección Técnica de los edificios con una antigüedad entre el 1 de enero de 1956 y el 31 de diciembre de 1965.
5. Durante el año 2027 se realizará la Inspección Técnica de los edificios con una antigüedad entre el 1 de enero de 1966 y el 31 de diciembre de 1976.

Disposición final única.

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

Lo que se hace público de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 70.2 de la LRBRL, entrando en vigor a los quince días de su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia.

En Roquetas de Mar, a veintidós de septiembre de dos mil veinticinco.

EL ALCALDE-PRESIDENTE, Gabriel Amat Ayllón