

ORDENANZA DE CONSERVACION, REHABILITACION, EVALUACION Y ESTADO RUINOSO DE LAS EDIFICACIONES.

Diciembre 2018

EXPOSICION DE MOTIVOS

TITULO PRELIMINAR: CUESTIONES GENERALES

- Artículo 1.- La Ordenanza
- Artículo 2. - Ámbito de aplicación
- Artículo 3. - Interpretación de las determinaciones
- Artículo 4. - Participación Ciudadana
- Artículo 5. - Ejercicio de las potestades administrativas municipales

TITULO PRIMERO: CONSERVACION Y REHABILITACION

CAPITULO I: CONCEPTO Y CONDICIONES MINIMAS DE CONSERVACION Y REHABILITACION. REQUISITOS BASICOS DE CONSTRUCCIONES, EDIFICACIONES E INSTALACIONES.

- Artículo 6. - Concepto de Conservación y Rehabilitación a los efectos de la presente ordenanza
- Artículo 7. - condiciones mínimas de Conservación y Rehabilitación
- Artículo 8. - Requisitos básicos de las construcciones, edificaciones e instalaciones

CAPITULO II: DEBER DE CONSERVACION Y REHABILITACION

- Artículo 9. - Significación. Obligaciones
- Artículo 10. - Límites del deber legal de Conservación y Rehabilitación

CAPITULO III: LA POTESTAD LEGAL MUNICIPAL PARA EXIGIR EL CUMPLIMIENTO DEL DEBER LEGAL DE CONSERVACION Y REHABILITACION

- Artículo 11.- Aspectos generales y procedimentales
- Artículo 12.- Intervenciones municipales directas por razones de emergencia
- Artículo 13.- Diligencias previas
- Artículo 14.- Órdenes de Ejecución

TITULO SEGUNDO: INFORME DE EVALUACION DE LOS EDIFICIOS (IEE)

CAPITULO I: OBJETO/AMBITOS/AREAS IEE. CUESTIONES GENERALES

- Artículo 15.- Ámbitos/Áreas/Situaciones sujetos a IEE
- Artículo 16.- Área "IEE RVC"
- Artículo 17.- Área "IEE SUBV"
- Artículo 18.- Área "IEE PROGRAM"
- Artículo 19.- Obligados
- Artículo 20.- Supuestos excluidos
- Artículo 21.- Edad o antigüedad de las edificaciones a los efectos de esta ordenanza
- Artículo 22.- Control Municipal

CAPITULO II: EL INFORME IEE

- Artículo 23.- Número de IEE a presentar según las características de los inmuebles
- Artículo 24.- Contenido y forma de presentación del IEE
- Artículo 25.- Capacitación para suscribir el IEE
- Artículo 26.- Resultado del IEE
- Artículo 27.- Sistema de gestión de IEE: censo de edificios

CAPITULO III: OBSERVANCIA DE LAS OBLIGACIONES DERIVADAS DEL PRESENTE TITULO

- Artículo 28.- Resolución municipal
- Artículo 29.- Consecuencias de la observancia o inobservancia de la obligación de presentar el IEE

CAPITULO IV: INSPECCION TECNICA DE LAS EDIFICACIONES (ITE) E IEE

- Artículo 30.- Efectos de una ITE presentada con anterioridad.

TITULO TERCERO: RUINA URBANISTICA

Artículo 31.- Situación legal de Ruina urbanista

Artículo 32.- Ejercicio, vigilancia y control municipal en materia de ruina

Artículo 33.- Posibilidad de decisión municipal previa de Rehabilitación o Conservación

Artículo 34. Procedimiento para la Declaración de la situación de Ruina urbanística

Artículo 35. Finalización del procedimiento sin Declaración de Ruina

Artículo 36. Declaración de Ruina

Artículo 37. Efectos de la Declaración de Ruina

Artículo 38. Ruina física inminente

Disposición Adicional

Disposición Derogatoria

Disposición Final. Entrada en vigor

Anexo: modelo IEE

EXPOSICION DE MOTIVOS

La presente Ordenanza viene motivada en la conveniencia de disponer para la ciudad de Córdoba de un instrumento clarificador en interés general respecto a la materia que regula, por su trascendencia en el ámbito de la ciudad consolidada: la conservación, rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, con especial consideración a la realidad social y económica del momento.

La virtualidad o efectividad de esos conceptos jurídico-urbanísticos, se traduce por una parte en determinadas obligaciones formales para las/los titulares de inmuebles, y por otra, en la habilitación y ejercicio de una serie de potestades administrativas para la Administración municipal, sin perjuicio o al margen de las que correspondan a otras Administraciones Públicas.

Resulta conveniente establecer una ordenación clara en la materia partiendo de los principios de buena regulación contenidos en el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común. Ello tanto desde la perspectiva material o conceptual como de la formal y procedimental, fundamentalmente debido a las continuas modificaciones legislativas que por parte del Estado se han venido produciendo en los últimos años, a partir del Texto Refundido de la Ley del Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, lo que no ha dejado de generar dudas y controversias como se explicita más adelante.

Esta iniciativa reglamentaria es conforme con los principios de necesidad, eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia y eficiencia. Asimismo se parte de contener una regulación imprescindible y proporcionada para atender las necesidades a cubrir, partiendo de la legislación aplicable.

La Ordenanza se estructura en un título preliminar y tres títulos más, una disposición derogatoria, una disposición final y un anexo conteniendo un modelo de informe de evaluación de edificios. Regula para el municipio de Córdoba todos los aspectos relacionados con la conservación y rehabilitación edificatoria y el deber legal que conlleva en sus dos vertientes: las obligaciones derivadas de dicho deber legal para los propietarios y las potestades administrativas que se contemplan en la legislación para su efectividad; asimismo regula la evaluación de las edificaciones en cuanto a dicha conservación, a su accesibilidad y a la eficiencia energética. Finalmente contempla la situación de ruina urbanística. **Todo ello en el marco de la legislación de aplicación, dada fundamentalmente** por la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA); el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre (TRLRHS); la Ley 38/199, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (LOE); la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común (LPA); y otras normativas específicas como el Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016 (prorrogado por Real Decreto 637/2016, de 9 de diciembre), que establece un modelo tipo de Informe de Evaluación de Edificios; y el Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la Certificación de la Eficiencia Energética de los edificios.

El Título Preliminar contiene las "Cuestiones generales" (artículos 1 a 5), relativas al objeto y ámbito de aplicación de la Ordenanza, normas de interpretación, participación ciudadana y ejercicio de las potestades municipales. La Ordenanza refleja una decidida voluntad de implicación de la ciudadanía y de los sectores profesionales a través de sus entidades representativas y de los Colegios profesionales, así como de otras entidades e instituciones.

El Título Primero “Conservación y Rehabilitación” (artículos 6 a 14), se estructura en tres capítulos:

Capítulo I “Concepto y condiciones mínimas de conservación y rehabilitación. Requisitos básicos de construcciones, edificaciones e instalaciones” (artículos 6, 7 y 8). Se exponen de manera clara y concisa partiendo de las determinaciones de las Normas Urbanísticas del PGOU y de la LOE.

Capítulo II “Deber de Conservación y Rehabilitación” (artículos 9 y 10). Define el significado del mismo y sus límites, partiendo de su consideración como deber integrante del Estatuto Jurídico de la propiedad.

Capítulo III “Potestad legal municipal para exigir el cumplimiento del deber legal de conservación y rehabilitación” (artículos 11 a 14). Se prevén en este capítulo una serie de mecanismos que instrumentalizan el ejercicio de esta potestad: intervenciones directas por razones de emergencia; diligencias previas; y órdenes de ejecución. Ello en su aspecto conceptual pero asimismo con una notable relevancia de las cuestiones procedimentales y de los plazos en garantía de la efectividad de los derechos y las situaciones jurídicas.

El Título Segundo “Informe de Evaluación de los Edificios” (artículos 15 a 30), regula la materia de mayor controversia de la Ordenanza. Ello viene derivado de las vicisitudes que en relación con otra figura, la Inspección Técnica de las Edificaciones (ITE), se han experimentado. El Ayuntamiento de Córdoba en el año 2009 reguló la ITE mediante Ordenanza (BOP Córdoba nº. 180, de 25 de septiembre de 2009) para el ámbito delimitado del Conjunto Histórico de la Ajerquía Norte. Ello en base al artículo 9 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, Real Decreto 2/2008, de 20 de junio; y los artículos 155 y 156 de la LOUA. Posteriormente, en el año 2012 dicha Ordenanza fue modificada (BOP Córdoba nº. 248, de 31 de diciembre de 2012), para adaptarse a la legislación estatal en virtud de las novedades introducidas por el Real Decreto Ley 8/2011, de 1 de julio, de medidas de apoyo a los deudores hipotecarios, de control del gasto público y cancelación de deudas con empresas y autónomos contraídas por las entidades locales, de fomento de la actividad empresarial e impulso de la rehabilitación y de simplificación administrativa, cuyo Capítulo IV, artículos 17 a 22, introducía una serie de medidas para el fomento de las actuaciones de rehabilitación, entre las cuales, en su artículo 21, figuraba la obligatoriedad universal de la ITE en función de la edad de las edificaciones (y su disposición transitoria segunda introducía un calendario para la ITE). De este modo la Ordenanza extendió a todo el municipio la exigencia de la ITE.

Las vicisitudes comenzaron cuando dichos preceptos fueron objeto de recurso de inconstitucionalidad ante el Tribunal Constitucional en el año 2012 (recurso de inconstitucionalidad 886-2012, promovido por la Generalitat de Cataluña contra los artículos 17.1.c), 18.1, 19.2, 21, 22, 23, la Disposición adicional tercera, las Disposiciones transitorias primera y segunda y la Disposición final), por entender que vulneraban el orden constitucional de competencias y, más concretamente, invadir las competencias en materia de urbanismo y vivienda que corresponden a las Comunidades Autónomas. En 2013, la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, derogó los artículos 17 a 25, y la disposición adicional tercera, disposiciones transitorias primera y segunda del R.D. Ley 8/2011. Esta Ley, en su título primero, artículos 4 a 6, establece la figura del IEE y contempla un calendario para su verificación en su disposición transitoria primera. La regulación contenida en la misma ha pasado prácticamente en idénticos términos al vigente TRLS, Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, el cual es el que sirve de base para las previsiones establecidas en esta Ordenanza, constituyendo el mismo el marco normativo legal vigente y actual en relación al IEE.

En 2016, el Tribunal Constitucional falló el recurso de inconstitucionalidad en Sentencia 5/16, de 21 de enero de 2016, declarando efectivamente la inconstitucionalidad de los artículos 21,22, disposición adicional tercera y disposiciones transitorias primera y segunda del Real Decreto-ley 8/2011, de 1 de julio. El FJ4 de dicha sentencia expresa que «el

contenido del urbanismo se traduce en concretas potestades» y en «la intervención administrativa en las facultades dominicales sobre el uso del suelo y edificación, a cuyo servicio se arbitran técnicas jurídicas concretas» (STC 61/1997, FJ 6; y 141/2014, FJ 5), entre las cuales se encuentra la inspección de edificios cuya regulación compete a las Comunidades Autónomas, sin que en las reglas establecidas en los preceptos ahora impugnados se advierta un contenido o un objetivo que justifique su incardinación en los títulos competenciales del Estado ex art. 149.1.13 o art. 149.1.23 CE. Tampoco el art. 149.1.1 CE permite el establecimiento de esta regulación”.

Sin embargo, el TRLS 7/2015 no se ha visto formalmente afectado por esta sentencia, con lo que cabe considerar que la controversia sigue existiendo puesto que dicho TRLS (y la Ley 8/2013 de donde viene) al regular el IEE exige la evaluación del estado de conservación. Además cabe igualmente efectuar una crítica a la regulación que ha establecido en el sentido de no considerarla afortunada. Así por una parte su disposición transitoria segunda, que regula el calendario para la realización del IEE se refiere literalmente a la “... obligación de disponer del Informe de Evaluación regulado en el artículo 29 deberá hacerse efectiva, como mínimo, en relación con los siguientes edificios y en las fechas y plazos que a continuación se establecen...”. Sin embargo el artículo 29.1 lo que indica es: “Los propietarios de inmuebles ubicados en edificaciones con tipología residencial de vivienda colectiva podrán ser requeridos por la Administración competente, de conformidad con lo dispuesto en el artículo siguiente, para que acrediten la situación en la que se encuentran aquéllos, al menos en relación con el estado de conservación del edificio y con el cumplimiento de la normativa vigente sobre accesibilidad universal, así como sobre el grado de eficiencia energética de los mismos”. Es decir, la disposición se refiere a la obligación del artículo 29 pero dicho artículo literalmente lo que establece es una habilitación administrativa genérica. No es una redacción que facilite las cosas. La conclusión sería que se establece una facultad para la Administración competente y que si ésta (en este caso, la Administración municipal), hace uso de la misma se convierte en una obligación sujeta a un calendario para los propietarios de los inmuebles a los que se refiere.

Este Título Segundo de la Ordenanza, relativo a IEE, se estructura en cuatro capítulos:

El Capítulo I “Ambitos/Áreas IEE, Cuestiones Generales”, artículo 15 a 22. En el mismo se determinan las situaciones objetivas que se sujetan al IEE, estableciendo tres grandes supuestos, el primero referido a edificaciones con tipología residencial de vivienda colectiva en función de la antigüedad de las mismas (a estos efectos se establece lo que se entiende por edad o antigüedad de las edificaciones y reglas respecto a su cómputo); el segundo referido aquellos casos en que se pretendan obtener subvenciones o ayudas obras de conservación, accesibilidad universal o eficiencia energética, configurándose como requisito indispensable para solicitar las mismas; y el tercero referido a aquellas edificaciones que se incluyan en programas de actuación municipal con sus especialidades en función de su ubicación, antigüedad, tipología o uso predominante. Se regulan igualmente en este capítulo quienes son los obligados a su presentación, estando ligada dicha obligación al derecho de propiedad (privada o pública), la capacitación técnica para suscribirlo, los supuestos excluidos y una previsión clara respecto al ejercicio de las competencias municipales las cuales se encomiendan a la Gerencia Municipal de Urbanismo.

El Capítulo II “El informe IEE”, artículos 23 a 27, desarrolla minuciosamente las normas reguladoras del IEE en sí mismo considerado, relativas a su contenido, forma de presentación, capacitación para suscribirlo; e igualmente en relación a su resultado. De este modo se prevé inequívocamente su contenido conforme a la legislación de referencia: la *evaluación del estado de conservación; la 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 (se definen como ajustes razonables aquellas medidas de adecuación de un edificio para facilitar la accesibilidad universal de forma eficaz, segura y práctica, sin que supongan una carga desproporcionada; y la *certificación de la eficiencia energética del edificio.

Asimismo contempla un modelo oficial de IEE que es el establecido en el Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016 (prorrogado por Real Decreto 637/2016, de 9 de diciembre).

Finalmente se regula el resultado del IEE y un sistema de gestión mediante un censo de edificios para facilitar el cumplimiento del deber de realizarlo, en el que se incluirán igualmente los edificios sometidos a la obligación de su presentación, los que vayan obteniendo el informe, y los que causen baja por encontrarse en situaciones de ruina o demolición integral.

El Capítulo III "Observancia de las obligaciones derivadas del presente Título", regula la resolución municipal a la que dará lugar la presentación en tiempo y forma del IEE, la cual dejará constancia de su presentación y de su anotación en el censo; indicará la fecha de presentación del próximo IEE, y expresará el resultado de la evaluación y sus consecuencias, y por otra parte regula las consecuencias de la observancia o no de la obligación de presentar el IEE.

Finalmente, el Capítulo IV, contiene un sólo artículo, el 30, el cual establece normas para articular la ITE al IEE, para aquellos casos en que ya se hubiera aportado una ITE.

El Título Tercero "Ruina Urbanística" (artículos 31 a 38), regula la situación legal de ruina urbanística. Se ha establecido fundamentalmente a efectos prácticos dada la por una parte, la parquedad de la regulación contenida en la LOUA y clarificar cual es la regulación vigente dado que la norma que regula la materia, el Reglamento de Disciplina Urbanística de 1978 (Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio), ha sido parcialmente derogada o desplazada. Estos son sus artículos 12 a 28: 12 a 16 derogados; 17 vigencia suspendida; y 18 a 28 vigentes. Se considera conveniente contener la regulación clara de forma unitaria, estableciéndose sin equívocos el concepto legal de ruina urbanística, las potestades municipales (cuyo ejercicio se encomienda a la Gerencia Municipal de Urbanismo conforme al artículo 5), el procedimiento para declararla, los efectos de dicha declaración y la regulación de la situación de ruina física inminente.

La Ordenanza finaliza con una disposición adicional, una derogatoria y una final.

La Disposición Adicional contempla a posibilidad de que por parte del Ayuntamiento se adopten medidas de fomento con ayudas municipales para el cumplimiento del deber de conservación. Estas medidas se regularán y definirán ad hoc en las correspondientes bases de sus programas.

La **Disposición Derogatoria**, deroga la Ordenanza municipal reguladora de la Inspección Técnica de la edificios publicada en BOP. de Córdoba nº. 248, de 31 de diciembre de 2012, así como la Ordenanza anterior reguladora de la Inspección Técnica de la Edificación publicada en BOP de Córdoba nº. 180, de 25 de septiembre de 2009. Igualmente quedan derogados cuantos acuerdos de prórrogas de plazos u otros se hayan adoptado en relación a las mismas.

La **Disposición Final** establece que la Ordenanza entrará en vigor a los quince días de su publicación íntegra en el Boletín Oficial de la Provincia.

Por último, la Ordenanza contiene un **Anexo** con un modelo de IEE, que como se ha indicado es el establecido en el Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016 (prorrogado por Real Decreto 637/2016, de 9 de diciembre). -----

TITULO PRELIMINAR: CUESTIONES GENERALES

Artículo 1. - Objeto de la Ordenanza

I. **Materias:** la presente Ordenanza tiene por objeto la regulación en el municipio de Córdoba de las siguientes materias:

A Deber Legal de Conservación y Rehabilitación

A1 El deber legal de Conservación y Rehabilitación: significado; condiciones mínimas; y límites.

A2 Las obligaciones derivadas del deber legal de Conservación y Rehabilitación que tienen las/los propietarias/os de terrenos, instalaciones, construcciones y edificaciones, cualquiera que sea la situación en que se encuentren.

A3 El ejercicio de las potestades administrativas municipales para exigir el cumplimiento del deber de Conservación en atención al interés público urbanístico y al cumplimiento de la normativa de aplicación.

A4 Medidas a adoptar en caso de incumplimiento injustificados

B La Evaluación de las edificaciones

La reglamentación de la forma, condiciones y plazos en que las/os propietarias/os de las instalaciones, construcciones y edificaciones deben realizar el Informe de Evaluación de Edificios (IEE).

C Ruina Urbanística. La reglamentación de las situaciones de Ruina Urbanística.

II. **Marco:** esta regulación se enmarca en el ámbito de las actuaciones de rehabilitación edificatoria y regeneración urbana, entendiéndose por tales la realización de las obras y trabajos de mantenimiento o intervención en los edificios existentes, sus instalaciones y espacios comunes, en los términos contemplados en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación; la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía; y la Ley Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía

Artículo 2. - Ámbito de Aplicación

I. **Ámbito de aplicación territorial:** la presente Ordenanza es de aplicación en la totalidad del ámbito territorial del término municipal de Córdoba.

II. **Ámbito de aplicación subjetivo:** las obligaciones derivadas del objeto de la presente Ordenanza son de aplicación a los siguientes sujetos:

A) En general: a las/los titulares del derecho de propiedad de terrenos, instalaciones, construcciones y edificaciones, cualquiera que sea la situación en que se encuentren.

B) Respecto a urbanizaciones y terrenos: a las Juntas de Compensación y a las Entidades Urbanísticas de Colaboración, en el ámbito de su competencia.

C) Respecto a la propiedad horizontal: a las Comunidades y Mancomunidades de propietarios en lo atinente a elementos comunes. A los propietarios de las fincas o elementos separados de uso privativo.

Artículo 3. - Interpretación de las Determinaciones

Las determinaciones de la presente Ordenanza se interpretarán según el sentido propio de las mismas y su contexto, atendiendo a su literalidad, espíritu, objeto y finalidad. Si, no obstante la aplicación de estos criterios interpretativos, subsistiera imprecisión o contradicción, habrá de acudir al marco legal y reglamentario de aplicación, así como a las reglas hermenéuticas establecidas en el Código Civil. En todo caso tendrá prevalencia

en su aplicación el favorecimiento del interés general e interés público, el menor deterioro del medio ambiente, la seguridad, salubridad, ornato y la accesibilidad universal.

Artículo 4. - Participación Ciudadana

En los términos legalmente establecidos, los órganos municipales que ejerzan las potestades y competencias relativas al objeto de la presente Ordenanza, facilitarán en general la participación ciudadana, fomentando específicamente la colaboración de la ciudadanía a través de sus entidades representativas cuando concurra una problemática social que así lo aconseje.

Asimismo se promoverá la colaboración de los colegios profesionales y otras entidades y organismos e instituciones públicas que puedan tener relación con las materias objeto de la presente Ordenanza.

Artículo 5. - Ejercicio de las Potestades Administrativas Municipales

Las potestades administrativas derivadas del objeto de la presente Ordenanza competen al Ayuntamiento de Córdoba como entidad local a la que corresponde el gobierno y administración municipal.

Dentro de éste, en general, serán desarrolladas por cada una de las áreas municipales en su ámbito de atribuciones, correspondiendo su resolución a los órganos competentes en cada caso, disponiéndose específicamente las siguientes determinaciones:

I. Gerencia Municipal de Urbanismo: corresponde a este organismo y a sus órganos de gobierno, el desarrollo de la gestión y la resolución de los expedientes que le conciernan en materia de urbanismo, conforme a sus Estatutos.

II. Sadeco: corresponden a esta empresa municipal y a la Delegación municipal en la que se integra, y a los órganos resolutorios de sus expedientes, el desarrollo de la gestión y la resolución de los que le incumban en materia de medio ambiente, saneamiento y limpieza, conforme a sus Estatutos.

III. S.E.I.S (Servicio de Extinción de Incendios y Salvamento): ejecutará intervenciones y adoptará medidas preventivas, colaborando con los servicios u organismos municipales que según los supuestos sean competentes en la gestión de las potestades derivadas del objeto de la Ordenanza.

IV. Policía Local: prestará su apoyo en cualquier momento o fase del ejercicio de las potestades, bien motu proprio o bien a petición de los servicios u organismos municipales actuantes.

V. Servicios Sociales Municipales: las cuestiones de índole social y asistencial que conlleve el ejercicio de las potestades administrativas derivadas del estricto objeto de la presente Ordenanza serán de su responsabilidad.

VI. VIMCOSA: corresponde a este organismo municipal, en el marco de sus competencias, la coordinación y apoyo de las actuaciones de fomento de la conservación y rehabilitación de las edificaciones residenciales siempre que la propiedad acrediten el nivel de recursos fijado en las directrices municipales al efecto.

TITULO PRIMERO: CONSERVACION Y REHABILITACION

CAPITULO I: CONCEPTO Y CONDICIONES MINIMAS DE CONSERVACION Y REHABILITACION. REQUISITOS BASICOS DE CONSTRUCCIONES, EDIFICACIONES E INSTALACIONES.

Artículo 6. - Concepto de Conservación y Rehabilitación a los efectos de la presente Ordenanza

En relación a los terrenos, instalaciones, construcciones y edificaciones, a fin de preservar o recuperar la habitabilidad o uso efectivo de los mismos, la conservación y rehabilitación consisten en la acción y efecto de:

I. Mantenerlos, cuidarlos y preservarlos en las condiciones de seguridad, salubridad, accesibilidad universal, ornato y demás que exijan las leyes.

II. Dedicarlos a usos que sean compatibles con la ordenación territorial y urbanística.

III. Realizar las obras adicionales que la Administración, en su caso, ordene por motivos turísticos o culturales, o para la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano, de acuerdo con las características de su emplazamiento y entorno y normativa de aplicación.

IV. Regenerarlos, restablecerlos, desarrollando las acciones de conservación enumeradas en los puntos I,II y III, cuando la referida habitabilidad o uso efectivo se hubieran perdido o degradado, al objeto de su recuperación.

Artículo 7. - Condiciones Mínimas de Conservación Y Rehabilitación

De conformidad con el principio básico de precaución y prevención de situaciones de disfunción o riesgo y/o peligrosidad para las personas y los bienes, y asimismo en base a las determinaciones contenidas en las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbanística de Córdoba (artículo 5.3), las condiciones mínimas de conservación y rehabilitación de los terrenos, instalaciones, construcciones y edificaciones a fin de preservar o recuperar su habitabilidad o uso efectivo son las siguientes:

I. Redes de Servicios: las que aseguren su correcto funcionamiento y mantenimiento en buen estado de uso efectivo.

II. Elementos estructurales: las que garanticen el cumplimiento de su misión resistente, defendiéndolos de los efectos de corrosión y agentes agresores, así como de las filtraciones que puedan lesionarlos. Asimismo, las que garanticen la protección de la estructura frente a la acción del fuego, conservando igualmente los materiales de revestimiento, cobertura y cerramientos estancos al paso del agua, y de modo que no ofrezcan riesgo de caídas y daños.

III. Instalaciones: las que acrediten, conforme a las disposiciones legales vigentes, el buen estado de las instalaciones sanitarias, eléctricas, de iluminación, de climatización (incluidas calderas), de mantenimiento, de ventilación, elementos de control de emisiones de humos y partículas, y las restantes, asegurando su aptitud para el uso a que estén destinadas. Ello, predicable respecto a todas las instalaciones de obligada dotación según la normativa y a los espacios.

IV. Fachadas: las que aseguren su adecuado estado, sin riesgo de desprendimientos de las cornisas, aleros, balcones, barandillas, ventanas, carpinterías y demás elementos exteriores, y las cubiertas; y las que aseguren su estado decoroso o de ornato público.

VI. Solares y Terrenos: las condiciones mínimas de conservación son las siguientes:

A) Cerramiento permanente, situado en los linderos públicos y privados, construidos con materiales que garanticen su seguridad y estabilidad, con una altura en general de 2 a 3

metros, o con la altura y condiciones que se establezca en las Ordenanzas de las Normas Urbanísticas del PGOU u otra Ordenanza específica.

B) Superficie con ausencia o protección de pozos, desniveles y cualquier otro elemento potencialmente peligroso que pueda causar accidentes.

C) Limpieza, cuidado y salubridad permanente, desprovistos de vegetación espontánea, basuras, restos orgánicos y minerales susceptibles de albergar o alimentar animales, insectos o plantas portadoras o transmisoras de enfermedades, plagas, producir incendios, malos olores e insalubridad en general, desinfectados y desratizados.

Artículo 8.- Requisitos Básicos de las Construcciones, Edificaciones e Instalaciones

Las condiciones mínimas de conservación y rehabilitación se establecen con el fin de preservar o recuperar la habitabilidad o uso efectivo, la seguridad de las personas, el bienestar social y la protección del medio ambiente, siendo su objeto garantizar que las construcciones, edificaciones e instalaciones reúnen los requisitos básicos determinados en la LOE, que son:

I. Relativos a la seguridad:

A) Seguridad estructural, de tal forma que no se produzcan en el edificio, o partes del mismo, daños que tengan su origen o afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales, y que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad del edificio.

B) Seguridad en caso de incendio, de tal forma que los ocupantes puedan desalojar el edificio en condiciones seguras, se pueda limitar la extensión del incendio dentro del propio edificio y de los colindantes y se permita la actuación de los equipos de extinción y rescate.

C) Seguridad de utilización, de tal forma que el uso normal del edificio no suponga riesgo de accidente para las personas.

II Relativos a la habitabilidad:

A) Higiene, salud y protección del medio ambiente, de tal forma que se alcancen condiciones aceptables de salubridad y estanqueidad en el ambiente interior del edificio y que éste no deteriore el medio ambiente en su entorno inmediato, garantizando una adecuada gestión de toda clase de residuos, en el marco de la normativa municipal.

B) Ahorro de energía y aislamiento térmico, de tal forma que se consiga un uso racional de la energía necesaria para la adecuada utilización del edificio.

C) Otros aspectos funcionales de los elementos constructivos o de las instalaciones que permitan un uso satisfactorio del edificio de acuerdo con sus características y destino.

III) Relativos a la funcionalidad.

A) Accesibilidad, de tal forma que se permita a las personas con movilidad y comunicación reducidas el acceso y la circulación por el edificio en los términos previstos en su normativa específica.

B) Acceso a los servicios de telecomunicación, audiovisuales y de información de acuerdo con lo establecido en su normativa específica.

CAPITULO II: DEBER DE CONSERVACION Y REHABILITACION

Artículo 9. - Significación. Obligaciones

El deber de conservación y rehabilitación es un deber integrante del Estatuto jurídico del derecho de propiedad.

I. Significación: el régimen jurídico del derecho de propiedad queda regulado en el Estatuto jurídico contenido en el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana. El mismo se define en una serie de facultades, deberes y cargas, dentro de los cuales se encuentra el deber de conservación, en cuya virtud las/los propietarias/os de terrenos, instalaciones, construcciones y edificaciones, cualquiera que sea la situación en que se encuentren, tienen en todo momento respecto a los mismos, el deber de conservación y rehabilitación definido en la presente Ordenanza y en Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística, LOUA, establece y regula en esta materia el deber de conservación y rehabilitación

II. Obligaciones: a tales efectos, están obligados a realizar a su costa los trabajos y obras necesarias hasta el límite establecido en la legislación urbanística, reflejado en el artículo siguiente. Estos deberes, al constituirse como una obligación legal integrante del estatuto jurídico de la propiedad, deben satisfacerse de manera voluntaria, no precisando ser instados a priori por la Administración, sin perjuicio de que en ausencia de dicha observancia voluntaria, exista una habilitación legal a favor de ésta para ordenar la ejecución de las obras y trabajos necesarios.

Artículo 10. - Límites del deber legal de Conservación y Rehabilitación

El límite de las obras que deben ejecutarse a costa de los obligados en cumplimiento del deber legal de conservación y rehabilitación, constituye el contenido normal del mismo, y de acuerdo con lo establecido en la legislación urbanística, LOUA, consiste en la ejecución a costa del obligado de las obras cuyo importe no supere la mitad del valor que tendría una construcción de nueva planta realizada reuniendo las condiciones que hicieran autorizable su uso u ocupación, de características similares, igual superficie útil o dimensiones equivalentes a la que sea objeto de las mismas.

Dentro de ese límite las obras de conservación correrán a cargo de las/os propietarias/os. En aquellos supuestos en los que, por razones de interés público, la Administración municipal ordenase medidas cuyo coste excediera el límite señalado, dicho exceso correrá a cargo de los fondos municipales, conforme se establece en esta ordenanza, pudiendo convocar el concurso para sustitución del propietario incumplidor en los términos previstos en la legislación urbanística y firmar convenios para la explotación conjunta del inmueble.

En caso de bienes inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico, podrá actuar la consejería competente en dicha materia instando a la conservación y rehabilitación del mismo en el marco de la referida legislación.

CAPITULO III: LA POTESTAD LEGAL MUNICIPAL PARA EXIGIR EL CUMPLIMIENTO DEL DEBER LEGAL DE CONSERVACION Y REHABILITACION

Artículo 11: Aspectos generales y procedimentales

I. El municipio de Córdoba: en base a la habilitación legal otorgada a los municipios por la legislación que enmarca la regulación contenida en la presente Ordenanza, dentro de los límites del deber de conservación señalados en el artículo anterior, podrá disponer en cualquier momento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para el cumplimiento del deber legal de conservación.

II. Instrumentos para el ejercicio de esta potestad:

A) Intervenciones directas por razones de emergencia.

B) Diligencias previas.

C) Ordenes de ejecución.

III. Ejercicio, vigilancia y control: el ejercicio, la vigilancia y control municipal para el cumplimiento por los sujetos obligados de las diferentes cargas derivadas del deber de conservación, se ejercerá conforme a lo previsto en el artículo 5 de la presente Ordenanza.

IV. Trámites: la potestad administrativa se ejercerá conforme a los trámites procedimentales contenidos en la legislación sobre procedimiento administrativo, Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, respetando los derechos de los administrados en sus relaciones con las Administraciones Públicas, garantizándose los trámites de audiencia, alegaciones y recursos que les asistan, y recabándose los informes técnicos y jurídicos, y las inspecciones que, en su caso, fueran necesarias.

V. Plazos: los plazos que se dispongan para el acatamiento y efectivo cumplimiento en el ejercicio de esta potestad serán obligatorios. Excepcional y motivadamente, si las circunstancias lo aconsejasen y no se perjudicaran derechos de terceros, podrían prorrogarse mediante resolución expresa por el plazo que técnicamente se justifique, siempre que quede acreditada fehacientemente mediante la presentación de la correspondiente documentación técnica suscrita por facultativo competente, la eliminación de cualquier peligro, desprendimientos, y la seguridad de las personas y las cosas tanto respecto de la propiedad como del dominio público, concretando las medidas oportunas en garantía de ello.

Artículo 12. - Intervenciones municipales directas por razones de Emergencia

En situaciones de urgentísima necesidad o grave peligrosidad para las personas y/o los bienes, los servicios municipales podrán ejecutar intervenciones directas sin previa tramitación de procedimiento administrativo. Estas intervenciones serán a cargo de la propiedad del inmueble.

Si dichas intervenciones se produjeran sobre elementos que gozaran de algún tipo de protección o catalogación, deberá observarse lo establecido al respecto la normativa sobre Patrimonio Histórico y en el planeamiento municipal. En los supuestos contemplados en la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, deberá en todo caso comunicarse a la Consejería competente en la materia, recabando el oportuno pronunciamiento de la misma en los términos previstos en dicha ley.

En el caso de bienes inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico, la Consejería competente en la materia podrá igualmente actuar por razones de Emergencia.

Artículo 13. - Diligencias Previas

Dado que el cumplimiento del deber de conservación y rehabilitación, al constituirse como un deber legal, no precisa ser instado a priori y por sistema por la Administración, sino que debe producirse de manera voluntaria, la Administración municipal podrá dictar diligencias previas dirigidas a las/los titulares cuando tenga conocimiento de la existencia de situaciones, de circunstancias o de indicios racionales suficientes de incumplimiento de dicho deber, al objeto de que se proceda de forma voluntaria por los mismos a la subsanación de dichas deficiencias en el plazo de un mes o el que justificadamente se determine, comunicando formalmente éstos que el bien en cuestión reúne o ha recuperado las condiciones mínimas de conservación. La subsanación de las deficiencias de las condiciones de conservación requerirá con carácter previo y preceptivo la tramitación del correspondiente título habilitante (según los casos, licencia, declaración responsable, o comunicación previa) para la ejecución de las obras en los términos de la legislación aplicable, el PGOU y las Ordenanzas municipales.

Artículo 14. - Ordenes de Ejecucion

I. Tipología

A) Por motivos de conservación o rehabilitación: el Ayuntamiento de Córdoba, conforme a la distribución de atribuciones contenida en la presente Ordenanza, podrá dictar órdenes de ejecución de obras de conservación o rehabilitación sobre los inmuebles que no reúnan las condiciones mínimas definidas en la presente Ordenanza.

B) Por motivos turísticos, culturales y ambientales: asimismo se podrán dictar órdenes de ejecución no motivadas la subsanación de las condiciones mínimas de conservación o rehabilitación, sino por motivos turísticos, culturales, ambientales para la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano o la adaptación al entorno, de acuerdo con las características del edificio, su emplazamiento y entorno y normativa de aplicación. Las obras objeto de este tipo de órdenes de ejecución deberán referirse exclusivamente a elementos ornamentales y secundarios.

C) Sobre elementos protegidos: cuando el objeto de una orden de ejecución sea objeto de algún tipo de protección o catalogación, deberá observarse lo establecido al respecto la normativa sobre Patrimonio Histórico en la misma y en el planeamiento municipal, pudiéndose impulsar tanto por el Ayuntamiento como por la consejería competente en materia de patrimonio histórico. En los supuestos contemplados en la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, deberá en todo caso comunicarse a la Consejería competente en la materia, recabando el oportuno pronunciamiento de la misma en los términos previstos en dicha ley.

II. Procedimiento administrativo

Conforme a la distribución de competencial y de atribuciones establecida en el artículo 5 de la presente Ordenanza, el procedimiento para dictar órdenes de ejecución se desarrollará a través de las siguientes fases en base a la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas:

A) Formalización de expedientes:

· Los expedientes podrán formalizarse cuando la Administración municipal tome conocimiento de oficio o a instancia de particular, de cualquier presunto incumplimiento del deber de conservación y rehabilitación.

B) Evacuación de Informe técnico:

· Formalizado el expediente se efectuará la correspondiente comprobación administrativa.
· En su caso, se evacuará informe técnico cuyo contenido hará referencia al menos a las siguientes cuestiones:

- | | |
|--|--|
| • Ubicación del inmueble o inmuebles afectados. | las que deban abordarse en el procedimiento ordinario de Licencia |
| • Referencia catastral. | • Requisitos técnicos, formales y documentales que deban aportarse y cumplimentarse. |
| • Información urbanística. | • Medidas urgentes en su caso. |
| • Información gráfica. | • Plazos de inicio y ejecución. |
| • Características generales de la edificación. | • Valoración económica estimativa. |
| • Descripción de los daños observados. | • Tasa por inspección técnica municipal. |
| • Medidas de seguridad. | • Conclusión. |
| • Obras y/o actuaciones a ejecutar mediante Orden de Ejecución, con independencia de | |

C) Incoación o iniciación formal o jurídica:

· Si el informe técnico emitido concluyera que efectivamente concurre una situación objetiva de un deficiente cumplimiento del deber de conservación y rehabilitación, se procederá a la incoación formal del procedimiento mediante resolución, previo el correspondiente informe-propuesta jurídico. En caso contrario se procederá, igualmente mediando informe jurídico, al sobreseimiento y archivo de las actuaciones.

- La resolución de inicio contendrá todas las cuestiones técnicas, jurídicas y administrativas reflejadas en los informes, así como la necesidad de proceder en la forma debida a la subsanación de las deficiencias, daños o desperfectos detectados. Asimismo incluirá el otorgamiento del correspondiente trámite de audiencia a efectos de alegaciones, las oportunas advertencias o apercibimientos, así como cualquier otro aspecto que resultase conveniente.

- Será notificada a los interesados, y comunicada a las Areas municipales implicadas, así como, en su caso, a otras Administraciones y Organismos que corresponda para su conocimiento y efectos que procedan.

D) Audiencia y alegaciones:

- Notificada la resolución de inicio, podrán formularse alegaciones en el plazo de diez días, sin perjuicio de, en ese mismo plazo, cumplimentar o adoptar y acreditar las medidas urgentes que en su caso se hubieran impuesto.

E) Finalización:

- A la vista de las actuaciones contenidas en el expediente, analizadas las alegaciones que, en su caso, se hubieren formulado y, previos los trámites e informes técnicos y jurídicos que fuera oportuno evacuar, se procederá a la finalización del procedimiento mediante resolución. Dicha resolución podrá concluir en sentido confirmatorio de orden de ejecución o no.

- La resolución será notificada a los interesados, y comunicada a las Areas municipales implicadas, así como, en su caso, a otras Administraciones y Organismos que corresponda para su conocimiento y efectos que procedan.

- El órgano de gestión correspondiente podrá utilizar medios electrónicos en sus comunicaciones y notificaciones con los ciudadanos siempre que así lo hayan solicitado o cuando estos se dirijan por estos medios al organo de gestion.

III. Acatamiento de las órdenes de ejecución

Las órdenes de ejecución se acatarán en sus estrictos términos, con sujeción a los requisitos materiales, formales y documentales de índole técnica, jurídica y administrativa, plazos, y demás medidas, que contengan.

Los obligados deberán abonar las exacciones que procedan conforme a lo previsto en las Ordenanzas Fiscales Municipales.

Antes del comienzo de las obras deberá aportarse la hoja de encargo o documento análogo en el que conste la localización del inmueble, las obras a realizar, la fecha de inicio de las mismas, el presupuesto de ejecución material y, en su caso, la identidad de la dirección facultativa y, en el supuesto de que sea preciso, proyecto de ejecución de edificación a fin de comprobar el cumplimiento de los extremos contenidos en la orden de ejecución dictada.

No se considerarán concluidas las obras en tanto no se haya aportado el certificado final de obras suscrito por técnico competente. Si no se hubiera exigido dirección facultativa, el cumplimiento de lo ordenado, se acreditará por cualquier medio valido en derecho, sin perjuicio de las comprobaciones de oficio.

IV. Objeto de las órdenes de ejecución como título habilitante

El objeto de las órdenes de ejecución viene constituido única y exclusivamente por la realización de las obras y actuaciones estrictamente señaladas en las mismas, siendo título habilitante sólo para ello. En ningún caso podrán utilizarse para amparar otras obras o actuaciones no contempladas en las mismas, las cuales requerirán con carácter previo y preceptivo la tramitación del correspondiente título habilitante a su vez (según los casos, licencia, declaración responsable, o comunicación previa) para la ejecución de las obras en los términos de la legislación aplicable, el PGOU y las Ordenanzas municipales. Igualmente, en el objeto de las órdenes de ejecución tampoco queda incluida la utilización de andamios, plataformas, grúas elevadoras y similares, ni la ocupación del dominio público, todo lo cual deberá de disponer del título habilitante propio y específico que le corresponda según la legislación de aplicación.

V. Declaración del incumplimiento del deber de conservar o rehabilitar

A) Expirado el plazo otorgado al obligado para el cumplimiento de los trabajos y obras a realizar ordenados en el inmueble sin que el obligado haya iniciado o finalizado las obras concretadas en las órdenes de ejecución, el órgano competente podrá iniciar de oficio o a instancia de interesado el procedimiento para declarar el incumplimiento del deber de conservar o rehabilitar.

B) Informe técnico: a tal fin, los servicios técnicos municipales emitirán informe que deberá tener el siguiente contenido:

- Presupuesto estimado de las obras necesarias de las actuaciones de conservación.
- Descripción de las obras.
- Situación y régimen urbanístico del inmueble de conformidad con lo dispuesto en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana, determinando si está en situación de fuera de ordenación o si el inmueble está sujeto a algún régimen de protección, en cuyo caso se especificará el nivel de protección. Asimismo, deberá indicarse si está declarado bien de interés cultural.

C) Propuesta de resolución: en la propuesta de resolución para la delcaración del incumplimiento del deber de conservar o rehabilitar se habrán de indicar los siguientes datos:

- Identificación del propietario u obligado.
- Domicilio a efectos de notificaciones.
- Descripción de la orden de ejecución dictada y transcurso del plazo para su ejecución incumplido.
- Motivación que justifique la adopción de la declaración del incumplimiento del deber de conservar o rehabilitar.
- Justificación de la elección de la medida a adoptar ante el incumplimiento del deber con los requisitos exigidos que se indican para cada medida a continuación.

D) Resolución: la resolución por la que se declare el incumplimiento del deber de conservar o rehabilitar deberá ser dictada y notificada al propietario; a todos los moradores del edificio aunque no se hubieran personado en el expediente; a los titulares de derechos reales inscritos en el Registro de la Propiedad; y demás interesados. Se remitirá al Registro de la Propiedad certificación del acto para constancia por nota marginal de la última inscripción de dominio.

Los gastos en que incurra el Ayuntamiento por razón de la inscripción en el Registro de la Propiedad serán repercutibles en el propietario incumplidor, en vía administrativa.

VI. Medidas que podrán adoptarse ante el incumplimiento

A) Ejecución subsidiaria a costa del obligado: hasta el límite del deber normal de conservación.

- Si concurriera peligro en la demora o incumplimiento de la ejecución de las obras ordenadas o, si así lo aconsejaran motivadamente razones de interés público, se acordará la ejecución subsidiaria por el Ayuntamiento a cargo del propietario. La Administración en ejercicio de esta potestad podrá actuar directamente con medios propios, o bien a través de una empresa contratista adjudicataria que cuente con los medios necesarios y actuará en sustitución del propietario incumplidor.
- En caso de actuar a través de contratista: una vez dictada la resolución declarando el incumplimiento del deber de conservar se redactará un documento de ejecución que constará de memoria descriptiva de las obras a realizar, resumen de presupuesto por capítulos, plano de situación, planos de plantas con sexualización de las zonas de actuación, planos de detalles constructivos, reportaje fotográfico y estudio de seguridad y salud. En dicho documento figurará también la identidad del contratista y la referencia al contrato que éste ha suscrito con el municipio. El documento de ejecución deberá ser aprobado por el órgano competente antes del inicio de las obras, previo trámite de audiencia al obligado, por plazo no inferior a diez días ni superior a quince. Con fundamento en dicho documento de ejecución, se practicará la liquidación provisional en concepto de ejecución subsidiaria. La valoración y certificación de las obras se realizará mediante la aplicación

del cuadro de precios que para la ejecución subsidiaria se haya aprobado por el Ayuntamiento de Córdoba y del contenido de las ordenanzas fiscales se encuentren en vigor. Cuando el Ayuntamiento de Córdoba adopte medidas de seguridad en ejecución subsidiaria, que por su urgencia, complejidad o desconocimiento del alcance real de los daños, no se pudiera avanzar un presupuesto estimado de su coste con un mínimo rigor técnico, deberá justificarse en el informe técnico la causa de esta imposibilidad y se notificará al propietario. En el supuesto de que la intervención tenga carácter de urgente, se podrá prescindir justificadamente del trámite de audiencia.

B) Multas coercitivas: se podrán imponer a los obligados, como medio de ejecución forzosa, hasta diez multas coercitivas con una periodicidad mínima mensual, por valor máximo cada una de ellas del 10% del coste estimado de las obras ordenadas. El importe de las multas coercitivas impuestas quedará afectado a la cobertura de los gastos que genere efectivamente la ejecución subsidiaria de la orden incumplida, a los que habrá que sumar los intereses y gastos de gestión de las obras. Una vez impuesta una o más multas coercitivas, si su destinatario efectuara las obras ordenadas, el importe de tales multas no será reembolsable sino que quedará integrado en el Patrimonio Público de Suelo al tratarse de un ingreso de los previstos en la LOUA de conformidad con el artículo 72.d in fine de la misma en relación con su artículo 158.2.b.

C) Expropiación del inmueble: se podrá proceder a la expropiación previa declaración del incumplimiento del deber de conservación.

D) Declaración del inmueble en situación de ejecución por sustitución: mediante el correspondiente concurso regulado en los artículos 151 y 152 de la LOUA.

E) Incoación de procedimiento sancionador: por presunta infracción urbanística conforme se tipifique en la LOUA.

F) Comunicación a la autoridad judicial: al objeto de exigir, en su caso, la posible responsabilidad penal que pudiera derivarse.

En todo caso, una vez acordada la aplicación del régimen correspondiente, la Administración municipal remitirá al Registro de la Propiedad certificación del acto o actos correspondientes para su constancia mediante nota marginal de la última inscripción de dominio.

TITULO SEGUNDO: INFORME DE EVALUACION DE LOS EDIFICIOS. IEE*

CAPITULO I: AMBITOS/AREAS IEE. CUESTIONES GENERALES

Artículo 15. - Objeto/ Ámbitos/Áreas/Situaciones Sujetos a IEE

Se establece la obligación de realizar un informe de evaluación periódico de los edificios, ubicados en los ámbitos o áreas que se señalan a continuación, con el objeto de acreditar la situación en que se encuentran, al menos, en relación con el estado de conservación del edificio y con el cumplimiento de la normativa vigente sobre accesibilidad universal, así como, en los edificios de tipología residencial de vivienda colectiva, sobre el grado de eficiencia energética de los mismos, determinando, en su caso, las deficiencias en el estado de conservación que deben ser subsanadas o la obligación de realizar ajustes razonables en materia de accesibilidad, en cumplimiento de lo dispuesto en la normativa legal vigente en cada momento.

A tal fin se delimitan los siguientes supuestos de áreas territoriales discontinuas y situaciones a efectos de la realización con carácter periódico de un informe de evaluación de edificios (IEE):

Área "IEE BIC": Ámbito de delimitado: edificaciones declaradas BIC y las pertenecientes a sus Entornos delimitados según legislación del patrimonio histórico.

Área "IEE RVC": Ámbito delimitado: edificaciones con tipología residencial de vivienda colectiva que cuente una antigüedad superior a 50 años.

Área "IEE SUBV": Ámbito delimitado: edificaciones para las que se soliciten subvenciones municipales.

Área "IEE PROGRAM": Ámbito delimitado: edificaciones que se incluyan en programas municipales.

Artículo 16. - AREA "IEE BIC" y Área "IEE RVC"

I. Ámbitos delimitados:

a) **Área IEE BIC.** Edificaciones declaradas Bien de Interés Cultural, incluidas en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz de acuerdo con la legislación en materia de patrimonio histórico y las edificaciones incluidas dentro de los entorno delimitados de los BIC.

b) **Área IEE RVC.** Edificaciones con tipología residencial de vivienda colectiva. A estos efectos, tienen la consideración de edificio de tipología residencial de vivienda colectiva, el compuesto por más de una vivienda, sin perjuicio de que pueda contener, de manera simultánea, otros usos distintos del residencial. Con carácter asimilado se entiende incluida en esta tipología, el edificio destinado a ser ocupado o habitado por un grupo de personas que, sin constituir núcleo familiar, compartan servicios y se sometan a un régimen común, tales como hoteles o residencias.

II. Fecha límite para su presentación:

a) Todas las Edificaciones del Área IEE BIC y las del Área IEE RVC que a fecha de la aprobación de la ordenanza cuenten con antigüedad de 100 años, la fecha límite sera del un año natural siguiente a la aprobación de esta ordenanza.

b) Las Edificaciones del Área IEE RVC que a fecha 31.12.2019 cuenten con antigüedad entre 75 y 100 años, la fecha límite es 31.12.2021

c) Las Edificaciones del Área IEE RVC que a fecha 31.12.2020 cuenten con antigüedad entre 50 y 75 años, la fecha límite es 31.12.2022

d) Las edificaciones Área IEE RVC que a partir de 31-12-2021 cuenten con antigüedad de 50 años, la fecha límite es 31-12-2023 y a partir de ese momento será dentro del año posterior a contar con 50 años.

Al margen y sin perjuicio de lo anterior, el IEE se podrá presentar voluntariamente con anterioridad a la fecha en la que están obligados a presentarlo de acuerdo con la presente Ordenanza.

Los edificios que hayan sido objeto de una REFORMA O REHABILITACIÓN INTEGRAL no estarán obligados a la presentación de informe de evaluación de edificios hasta los 50 años desde la finalización de las obras de reforma o rehabilitación integral.

III. Obligación de presentación de IEE derivada de Órdenes de Ejecución

En los casos de emitirse una Orden de Ejecución por motivos de conservación o rehabilitación, de las previstas en el artículo 14.I.a), y el edificio tenga una antigüedad igual o superior a 50 años, a la vista del alcance del estado de conservación del edificio, la Orden de Ejecución podrá contemplar la obligatoriedad de presentar el IEE en un plazo de tres meses. Este supuesto será de aplicación en cualquier tipología de edificaciones residenciales y de otros usos.

IV. Suspensión del plazo: se podrá solicitar la suspensión temporal del plazo señalado en el apartado anterior en el caso de la realización de obras con dirección técnica

siempre que estas cuenten con su correspondiente licencia o título habilitante. La suspensión será durante el plazo de vigencia de la licencia o título habilitante.

V. Periodicidad: cada 10 años (los edificios que contasen con una inspección técnica vigente, realizada de conformidad con su normativa aplicable antes de la entrada en vigor de la presente Ordenanza, sólo se exigirá el IEE cuando corresponda la primera revisión de acuerdo con aquella normativa, siempre que la misma no supere el plazo de diez años, a contar desde la entrada en vigor de esta Ordenanza. Si así fuere, el Informe de Evaluación del Edificio deberá cumplimentarse con aquellos aspectos que estén ausentes de la inspección técnica realizada).

Artículo 17. - AREA "IEE SUBV".

I. Ámbito delimitado: edificaciones para las que se soliciten subvenciones o ayudas municipales.

II. Configuración del IEE como requisito previo indispensable: los edificios respecto de las cuales pretendan acogerse a ayudas públicas con el objetivo de acometer obras de conservación, accesibilidad universal o eficiencia energética, deberán disponer del IEE para poder obtener la correspondiente ayuda o subvención.

Artículo 18. - AREA "IEE PROGRAM".

I. Ámbito delimitado: edificaciones que se incluyan en programas municipales.

II. Especialidades de aplicación: en estos supuestos, dichos programas podrán establecer especialidades de aplicación del IEE en función de su ubicación, antigüedad, tipología o uso predominante.

Artículo 19. - Obligados

Respecto a las/los titulares de los edificios, ya sean éstos particulares o Administraciones Públicas, el IEE supone una obligación a su cuenta y cargo. Dicha obligación corresponde a las personas físicas y/o jurídicas que ostenten la propiedad, y, en su caso, a las comunidades de propietarios o agrupaciones de comunidades. En el caso que el inmueble se encuentre arrendado, el inquilino podrá presentar el IEE siempre que acredite que el propietario haya incumplido su deber de presentación.

Artículo 20. - Supuestos excluidos

Quedan excluidos de la obligación de presentar Informe de Evaluación los titulares de los edificios que se encuentren en alguno de los siguientes supuestos:

1. - Los que hayan sido declarados en ruina por el órgano municipal competente.
2. - Los que sean objeto de un procedimiento de declaración de ruina. En este caso el IEE se realizará cuando la resolución del órgano municipal fuese absolutoria de la ruina, debiendo presentarse en el plazo de seis meses desde la notificación de la citada resolución.

Artículo 21.- Edad o Antigüedad de las edificaciones a los efectos de esta Ordenanza

Edad: a los efectos de la presente Ordenanza se entiende como edad o antigüedad de la edificación el tiempo transcurrido desde la fecha de terminación total de las obras de construcción. Si no fuera posible determinar la fecha exacta de terminación de las obras, bastará con tener en cuenta el año aproximado.

I. Acreditación de la fecha de terminación total de las obras: ésta, se acreditará de la siguiente forma y medios por orden de preferencia:

- La que figure en el certificado final de obra.
 - La que conste en el acta de recepción de la obra.
 - La fecha de expedición o de notificación de la licencia de primera ocupación, utilización, o en su caso, de la cédula de habitabilidad.
 - La fecha que figure en la ficha catastral del edificio.
 - La calificación definitiva de vivienda protegida, de conformidad con la legislación aplicable sobre vivienda protegida.
- La fecha que figure en cualquier otro medio de prueba válido en Derecho. Se considerará a todos los efectos como fecha de terminación la que resulte de cualquier comprobación de esta situación por parte de la Administración municipal.

II. Cómputo en supuestos de intervenciones de rehabilitación integral que afecten a la totalidad de los mismos: en estos casos, el plazo de presentación del IEE y sus sucesivas renovaciones, comenzará a contar a partir de la fecha de terminación de las referidas obras.

Artículo 22. - Control Municipal

El ejercicio, la vigilancia y control municipal para el cumplimiento de las obligaciones derivadas del IEE y de todas las cuestiones establecidas en la presente Ordenanza en relación al mismo, se ejercerá por la Gerencia Municipal de Urbanismo conforme a lo previsto en el artículo 5 de la presente Ordenanza.

CAPITULO II: EL INFORME IEE

Artículo 23. - Numero de IEE a presentar según las características de los Inmuebles

I. Se presentará un IEE por cada edificio o construcción: y se referirá a la totalidad del mismo.

II. Edificaciones en régimen de propiedad horizontal: el IEE realizado respecto por encargo de la comunidad o agrupación de comunidades de propietarios (edificaciones en régimen de propiedad horizontal) que se refieran a la totalidad de un edificio o complejo inmobiliario, extenderá su eficacia a todos y cada uno de los locales y viviendas existentes.

III. En el supuesto de existir varios edificios o construcciones en una sola parcela catastral : podrá presentarse un solo IEE si se especifican inequívocamente los cuerpos constructivos que se incluyen en el mismo (independientemente de su distribución espacial, situación registral, catastral, o su reseña postal). A estos efectos se consideran como un único cuerpo constructivo las unidades constructivas ligadas bien por elementos funcionales; bien redes de instalaciones; o bien espacios funcionales indivisibles.

Artículo 24 . - Contenido y forma de presentación del IEE

I. El Informe de Evaluación identificará el bien inmueble con expresión de su referencia catastral y contendrá, de manera detallada:

A) La evaluación del estado de CONSERVACION del edificio.

B) La 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

Se definen como ajustes razonables aquellas medidas de adecuación de un edificio para facilitar la accesibilidad universal de forma eficaz, segura y práctica, sin que supongan una carga desproporcionada. Para determinar si una carga es o no proporcionada se tendrán en cuenta los costes de la medida, los efectos discriminatorios que su no adopción podría representar, la estructura y características de la persona o entidad que haya de ponerla en práctica y la posibilidad que tengan aquéllas de obtener financiación oficial o cualquier otra ayuda. Se entenderá que la carga es desproporcionada, en los edificios constituidos en régimen de propiedad horizontal, cuando el coste de las obras repercutido anualmente, y descontando las ayudas públicas a las que se pueda tener derecho, exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes.

C) La certificación de la EFICIENCIA ENERGETICA del edificio, con el contenido y mediante el procedimiento establecido para la misma por la normativa vigente, el Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la Certificación de la Eficiencia Energética de los edificios.

II. Formato: modelo oficial

El IEE se formalizará en el formato del modelo oficial contenido en el Anexo de la presente Ordenanza conforme a lo previsto en el Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016 (prorrogado por Real Decreto 637/2016, de 9 de diciembre).

Identificará inequívocamente el ámbito o área o supuesto que motiva su presentación.

Las deficiencias que se observen se justificarán en el Informe bajo el criterio y la responsabilidad del técnico competente que lo suscriba.

III. Asimismo, deberá incluirse:

- Datos identificativos de la propiedad
- Datos identificativos del facultativo que lo suscribe.
- Identificación del inmueble con expresión de las referencias catastrales.
- Plano de situación: plano parcelario del emplazamiento, a escala mínima 1:1000 y en formato DIN-A4, donde se definan gráficamente tanto los límites de la parcela como las edificaciones y construcciones inspeccionadas.
- Fotografías del exterior y zonas comunes del interior del edificio, expresivas del contenido del informe, en las que se aprecien, en su caso, las deficiencias detectadas y los elementos reparados o sobre los que se haya actuado.

IV. La presentación deberá efectuarse en cualquiera de los registros municipales y en los previstos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común.

V. Posibilidad de requerimiento municipal: la Administración municipal podrá efectuar cuantos requerimientos se estimen convenientes para completar, explicar y/o justificar el contenido de los documentos presentados. Ello en los términos de la ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común.

Artículo 25 . - CAPACITACION PARA SUSCRIBIR EL IEE

I. El IEE será cumplimentado y consignado por técnicos facultativos competentes:

a tales efectos 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 lo establecido en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, o haya acreditado la cualificación necesaria para la realización del Informe, según lo establecido en la legislación aplicable. Dichos técnicos, cuando lo estimen necesario, podrán recabar, en relación con los aspectos relativos a la accesibilidad universal, el criterio experto de las entidades y asociaciones de personas con discapacidad que cuenten con una acreditada

trayectoria en el ámbito territorial de que se trate y tengan entre sus fines sociales la promoción de dicha accesibilidad.

II. Edificios pertenecientes a las Administraciones Públicas: cuando se trate de edificios pertenecientes a las Administraciones Públicas podrán suscribir los IEE los responsables de los correspondientes servicios técnicos que, por su capacitación profesional, puedan asumir las mismas funciones a que se refiere el apartado anterior.

Artículo 26 . - RESULTADO DEL IEE

I. Evaluación: la evaluación se pronunciará sobre

- A) Estado de conservación del edificio: en términos de favorable o desfavorable.
- B) Condiciones básicas de accesibilidad universal y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización del edificio: en términos de si el edificio las reúne o no, y en ese caso determinando si se pueden o no realizar ajustes razonables para satisfacerlas.
- C) Eficiencia energética: en términos o forma de certificación.

II. Especificidades en relación al estado de conservación:

La evaluación del estado de conservación del edificio se efectuará en términos de favorable o desfavorable.

A) Evaluación favorable:

Será favorable si el edificio cumpla las condiciones mínimas de conservación y requisitos básicos de la edificación establecidos en la presente Ordenanza.

B) Evaluación desfavorable:

- Será desfavorable cuando el edificio incumpla alguna de las condiciones mínimas de conservación y requisitos básicos de la edificación establecidos en la presente Ordenanza, debiendo expresar detalladamente las deficiencias a subsanar.
- La evaluación desfavorable constituye una manifestación expresa de no observancia del deber legal de conservación y rehabilitación. Conforme a lo dispuesto en el artículo 9 de la presente Ordenanza las/los propietarias/os tienen en todo momento la obligación de realizar a su costa los trabajos y obras necesarias hasta los límites señalados en el artículo 10. Dado que estos deberes, al constituirse como una obligación legal integrante del estatuto jurídico de la propiedad, deben satisfacerse de manera voluntaria sin precisar ser instados a priori por la Administración, para la subsanación de las deficiencias detectadas en el IEE, los titulares dispondrán de un plazo de dos meses salvo que justificadamente se prevea otro plazo que en ningún caso excederá de un año. La ejecución de las medidas, obras y trabajos que se indiquen en el informe, se llevará a cabo previa obtención del correspondiente título habilitante de las mismas (licencia; declaración responsable y/o comunicación previa según los casos). Ello al objeto de devolver al edificio a la situación de cumplimiento del deber legal de conservación y rehabilitación.
- Transcurridos los plazos señalados, la inejecución total o parcial de las referidas obras y trabajos, legitimará al órgano municipal competente para ejercer la potestad legal municipal para exigir la observancia del deber legal de conservación y rehabilitación en los términos establecidos en la presente Ordenanza, artículos 11 y siguientes, a través de cualquiera de los instrumentos que en la misma se prevén: Intervenciones directas por razones de seguridad; Diligencias previas y Ordenes de ejecución.

Artículo 27 . - Sistema de Gestión de IEE: Registro Público de Edificios

I. Relación de edificios a incluir: Para facilitar el cumplimiento del deber de realizar el IEE, la Administración municipal implantará un sistema de gestión mediante un Registro Público de los edificios sujetos al IEE. Contendrá la relación de los edificios que vayan obteniendo el informe, reflejando igualmente las bajas que se produzcan por situaciones de

ruina o demolición integral. Anualmente se confeccionara un censo con los nuevos edificios que vayan entrando en los supuestos sometidos a la obligación de su presentación.

I. Datos y Actuaciones que han de anotarse:

A) Datos:

1. Emplazamiento, Referencia Catastral del edificio y, en su caso, viviendas y otros elementos que lo constituyan, Tipología edificatoria, Usos, número de viviendas o dependencias, antigüedad, nivel de protección del edificio y pertenencia, en su caso, al conjunto histórico.
2. Fecha de construcción o, en su defecto, año aproximado.
3. IEE realizados previamente, especificando su resultado y en caso de que hubiese sido desfavorable, la naturaleza de las deficiencias, si se realizaron las obras o tomaron las medidas señaladas, el grado de efectividad de las mismas, así como cuantos otros datos complementarios se consideren necesarios, y obras de mantenimiento y conservación ejecutadas.
4. Descripción de la licencia solicitada u orden de ejecución dictada, a raíz de un Informe de Evaluación desfavorable.

B) Actuaciones:

1. Todas las actuaciones que se realicen en los edificios con un IEE favorable o desfavorable.
2. Las obras realizadas, en su caso, para subsanar las deficiencias detectadas en el estado de conservación de los edificios con IEE desfavorable.
3. Las obras realizadas, en su caso, para llevar a cabo los ajustes razonables en materia de accesibilidad.
4. Las Licencias de Obra y las de Actividad u otras Autorizaciones de alcance urbanístico que haya tenido el edificio en su totalidad o parte del mismo.
5. Cualquier otra información relacionada con el deber de conservación.

II. Carácter y finalidad del sistema del censo: este sistema de censo tiene carácter interno, siendo su finalidad el control municipal del cumplimiento de las obligaciones establecidas en cuanto al deber de conservación y rehabilitación así como del resto de la normativa exigida legalmente. Previo análisis de su oportunidad, la información podrá incluirse en los distintos Sistemas de Información municipal.

III. Certificaciones: los interesados podrán obtener previa solicitud copia de las anotaciones contenidas en el censo.

IV. Publicación: el Ayuntamiento publicará anualmente una relación de edificios que estén obligados a efectuar el IEE durante el año siguiente. Ello en los términos previstos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común. La publicación no incluirá aquellos datos que, en su caso pudieran tener carácter reservado o protegido por las leyes.

CAPITULO III: OBSERVANCIA DE LAS OBLIGACIONES DERIVADAS DEL PRESENTE TITULO

Artículo 28. - RESOLUCION MUNICIPAL

La presentación en tiempo y forma del IEE dará lugar a la emisión de una Resolución municipal previo Informe emitido por la Gerencia Municipal de Urbanismo, que será notificada al interesado, y la cual se pronunciará sobre las siguientes cuestiones:

- Dejará constancia de su presentación y de su anotación en el Censo.
- Indicará la fecha de presentación del próximo IEE.
- Expresará el resultado de la evaluación conforme a lo dispuesto en el artículo 26.

Artículo 29. Consecuencias de la Observancia o Inobservancia de la Obligación de presentar el IEE

I. Consecuencias de la Observancia

Siendo el IEE una obligación a cargo de la propiedad, su observancia en forma y plazo, supondrá respecto de la edificación objeto de la misma los siguientes beneficios:

A) Podrá beneficiarse, previa solicitud, de cualquier tipo de ayudas, subvenciones o programas.

B) Podrá acogerse al tipo reducido de la tasa por licencia de obras si así se prevé en la correspondiente Ordenanza Fiscal.

II. Consecuencias del incumplimiento

El incumplimiento de la obligación de presentar el IEE en forma y plazo tendrá las siguientes consecuencias:

A) Exclusión de beneficios: excluirá toda posibilidad de acogerse a los beneficios señalados en el punto I del presente artículo.

B) Imposibilitará la obtención de licencias de obras o la virtualidad de títulos habilitantes en su caso: o hará inoperantes los otorgados o aportados previamente para ejecución de obras (salvo las sujetas a procedimiento simplificado, menores sin dirección técnica).

C) Habilitará a la Administración municipal para requerir su presentación.

D) Habilita la adopción de medidas de ejecución forzosa: se podrán adoptar las medidas de este tipo que procedan legalmente a costa del obligado.

D) Habilitará la imposición de sanciones: el incumplimiento del deber de presentar en tiempo y forma el IEE, tendrá la consideración de infracción urbanística con el carácter y consecuencias que atribuya la LOUA.

CAPITULO IV: INSPECCION TÉCNICA DE LAS EDIFICACIONES (ITE) E IEE

Artículo 30.- Efectos de ITE presentada con anterioridad.

Los informes de Inspección Técnica que ya se hubieren presentado y contuvieran la evaluación del estado de conservación del edificio y las condiciones básicas de accesibilidad universal y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y la utilización del edificio, surtirán los mismos efectos que el IEE. En este caso le será de aplicación el régimen contemplado en la presente Ordenanza.

TITULO TERCERO: RUINA URBANISTICA

Artículo 31. - Situación legal de Ruina Urbanística

De conformidad con el artículo 157 de la LOUA, procederá la declaración legal de ruina urbanística de una construcción o edificación en los siguientes supuestos:

I. Cuando un inmueble esté en situación de deterioro manifiesto:

Si el coste de las reparaciones necesarias para devolverle la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales, superase el límite del deber normal de conservación conforme al artículo 155.3 de la LOUA y 9 de la presente Ordenanza.

II. Cuando tras dos inspecciones periódicas, el propietario hubiera acreditado el cumplimiento puntual y adecuado de las recomendaciones de los informes técnicos derivados de las mismas:

Si el coste de los trabajos y obras realizados, sumado al coste de las reparaciones que deban ejecutarse para devolver al edificio la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales, supera el límite del deber normal de conservación comprobándose una tendencia constante y progresiva en el tiempo al incremento de las inversiones precisas para la conservación del edificio.

II. Deterioro del edificio por incumplimiento del deber de Conservación:

En caso de que la situación de deterioro del edificio se deba al incumplimiento del deber de Conservación puesto de manifiesto en Órdenes de Ejecución o del incumplimiento del deber de presentación de la Inspección Técnica de la Edificación el resultado de ésta, se tendrán en cuenta tales circunstancias en el análisis del alcance y valoración del deber normal de conservación, añadiendo a éste las actuaciones ordenadas y no realizadas.

Artículo 32.- Ejercicio, Vigilancia y Control municipal en materia de Ruina

El ejercicio, vigilancia, control municipal y resolución de los procedimientos de declaración de ruina urbanística, se ejercerá por la Gerencia Municipal de Urbanismo conforme a lo previsto en el artículo 5 de la presente Ordenanza.

Artículo 33.- Posibilidad de decisión municipal previa de Rehabilitación o Conservación

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 157.4 de la LOUA, antes de declarar la ruina de una edificación, tanto si el expediente se inició en el procedimiento de una orden de ejecución como en cualquier otro caso, el municipio podrá adoptar la resolución de rehabilitar o conservar el inmueble, e iniciará las obras necesarias en un plazo máximo de seis meses, hasta eliminar el estado físico de ruina. El propietario deberá sufragar el importe de las obras hasta donde alcance su deber de conservación.

Artículo 34. Procedimiento para la Declaración Legal de la situación de Ruina

I. Carácter contradictorio. Trámites

A) Apertura material de expedientes:

· Concurriendo cualquiera de los dos supuestos enumerados en el artículo anterior, el procedimiento podrá iniciarse de oficio o a instancia de cualquier persona.

I. Cuando el procedimiento se inicie a instancia de interesado, se acompañará su solicitud de los siguientes documentos:

- a) Datos de identificación del inmueble.
- b) Certificado del Registro de la Propiedad de la titularidad y cargas del mismo.
- c) Relación de moradores y titulares de derechos reales sobre el inmueble, su identificación mediante DNI o CIF/NIF y su domicilio para notificaciones.
- d) Dictamen expedido por facultativo competente en el que se hagan constar: descripción constructiva de la finca, situación, año de construcción del edificio y causas técnicas generales en las que se fundamenta la solicitud de ruina. Expresa mención a la situación urbanística del inmueble, incluyendo el nivel de protección o catalogación, en su caso. Planos de las diferentes plantas del inmueble, debidamente acotados y a escala. Medición y valoración de las obras de reparación necesarias cuantificadas, el valor de reposición de construcción de nueva planta, porcentaje que sobre el valor del inmueble supone el coste de reparación. Indicación de si el edificio reúne las debidas condiciones de seguridad para sus ocupantes y terceros, durante la tramitación del expediente. Descripción y señalización de las medidas de seguridad que, en razón de los daños descritos, se hubiesen adoptado en el edificio o hubiese que adoptar.

- e) Certificado, en su caso, de las dos últimas inspecciones técnicas realizadas.

II. El órgano competente podrá disponer la iniciación de oficio de expediente contradictorio de ruina cuando previo informe técnico se aprecie que el edificio pudiera encontrarse en alguno de los supuestos de ruina establecidos por la legislación. En tal caso, se abrirá periodo de información previa en el que se requerirá al propietario que aporte la relación de moradores y titulares de derecho.

III. Para los expedientes de ruina o demolición de edificios, a los que le es de aplicación lo dispuesto en la legislación vigente sobre la protección del patrimonio, o que estén incluidos en el Catalogo de Bienes Protegidos del PECHC, se estará a lo dispuesto en las normas urbanísticas del vigente PGOU, a al Plan Especial correspondiente y a las determinaciones de sus fichas de Catalogo, así como a la legislación específica aplicable.

B) Evacuación de Informe técnico:

- Formalizado el expediente se evacuará informe técnico previa visita de comprobación cuyo contenido hará referencia al menos a las siguientes cuestiones:

- | | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • Ubicación del inmueble o inmuebles afectados en cartografía oficial • Referencia catastral • Relación de viviendas y moradores • Información urbanística, señalando el nivel de protección • Características generales de la edificación • Información gráfica. Planos del conjunto de la edificación • Descripción de los daños observados • Descripción, medición y valoración de las | <ul style="list-style-type: none"> • obras de reparación necesarias para superar el estado de ruina • Valor de reposición de construcción de nueva planta de características similares • Medidas de seguridad • Datos técnicos, formales y documentales que deban aportarse y cumplimentarse • Valoración económica estimativa • Tasa por inspección técnica municipal • Conclusión sobre estado de ruina urbanística • Otras |
|--|---|

C) Incoación o iniciación formal del procedimiento:

- Si el informe técnico emitido concluyera que efectivamente concurre una situación de ruina conforme se define en el artículo 28, se procederá al inicio formal del procedimiento previo el correspondiente informe jurídico. En caso contrario se procederá, igualmente mediando informe jurídico, al sobreseimiento y archivo de las actuaciones.
- La resolución de inicio indicará que, a la vista de los informes emitidos, procede la declaración de ruina, y contendrá referencia de todas las cuestiones técnicas, jurídicas y administrativas reflejadas en los mismos, con las medidas de seguridad necesarias en razón de los daños observados en el inmueble.
- Asimismo incluirá el otorgamiento del correspondiente trámite de audiencia dirigido a todas aquellas personas que pudieran ostentar derechos, expectativas o situaciones jurídicas que pudieran verse afectadas.

D) Audiencia y alegaciones:

- Notificada la resolución de inicio, podrán formularse alegaciones en el plazo de diez días, sin perjuicio de, en ese mismo plazo, cumplimentar o adoptar y acreditar las medidas urgentes que en su caso se hubieran impuesto.

E) Finalización:

- A la vista de las actuaciones contenidas en el expediente, analizadas las alegaciones que, en su caso, se hubieren formulado y, previos los trámites e informes técnicos y jurídicos o de otras Administraciones que fuera oportuno evacuar o recabar, se procederá a la resolución del procedimiento. La resolución concluirá con declaración formal de ruina urbanística o no.

II. Exigencia de aval o depósito:

En cualquier fase del procedimiento incoado hasta la conclusión del mismo, si existieran inquilinos y fuera necesario su traslado y realojo provisional, se podrá exigir aval o depósito para garantizar el pago de los gastos necesarios.

III. Edificios protegidos

Cuando el objeto del procedimiento sea un inmueble objeto de algún tipo de protección o catalogación, deberá observarse lo establecido al respecto la normativa sobre Patrimonio Histórico en la misma y en el planeamiento municipal. En los supuestos contemplados en la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, deberá en todo caso comunicarse a la Consejería competente en la materia, recabando su oportuno pronunciamiento o resolución en los términos previstos en dicha ley. No pudiendo procederse en ningún supuesto a la demolición. En la comunicación, en caso de ser un bien inscrito en el Catálogo General del Patrimonio Histórico, se informará sobre la posibilidad de incoar un expediente de ejecución forzosa por las características y reconocidos valores del edificio que pudiera llegar, si así lo considera, a la ejecución subsidiaria de las actuaciones.

Artículo 35. Finalización del procedimiento sin Declaración de Ruina

Si la resolución finalizadora del procedimiento concluyera que no procede la declaración de ruina por no concurrir las circunstancias determinantes de la misma señaladas en el artículo 28 de esta Ordenanza, contendrá la correspondiente orden de ejecución para el cumplimiento del deber de conservación, al objeto de devolver al inmueble las condiciones mínimas de la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales.

Artículo 36. Declaración de Ruina. Extinción del deber de conservación

Si la resolución finalizadora del procedimiento concluyera con la declaración de ruina, la misma conllevará la extinción automática del deber de conservación sin perjuicio de las medidas de seguridad necesarias que hubieran de adoptarse.

I. Contenido preceptivo:

A) Medidas: deberá disponer las medidas necesarias para evitar daños a personas y bienes.

B) Pronunciamiento sobre el incumplimiento o no del deber de conservación de la construcción o edificación. En ningún caso cabrá la apreciación de dicho incumplimiento cuando la ruina sea causada por fuerza mayor, hecho fortuito o culpa de tercero, así como cuando el propietario haya sido diligente en el mantenimiento y uso del inmueble.

C) Constituirá al propietario, con fijación de plazos, en las obligaciones de:

- O bien proceder a la completa rehabilitación o bien a demoler. A su elección.
- En el supuesto específico de construcciones o edificaciones catalogadas, protegidas o sujetas a procedimiento dirigido a la catalogación o al establecimiento de un régimen de protección integral, habrá de proceder a la rehabilitación completa puesto que no procederá la demolición conforme a la LOUA y la Legislación sobre Patrimonio Histórico.
- Adoptar las medidas urgentes y realizar los trabajos y las obras necesarios para mantener y, en su caso, recuperar la estabilidad y la seguridad, en los restantes supuestos. En este caso, el municipio podrá convenir con el propietario los términos de la rehabilitación definitiva. De no alcanzarse acuerdo, el municipio podrá optar entre ordenar las obras de rehabilitación necesarias, con otorgamiento simultáneo de ayuda económica adecuada, o proceder a la expropiación o a la sustitución del propietario incumplidor aplicando la ejecución forzosa en los términos dispuestos por la Ley.

Artículo 37. Efectos de la Declaración de Ruina

La declaración legal de ruina urbanística comportará:

I. Sin perjuicio de las obras o medidas de seguridad que sean necesarias, la declaración del edificio en situación legal de ruina urbanística, **comportará la inclusión de la construcción o edificación en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, habilitándose al propietario el plazo de un año para que ejecute** la demolición o las obras de restauración pertinentes. El mero transcurso del plazo mencionado conllevará la colocación de la construcción o edificación correspondiente en situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución, que se tramitará de acuerdo con las reglas establecidas en la legislación urbanística vigente.

II. Consecuencias de la declaración de ruina de edificios protegidos. La declaración de un inmueble catalogado en estado de ruina, no implica su demolición, ni llevará aparejada la autorización de demolición, siguiéndose el régimen previsto en la legislación vigente sobre protección de patrimonio. En caso de declaración de ruina en edificios protegidos, se hará constar expresamente que partes del inmueble pueden ser objeto de desmonte, por su situación irreversible, y cuales otras deberán ser mantenidas, haciendo referencia a cada uno de los elementos catalogados afectados y señalándose los plazos en los que se deberá proceder a la rehabilitación del inmueble y reconstrucción de los elementos desmontados, así como, las medidas que deberán tomarse para mantener las condiciones de seguridad para las personas.

III. En todo caso deberá solicitar y obtener o presentar las preceptivas licencias urbanísticas y/o títulos habilitantes.

IV. Cuestiones de índole civil

Todas las circunstancias de orden jurídico civil serán responsabilidad de la propiedad del inmueble, incluidas las relativas a sus ocupantes. En ese caso, si fuera obligada la resolución de los contratos de arrendamiento existentes ello será cuestión ajena a la Administración municipal. No obstante, y a efectos de cualquier medida municipal que en garantía de la seguridad o interés público hubiera de adoptarse, se deberán comunicar a la Administración municipal las actuaciones que se efectúen, tanto demanda de resolución de contrato ante los Tribunales de Justicia competentes, acuerdos con los inquilinos, o sentencias de desahucio.

V. Obligaciones de la propiedad

Durante el tiempo que transcurra entre la declaración de la ruina y/o el desalojo real de los ocupantes, el propietario vendrá obligado a:

- Efectuar de visitas de inspección periódicas del inmueble por técnico competente.
- Comunicar a la Administración municipal, cualquier incidencia que pudiera afectar a la seguridad del inmueble.

De no proceder en ese modo, la administración municipal podrá hacerlo subsidiariamente a su costa.

Artículo 38. Ruina Física Inminente

Cuando una construcción o edificación amenace con derruirse de modo inminente, con peligro para la seguridad pública o la integridad del patrimonio protegido por la legislación específica o por el instrumento de planeamiento urbanístico, la Administración municipal estará habilitada para disponer todas las medidas que sean precisas, incluido el apuntalamiento de la construcción o edificación y su desalojo. La adopción de las medidas previstas en este artículo no presupondrá ni implicará la declaración de la situación legal de ruina urbanística.

DISPOSICION ADICIONAL

El Ayuntamiento podrá adoptar medidas de fomento con ayudas municipales para el cumplimiento del deber de conservación. Estas medidas se regularán y definirán ad hoc en las correspondientes bases de sus programas.

DISPOSICION DEROGATORIA

Queda derogada la Ordenanza municipal reguladora de la Inspección Técnica de la edificios publicada en BOP. de Córdoba nº. 248, de 31 de diciembre de 2012, así como la Ordenanza anterior reguladora de la Inspección Técnica de la Edificación publicada en BOP de Córdoba nº. 180, de 25 de septiembre de 2009. Igualmente quedan derogados cuantos acuerdos de prórrogas de plazos u otros se hayan adoptado en relación a las mismas.

DISPOSICION FINAL. ENTRADA EN VIGOR

Esta Ordenanza entrará en vigor a los quince días de su publicación íntegra en el Boletín Oficial de la Provincia.

ANEXO: MODELO IEE

ANEXO

Modelo de informe de evaluación de los edificios

Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016

Modelo tipo de informe de evaluación de los edificios

INFORME DE EVALUACIÓN DEL EDIFICIO

Datos generales del edificio

A. IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO		
Tipo de vía:	Vía:	
Nº:	Piso/Letra:	C.P.:
Población:		Provincia:
Ref. Catastral:		
Otras Ref. Catastrales y Observaciones ⁽¹⁾ :		
El edificio objeto del presente informe es:		
<input type="checkbox"/> Un único edificio <input type="checkbox"/> Una parte (bloque, portal...) de un edificio siempre que sea funcionalmente independiente del resto <input type="checkbox"/> Otro caso:		
Comparte elementos comunes con edificaciones contiguas:		
<input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Sí, indicar cuáles:		

(1) Especificar en caso de que el edificio cuente con más de una referencia catastral, u otros casos como complejos inmobiliarios, varios edificios dentro una misma parcela catastral, etc.

B. DATOS URBANÍSTICOS	
Planeamiento en vigor:	Clasificación:
Ordenanza:	Nivel de protección:
Elementos protegidos:	

C. DATOS DE PROPIEDAD ⁽²⁾		
Régimen jurídico de la propiedad:	<input type="checkbox"/> Comunidad de propietarios <input type="checkbox"/> Varios propietarios	<input type="checkbox"/> Propietario único <input type="checkbox"/> Otros:
Titular:	NIF/CIF:	
Dirección:		
C.P.:	Población:	Provincia:
Tlfn. Fijo:	Tlfn. Móvil:	E-Mail:
Representante:		En condición de:
NIF/CIF:	Dirección:	
C.P.:	Población:	Provincia:
Tlfn. Fijo:	Tlfn. Móvil:	E-Mail:

(2) Indicar el propietario o en su caso el representante de éste o de la comunidad correspondiente.

D. DATOS DEL TÉCNICO COMPETENTE QUE SUSCRIBE EL INFORME		
Técnico:	NIF/CIF:	
Titulación:		
Colegio Oficial:	Nº Colegiado:	
Dirección:		
C.P.:	Población:	Provincia:
Tlfn. Fijo:	Tlfn. Móvil:	E-Mail:

E. DATOS GENERALES DEL EDIFICIO		
Superficie parcela (m ²):	Superficie construida (m ²):	Altura sobre rasante (m):
Uso característico/principal del edificio:	<input type="checkbox"/> Residencial público	<input type="checkbox"/> Residencial privado
	<input type="checkbox"/> Docente	<input type="checkbox"/> Comercial
	<input type="checkbox"/> Sanitario	<input type="checkbox"/> Industrial
	<input type="checkbox"/> Otro:	
Nº total de plantas sobre rasante:	Nº de plantas sobre rasante con uso igual al principal:	
Nº de plantas sobre rasante con usos secundarios:	Uso(s) secundario(s):	
Nº total de plantas bajo rasante:	Nº de plantas bajo rasante con uso igual al principal:	
Nº de plantas bajo rasante con usos secundarios:	Uso(s) secundario(s):	
Nº total de viviendas:	Superficie media (m ²):	
Nº total de locales:	Superficie media (m ²):	

Nº total de plazas de aparcamientos:	Superficie media (m ²):
Nº total de trasteros:	Superficie media (m ²):
Año de construcción:	Referencia ⁽³⁾ :
Año de rehabilitación integral:	Referencia ⁽³⁾ :

(3) Aportar la referencia a partir de la cual se obtiene el dato "año" del edificio. En su caso, indicar "Estimación".

Tipología edificatoria: Implantación en parcela del edificio⁽⁴⁾:

Edificación exenta/aislada o pareada en parcela/bloque abierto:



Edificación entre medianeras/adosada/ edificación en manzana cerrada:



Tipología edificatoria: Núcleos de comunicación vertical en edificios residenciales⁽⁴⁾.

Un solo núcleo de escaleras:

- Sin ascensor
 Con 1 ascensor
 Con 2 o más ascensores

Dos o más núcleos de comunicación vertical:

- Nº total de escaleras :
Nº total de ascensores:
Nº total de viviendas con acceso a través de más de 1 núcleo:
Nº total de viviendas sin acceso a través de ascensor:

Nº medio de viviendas por planta:

Nº medio de viviendas por planta:

(4) Optar por la que describa mejor la forma de implantación del edificio.

F. ARCHIVOS GRÁFICOS

Se acompañará el presente documento con al menos un plano de situación del edificio y hasta tres fotografías en color que identifiquen el mismo. Formato mínimo 10x15 cm o resolución mínima 300 ppp.

G. DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA COMPLEMENTARIA

A continuación, indique la documentación administrativa complementaria de que dispone el edificio, por ejemplo: Licencia de Obras, Licencia de Ocupación, Licencia de Actividad, Expediente de Disciplina, Expediente de Ruina u Orden de ejecución entre otras:

Nombre del documento N°1:

Fecha: Alcance:

Técnico responsable:

Observaciones:

Nombre del documento N°2:

Fecha: Alcance:

Técnico responsable:

Observaciones:

Nombre del documento N°3:

Fecha: Alcance:

Técnico responsable:

Observaciones:

Nombre del documento N°4:

Fecha: Alcance:

Técnico responsable:

Observaciones:

H. DESCRIPCIÓN NORMALIZADA DE LOS SISTEMAS CONSTRUCTIVOS DEL EDIFICIO A EFECTOS ESTADÍSTICOS

CIMENTACIÓN

Sistemas de contención	<input type="checkbox"/> Muro de piedra	<input type="checkbox"/> Muro de fábrica bloque	<input type="checkbox"/> Muro pantalla
	<input type="checkbox"/> Muro de fábrica ladrillo	<input type="checkbox"/> Muro hormigón armado	<input type="checkbox"/> Se desconoce/ Otro:
Cimentación superficial	<input type="checkbox"/> Zapatas, zanjas, pozos mampostería	<input type="checkbox"/> Zapatas o zanjas hormigón	<input type="checkbox"/> Losa
			<input type="checkbox"/> Se desconoce/ Otro:
Cimentación profunda	<input type="checkbox"/> Pilotes	<input type="checkbox"/> Pantallas	<input type="checkbox"/> Se desconoce/ Otro:

Observaciones:

ESTRUCTURA				
Estructura vertical	Muros de carga:		Pilares:	<input type="checkbox"/> Se desconoce/ Otro:
	<input type="checkbox"/> De piedra <input type="checkbox"/> De hormigón armado <input type="checkbox"/> De adobe <input type="checkbox"/> De tapial	<input type="checkbox"/> De fábrica ladrillo <input type="checkbox"/> De bloque cerámico <input type="checkbox"/> De bloque hormigón <input type="checkbox"/> Con entramado de madera	<input type="checkbox"/> De ladrillo <input type="checkbox"/> De fundición <input type="checkbox"/> De acero <input type="checkbox"/> De hormigón armado	
Estructura horizontal Planta Tipo	Estructura principal (vigas): <input type="checkbox"/> De madera <input type="checkbox"/> Metálicas <input type="checkbox"/> De hormigón armado	Forjado (Elementos secundarios, viguetas): <input type="checkbox"/> De madera <input type="checkbox"/> Metálica <input type="checkbox"/> De hormigón armado	Forjado (Entrevigado): <input type="checkbox"/> Tablero <input type="checkbox"/> Revoltón <input type="checkbox"/> Bovedilla cerámica <input type="checkbox"/> Bovedilla hormigón <input type="checkbox"/> Solera	<input type="checkbox"/> Forjado reticular <input type="checkbox"/> Losa hormigón <input type="checkbox"/> Se desconoce/ Otro:
Estructura horizontal Suelo. Planta en contacto con terreno ⁽⁵⁾	Forjado: <input type="checkbox"/> Idéntico al de P.Tipo <input type="checkbox"/> Diferente al de P.Tipo	Forjado Sanitario: <input type="checkbox"/> Idéntico al de P.Tipo <input type="checkbox"/> Diferente al de P.Tipo		<input type="checkbox"/> Se desconoce/ Otro:
Estructura de cubierta	Forjado horizontal y: <input type="checkbox"/> Capa formación pte. <input type="checkbox"/> Tabiquillos + tablero Forjado inclinado: <input type="checkbox"/> Hormigón armado <input type="checkbox"/> Otro:	Cerchas, pórticos: <input type="checkbox"/> Vigas hormigón armado + tablero <input type="checkbox"/> Vigas metálicas + tablero <input type="checkbox"/> Vigas madera + tablero	<input type="checkbox"/> Tablero cerámico <input type="checkbox"/> Tablero madera <input type="checkbox"/> Chapa/Sandwich	<input type="checkbox"/> Se desconoce/ Otro:
<i>Observaciones:</i>				

(5) Describir el sistema constructivo de la estructura que forma el suelo de la Planta Baja, o planta -n, si el edificio tiene -n plantas de sótano.

CERRAMIENTOS VERTICALES Y CUBIERTAS			
Fachada principal	Acabado Visto en Fachada Principal: % sobre Sup. Cerram. Vertical Total:		Acabado Revestido en Fachada Principal: % sobre Sup. Cerram. Vertical Total:
Superficie (m ²):	<input type="checkbox"/> Mampostería <input type="checkbox"/> Sillería <input type="checkbox"/> Fábrica ladrillo <input type="checkbox"/> Fábrica bloque cerámico	<input type="checkbox"/> Fábrica bloque hormigón <input type="checkbox"/> Panel prefabr. hormigón <input type="checkbox"/> Panel Metálico/Sandwich <input type="checkbox"/> Otros:	<input type="checkbox"/> Enfoscado y pintado <input type="checkbox"/> Revoco <input type="checkbox"/> Mortero monocapa <input type="checkbox"/> Aplacado cerámico <input type="checkbox"/> Chapado piedra <input type="checkbox"/> Chapado metálico <input type="checkbox"/> Otros :
% sobre Sup. Cerram. Vertical Total:	Dispone de Cámara de Aire: <input type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Se desconoce		Dispone de aislamiento térmico: <input type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Se desconoce
Otras fachadas, fachadas a patios, y medianerías ⁽⁶⁾	Acabado Visto en Otras Fachadas: % sobre Sup. Cerram. Vertical Total:		Acabado Revestido en Otras Fachadas: % sobre Sup. Cerram. Vertical Total:
Superficie (m ²):	<input type="checkbox"/> Mampostería <input type="checkbox"/> Sillería <input type="checkbox"/> Fábrica ladrillo <input type="checkbox"/> Fábrica bloque cerámico	<input type="checkbox"/> Fábrica bloque hormigón <input type="checkbox"/> Panel prefabr. hormigón <input type="checkbox"/> Panel Metálico/Sandwich <input type="checkbox"/> Otros:	<input type="checkbox"/> Enfoscado y pintado <input type="checkbox"/> Revoco <input type="checkbox"/> Mortero monocapa <input type="checkbox"/> Aplacado cerámico <input type="checkbox"/> Chapado piedra <input type="checkbox"/> Chapado metálico <input type="checkbox"/> Otros :
% sobre Sup. Cerram. Vertical Total:	Dispone de Cámara de Aire: <input type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Se desconoce		Dispone de aislamiento térmico: <input type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Se desconoce
Carpintería y vidrio en huecos	Tipo de carpintería predominante: <input type="checkbox"/> Madera <input type="checkbox"/> Acero <input type="checkbox"/> Aluminio <input type="checkbox"/> PVC <input type="checkbox"/> Otros:	Tipo de vidrio predominante: <input type="checkbox"/> Simple <input type="checkbox"/> Doble acristalamiento <input type="checkbox"/> Triple acristalamiento <input type="checkbox"/> Con capa bajo emisiva <input type="checkbox"/> Con capa de control solar	
Superficie (m ²):			
% sobre Sup. Cerram. Vertical Total:			
Azotea/Cubierta plana	<input type="checkbox"/> Transitible <input type="checkbox"/> No transitible	Cubierta inclinada	<input type="checkbox"/> Teja árabe <input type="checkbox"/> Teja plana u otra <input type="checkbox"/> Teja cemento <input type="checkbox"/> Pizarra <input type="checkbox"/> Fibrocemento <input type="checkbox"/> Asfáltica <input type="checkbox"/> Chapa acero <input type="checkbox"/> Chapa cobre/zinc
Superficie (m ²):	Dispone de aislamiento térmico: <input type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Se desconoce	Superficie (m ²):	Dispone de aislamiento térmico: <input type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Se desconoce
% sobre Sup. Cerram. Horizontal Total:	Dispone de lámina impermeabilizante: <input type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Se desconoce	% sobre Sup. Cerram. Horizontal Total:	Dispone de aislamiento térmico: <input type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Se desconoce
<i>Observaciones:</i>			

(6) Indicar la información correspondiente a otros cerramientos que no formen parte de la fachada principal y que supongan un mayor % sobre el resto de la superficie total de cerramientos verticales.

INSTALACIONES DEL EDIFICIO		
Saneamiento Evacuación de aguas	<input type="checkbox"/> No dispone de Sistema de Evacuación <input type="checkbox"/> Dispone de Sist. Evacuación a red de alcantarillado público <input type="checkbox"/> Dispone de Sist. de Evacuación propio (fosa séptica, etc).	<input type="checkbox"/> Bajantes Vistas <input type="checkbox"/> Bajantes Empotradas <input type="checkbox"/> Otro: <input type="checkbox"/> Colectores Vistos <input type="checkbox"/> Colectores Enterrados <input type="checkbox"/> Otro:
Abastecimiento de agua	<input type="checkbox"/> No dispone de Sistema de Abastecimiento de Agua <input type="checkbox"/> Dispone de conexión a Red de Abastecimiento público <input type="checkbox"/> Dispone de Captación propia (pozo, bomba, etc.)	<input type="checkbox"/> Contador único para todo el edificio <input type="checkbox"/> Contadores individuales por vivienda/local <input type="checkbox"/> Contadores individuales centralizados
Instalación eléctrica	El edificio dispone (instalación eléctrica elementos comunes): <input type="checkbox"/> De Caja General de Protección (CGP) <input type="checkbox"/> De Interruptor Diferencial <input type="checkbox"/> De Interruptor Automático al inicio de los circuitos de servicios comunes <input type="checkbox"/> De fusible al inicio de las derivaciones individuales a viviendas o locales <input type="checkbox"/> Otros:	<input type="checkbox"/> Contador único para todo el edificio <input type="checkbox"/> Contadores individuales por vivienda/local <input type="checkbox"/> Contadores individuales centralizados
Calefacción	<input type="checkbox"/> Se dispone de sistema de Calefacción Colectiva/Central: <input type="checkbox"/> Caldera comunitaria <input type="checkbox"/> Bomba de calor <input type="checkbox"/> Otro: Combustible Calefacción Colectiva/Central: <input type="checkbox"/> GLP <input type="checkbox"/> Electricidad <input type="checkbox"/> Gasóleo <input type="checkbox"/> Leña/biomasa <input type="checkbox"/> Gas Natural <input type="checkbox"/> Otros	En caso contrario, indicar: % de viviendas/locales disponen de sistemas individuales de Calefacción: % viviendas con Caldera(Gas canalizado): Indicando: <input type="checkbox"/> Propano <input type="checkbox"/> Gas Natural % viviendas con Caldera Gasóleo: % viviendas con Calefacción eléctrica: Indicando: <input type="checkbox"/> Bomba de calor <input type="checkbox"/> Radiadores % con Otros:
Agua Caliente Sanitaria ACS	<input type="checkbox"/> El edificio dispone de sistema de ACS Central: Combustible para producción ACS: <input type="checkbox"/> GLP <input type="checkbox"/> Electricidad <input type="checkbox"/> Gasóleo <input type="checkbox"/> Leña/biomasa <input type="checkbox"/> Gas Natural <input type="checkbox"/> Otros <input type="checkbox"/> El edificio dispone de captadores solares para la producción de ACS	En caso contrario, indicar: % de viviendas/locales disponen de sistemas individuales de producción de ACS: % viviendas con Calentadores (Gas canalizado): Indicando: <input type="checkbox"/> Propano <input type="checkbox"/> Gas Natural % viviendas con Calentadores (Gas embotellado): Indicando: <input type="checkbox"/> Propano <input type="checkbox"/> Butano % viviendas con Calentadores eléctricos: % con Otros:
Gas canalizado para instalaciones domésticas	% de viviendas/locales que disponen de acometida a red de distribución canalizada de gas para uso doméstico: <input type="checkbox"/> Propano <input type="checkbox"/> Gas Natural	<input type="checkbox"/> Contadores individuales por vivienda/local <input type="checkbox"/> Contadores individuales centralizados
Refrigeración	<input type="checkbox"/> El edificio dispone de sistema colectivo de Refrigeración: <input type="checkbox"/> Con torre de enfriamiento <input type="checkbox"/> Sin torre de enfriamiento	En caso contrario, indicar: % de viviendas/locales disponen de sistemas individuales de refrigeración (aire acondicionado): Nº aparatos de aire acondicionado vistos en fachadas:
Ventilación y renovación de aire	El edificio dispone de los siguientes sistemas de ventilación para los cuartos húmedos (baños y cocinas) de las viviendas: <input type="checkbox"/> Ventanas <input type="checkbox"/> Patinejos <input type="checkbox"/> Shunts <input type="checkbox"/> Otros: <input type="checkbox"/> Existen locales o viviendas cuyos cuartos húmedos no tienen ninguno de los sistemas anteriores de ventilación.	Los aparcamientos disponen de sistemas de ventilación: <input type="checkbox"/> Mecánica <input type="checkbox"/> Natural <input type="checkbox"/> Híbrida
Protección Contra Incendios	El edificio dispone de: <input type="checkbox"/> Un sistema de detección de incendios. <input type="checkbox"/> Un sistema de alarma <input type="checkbox"/> Extintores móviles	<input type="checkbox"/> Hidrantes exteriores <input type="checkbox"/> Columna seca <input type="checkbox"/> Boca de incendios equipada
Protección contra el rayo	El edificio dispone de: <input type="checkbox"/> Pararrayos de puntas <input type="checkbox"/> Pararrayos Faraday <input type="checkbox"/> Pararrayos con sistemas activos (ionizantes) <input type="checkbox"/> Otro tipo de pararrayos:	<input type="checkbox"/> Un dispositivo de protección contra sobretensiones transitorias <input type="checkbox"/> Red de tierra
Instalaciones de Comunicaciones ICT	El edificio dispone de: <input type="checkbox"/> Antena para recepción de TDT <input type="checkbox"/> Antena para recepción de TV satélite <input type="checkbox"/> Acceso de pares de cobre	<input type="checkbox"/> Acceso de telecomunicaciones por cable <input type="checkbox"/> Acceso de fibra óptica <input type="checkbox"/> Accesos inalámbricos <input type="checkbox"/> Otras instalaciones de ICT
<i>Observaciones:</i>		

Parte I: Estado de conservación

I.1. DATOS GENERALES DE LA INSPECCIÓN
Fecha/s de visita:
Nº de viviendas inspeccionadas:
Nº de locales u otros usos inspeccionados ⁽⁷⁾ :
Impedimentos a la hora de realizar la visita ⁽⁷⁾ :
Medios empleados durante la inspección ⁽⁷⁾ :
Pruebas o catas realizadas ⁽⁷⁾ :
Medidas inmediatas de seguridad adoptadas durante la visita:
Observaciones:

(7) La inspección a realizar es de carácter visual, y respecto a aquellos elementos del edificio a los que se ha tenido acceso. No forma parte de la inspección detectar posibles vicios ocultos, ni prever causas sobrevenidas. Los elementos objeto de inspección son los que constan en este modelo de informe. Cuando los datos obtenidos en la inspección visual no sean suficientes para valorar las deficiencias detectadas, el técnico encargado de la inspección deberá proponer a la propiedad del inmueble efectuar una diagnosis del elemento o elementos constructivos afectados, así como las pruebas que considere necesarias.

I.2. HISTÓRICO DE INSPECCIONES PREVIAS
Fecha de la última inspección:
Técnico:
Resultado:
Grado de ejecución y efectividad de las obras derivadas de la inspección:
Observaciones:

I.3. VALORACIÓN DEL ESTADO DE CONSERVACIÓN DEL EDIFICIO**I.3.1 CIMENTACIÓN**

Indicar las deficiencias detectadas que deben ser subsanadas, especificando si condicionan -por sí mismas, o en combinación con otras- la valoración global del estado de conservación de la cimentación como desfavorable y aportando de cada una de ellas la siguiente información:

1. Localización de la deficiencia
2. Breve descripción de la misma
3. Pruebas o ensayos realizados
4. Observaciones
5. Fotografías identificativas

Valoración del estado de conservación (Cimentación):

Favorable

Desfavorable

En caso de valorarse como desfavorable, se establecerá, si procede:

Plazo de inicio de las obras:

Plazo de finalización de las obras:

I.3.2 ESTRUCTURA

Indicar las deficiencias detectadas que deben ser subsanadas, especificando si condicionan -por sí mismas, o en combinación con otras- la valoración global del estado de conservación de la estructura como desfavorable y aportando de cada una de ellas la siguiente información:

1. Localización de la deficiencia
2. Breve descripción de la misma
3. Pruebas o ensayos realizados
4. Observaciones
5. Fotografías identificativas

Valoración del estado de conservación (Estructura):

Favorable

Desfavorable

En caso de valorarse como desfavorable, se establecerá, si procede:

Plazo de inicio de las obras:

Plazo de finalización de las obras:

I.3.3 FACHADAS Y MEDIANERÍAS

Indicar las deficiencias detectadas que deben ser subsanadas, especificando si condicionan -por sí mismas, o en combinación con otras- la valoración global del estado de conservación de fachadas (incluyendo cerramientos y huecos) y medianerías como desfavorable y aportando de cada una de ellas la siguiente información:

1. Localización de la deficiencia
2. Breve descripción de la misma
3. Pruebas o ensayos realizados
4. Observaciones
5. Fotografías identificativas

Valoración del estado de conservación (Fachadas y Medianerías):

Favorable

Desfavorable

En caso de valorarse como desfavorable, se establecerá, si procede:

Plazo de inicio de las obras:

Plazo de finalización de las obras:

I.3.4 CUBIERTAS Y AZOTEAS

Indicar las deficiencias detectadas que deben ser subsanadas, especificando si condicionan -por sí mismas, o en combinación con otras- la valoración global del estado de conservación de cubiertas y azoteas como desfavorable y aportando de cada una de ellas la siguiente información:

1. Localización de la deficiencia
2. Breve descripción de la misma
3. Pruebas o ensayos realizados
4. Observaciones
5. Fotografías identificativas

Valoración del estado de conservación (Cubiertas y Azoteas):

Favorable

Desfavorable

En caso de valorarse como desfavorable, se establecerá, si procede:

Plazo de inicio de las obras:

Plazo de finalización de las obras:

I.3.5. INSTALACIONES

Indicar las deficiencias detectadas que deben ser subsanadas, especificando si condicionan -por sí mismas, o en combinación con otras- la valoración global del estado de conservación de las instalaciones comunes de suministro de agua, saneamiento y electricidad como desfavorable y aportando de cada una de ellas la siguiente información:

1. Localización de la deficiencia
2. Breve descripción de la misma
3. Pruebas o ensayos realizados
4. Observaciones
5. Fotografías identificativas

Valoración del estado de conservación (Instalaciones):

Favorable

Desfavorable

En caso de valorarse como desfavorable, se establecerá, si procede:

Plazo de inicio de las obras:

Plazo de finalización de las obras:

I.4. EXISTENCIA DE PELIGRO INMINENTE ⁽⁸⁾

Descripción del peligro inminente:

Indicar medidas a adoptar:

Fecha límite de actuación:

(8) A cumplimentar en caso de que sea necesario adoptar medidas inmediatas de seguridad para las personas

I.5. VALORACIÓN FINAL DEL ESTADO DE CONSERVACIÓN DEL EDIFICIO

El técnico competente abajo firmante valora el estado de conservación del edificio como:

 FAVORABLE DESFAVORABLE

Esta valoración del estado de conservación del edificio es suscrita por el técnico competente abajo firmante, en base a una inspección de carácter visual, y respecto a aquellos elementos del edificio a los que ha tenido acceso.

Observaciones:

En.....
a.....de.....de.....

Firmado: El Técnico competente:

I.6. DESCRIPCIÓN NORMALIZADA DE LAS DEFICIENCIAS DE CONSERVACIÓN DEL EDIFICIO			
A efectos estadísticos, consignar las deficiencias del edificio según la descripción normalizada adjunta.		Defic. Graves	
<i>Exclusivamente a efectos de la normalización de esta información para su procesamiento estadístico, se consideran "Deficiencias Graves", las que, por sí mismas, o en combinación con otras, condicionan el resultado de la Parte I del Informe como "Desfavorable".</i>			
DEFICIENCIAS EN CIMENTACIÓN			
Cimentación	Fisuras y/o grietas en los cerramientos del edificio derivadas de problemas en cimentación		
	Fisuras y/o grietas en elementos estructurales del edificio derivadas de problemas en cimentación		
	Fisuras y/o grietas en tabiquería derivadas derivadas de problemas en cimentación		
	Asiento de pilares derivado de problemas en cimentación		
	Asiento de soleras derivado derivadas de problemas en cimentación		
	Deformación y/o rotura de solados derivado derivadas de problemas en cimentación		
	Abombamiento de muros de contención		
DEFICIENCIAS EN ESTRUCTURA			
Estructura Vertical	Deformaciones, fisuras y/o grietas en interior del edificio derivadas de problemas en la estructura vertical		
	Deformaciones, fisuras y/o grietas en los cerramientos del edificio derivadas de problemas en la estructura vertical		
	Abombamientos, desplomes y/o desniveles de muros de carga de la estructura vertical		
	Presencia de xilófagos en elementos de madera de la estructura vertical		
	Corrosión de elementos metálicos de la estructura vertical		
	Patologías y degradación del hormigón en elementos de la estructura vertical		
	Fisuras en pilares de la estructura vertical		
	Presencia de humedades y/o filtraciones en elementos de la estructura vertical		
Estructura Horizontal	Otras deficiencias en la Estructura Vertical		
	Fisuras y/o grietas en forjados		
	Fisuras y/o grietas en vigas		
	Deformaciones anormales del forjado		
	Deformación y/o rotura de solados derivados de problemas de la estructura horizontal		
	Presencia de xilófagos en elementos de madera de la estructura horizontal		
	Corrosión de elementos metálicos de la estructura horizontal		
	Patologías y degradación del hormigón en elementos de la estructura horizontal		
	Rotura y/o desprendimientos de elementos del forjado		
	Presencia de humedades y/o filtraciones en elementos de la estructura horizontal		
Estructura de Cubierta	Otras deficiencias en la Estructura Horizontal		
	Deformación de faldones de la estructura de cubierta		
	Fisuras y/o grietas en la estructura de cubierta		
	Presencia de xilófagos en elementos de madera de la estructura de cubierta		
	Corrosión en elementos metálicos de la estructura de cubierta		
	Patologías y degradación del hormigón en la estructura de cubierta		
	Roturas y/o desprendimientos de elementos de la estructura de cubierta		
Estructura de Escaleras	Presencia de humedades y/o filtraciones en la estructura de cubierta		
	Otras deficiencias en Estructura de Cubierta		
	Fisuras y/o grietas en estructura de escaleras		
	Abombamiento de muros de escalera		
	Desnivel y/o deformación de las zancas en estructura de escaleras		
Cerramientos verticales: Fachadas, Medianerías y Huecos	Presencia de xilófagos en elementos de madera de la estructura de escalera		
	Rotura y/o desprendimientos de elementos de escaleras		
	Otras deficiencias en la Estructura de Escaleras		
	DEFICIENCIAS EN CERRAMIENTOS VERTICALES		
	Fisuras y/o grietas en los cerramientos de las fachadas exteriores		
	Fisuras y/o grietas en los cerramientos de las fachadas de patios		
	Fisuras y/o grietas en las medianerías		
	Abombamiento de muros de cerramiento		
	Deformación o rotura de carpinterías de huecos		
	Degradación, erosión y/o riesgo de desprendimiento de los materiales de la fábrica de cerramiento		
	Humedades de capilaridad en los muros de cerramiento		
	Humedades por filtraciones en los muros de cerramiento, carpinterías y encuentros		
	Humedades por condensación u otras causas en los muros de cerramiento, carpinterías y encuentros		
	Presencia de vegetación y/o microorganismos (moho, musgo, bacterias ...) en muros de cerramiento		
	Degradación o ausencia de juntas entre edificios en fachadas		
	Riesgo de desprendimiento de elementos adosados a las fachadas		
	Degradación o ausencia de aislamiento térmico en fachadas y medianerías		
Otras deficiencias en los muros de cerramiento			
Acabados de Fachada	Fisuras y/o grietas en revoco de las fachadas exteriores		
	Fisuras y/o grietas en revoco de fachadas de patios		
	Abombamiento del revoco en muros de cerramiento		
	Humedades en revoco de muros de cerramiento		
	Presencia de vegetación y de microorganismos (moho, musgo, bacterias ...) en revoco de muros de cerramiento		
	Abombamiento, degradación, erosión de los materiales y/o riesgo de desprendimiento del revoco de Fachadas		
	Degradación de los paneles, placas y elementos prefabricados de cerramiento en fachadas		
	Degradación de los anclajes de sujeción de aplacados, paneles y placas de cerramiento		
	Otras deficiencias en los acabados de fachada:		





En todo caso:			
6.4. El edificio tiene ASCENSORES ACCESIBLES			
<input type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si, en este caso indicar si cuentan con indicación:		
	- En BRAILLE Y ARÁBIGO en altorrelieve y a una altura entre 0,80 m y 1,20 m.	<input type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si
	- Del NÚMERO DE PLANTA en la jamba derecha, en sentido de salida de la cabina	<input type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si
6.5. El edificio tiene ZONAS DOTADAS DE BUCLE MAGNÉTICO			
<input type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si, en este caso indicar:		
	- Están señalizadas con PICTOGRAMAS NORMALIZADOS:	<input type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si
6.6. El edificio cuenta con BANDAS SEÑALIZADORAS VISUALES Y TÁCTILES exigidas en el DB-SUA			
<input type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si, en este caso indicar si dichas BANDAS:		
	- Son de color contrastado con el pavimento	<input type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si
	- Tienen un relieve de altura 3 ± 1 mm, en caso de encontrarse en el interior del edificio	<input type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si
	- Tienen un relieve de altura 5 ± 1 mm, en caso de encontrarse en el exterior del edificio	<input type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si
	- En el arranque de las escaleras, tienen 80 cm de longitud en el sentido de la marcha, anchura la del itinerario y acanaladuras perpendiculares al eje de la escalera	<input type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si
	- Para señalar el ITINERARIO ACCESIBLE hasta un PUNTO DE LLAMADA ACCESIBLE o hasta un PUNTO DE ATENCIÓN ACCESIBLE, tienen acanaladuras paralelas a la dirección de la marcha y una anchura de 40 cm	<input type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si
6.7. El SÍMBOLO INTERNACIONAL DE ACCESIBILIDAD PARA LA MOVILIDAD (SIA) empleado en la señalización de edificio tiene las características y dimensiones que establece la Norma UNE 41501:2002, según gráfico adjunto			
		<input type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si
OBSERVACIONES:			

GRAFICO DEL "SIA"



Color:
Fondo: azul Pantone Reflex Blue
Símbolo: blanco

