

ORDENANZA REGULADORA DEL DEBER DE CONSERVACIÓN DE LOS EDIFICIOS EN GRANADA

TÍTULO I. GENERALIDADES

Artículo 1.- Objeto de la Ordenanza.

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

- La obligación de los propietarios de terrenos, las instalaciones, construcciones y edificaciones, de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, accesibilidad universal, eficiencia energética y ornato legalmente exigibles así como realizar obras adicionales que permitan el uso turístico responsable y favorecer la puesta en valor del patrimonio urbanizado y edificado con valor histórico o cultural, o para la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano, hasta donde alcance el deber legal de conservación.

En particular, cuando se trate de edificaciones, el deber legal de conservación comprenderá, además, la realización de los trabajos y las obras necesarias para satisfacer, con carácter general, los requisitos básicos de la edificación establecidos la legislación vigente en materia de ordenación de la edificación y para adaptarlas y actualizar sus instalaciones a las normas legales que les sean explícitamente exigibles en cada momento. Las obras adicionales para la mejora de la calidad y sostenibilidad podrán consistir en la adecuación parcial o completa a todas, o a algunas de las exigencias básicas establecidas en el Código Técnico de la Edificación, debiendo fijar la Administración, de manera motivada, el nivel de calidad que deba ser alcanzado para cada una de ellas.

- La regulación de las órdenes de ejecución de obras de reparación, conservación, accesibilidad y rehabilitación de edificios y construcciones deterioradas o en condiciones deficientes, que el Ayuntamiento acuerde a través de sus órganos de gestión, o las que por motivos turísticos, culturales o estéticos, se dicten para mejora o adaptación al entorno de los edificios, referidas a elementos ornamentales y secundarios del inmueble.

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

- La regulación del estado de ruina urbanística, el procedimiento para la declaración de la misma tras el correspondiente expediente contradictorio y la regulación de la situación de ruina física inminente.

- El procedimiento a seguir y medidas a adoptar en caso de incumplimiento injustificado del propietario de las órdenes de ejecución acordadas y/o del deber de conservación.

Artículo 2. Ámbito de aplicación.

1. El contenido de la presente Ordenanza es de aplicación en todo el ámbito del término municipal de Granada a efectos de la puesta en práctica de las disposiciones en materia de protección, conservación, inspección periódica de edificios y ruinas, de conformidad con la legislación vigente.

2. La realización de las obras comprendidas en las actuaciones objeto de esta Ordenanza corresponde, además de a aquellos sujetos a los que la legislación de ordenación territorial y urbanística atribuya dicha obligación, a los siguientes:

- a) Los propietarios y los titulares de derechos de uso otorgados por ellos, en la proporción acordada en el correspondiente contrato o negocio jurídico que legitime la ocupación

- b) Las comunidades de propietarios y, en su caso, las agrupaciones de comunidades de propietarios, así como las cooperativas de viviendas, con respecto a la construcción, el edificio o complejo inmobiliario en régimen de propiedad horizontal y de los condominios.

Artículo 3. Competencia sobre el control del deber de conservación.

La vigilancia y control para el cumplimiento de los deberes de conservación y rehabilitación corresponde al Ayuntamiento de Granada a través de la Concejalía competente en materia de Urbanismo y Obras y de sus órganos de gestión interna.

TÍTULO II. DEBER DE CONSERVACIÓN Y ÓRDENES DE EJECUCIÓN

Capítulo 1. Alcance y Contenido.

Artículo 4. Deber de conservación y rehabilitación.

1. Los propietarios y los sujetos obligados relacionados en el art.2.2 de esta Ordenanza conservarán los terrenos, las instalaciones, construcciones y edificaciones en los términos en el Plan General de Ordenación Urbana de Granada y demás legislación urbanística aplicable.

2. Los propietarios de terrenos, instalaciones, construcciones y edificios y los sujetos obligados relacionados en el art.2.2 de esta Ordenanza tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, accesibilidad universal y ornato legalmente exigibles así como realizar obras adicionales que permitan el uso turístico responsable y favorecer la puesta en valor del patrimonio urbanizado y edificado con valor histórico o cultural, o para la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano, hasta donde alcance el deber legal de conservación.

El Ayuntamiento de Granada a través de sus órganos de gestión podrá ordenar, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para preservar aquellas condiciones, pudiendo comprender la realización de los trabajos y las obras necesarias para satisfacer, con carácter general, los requisitos básicos de la edificación establecidos en la legislación vigente y para adaptarlas y actualizar sus instalaciones a las normas legales que les sean explícitamente exigibles en cada momento.

3. El deber de los propietarios de edificios alcanza hasta la ejecución de los trabajos y obras cuyo importe tiene como límite el del contenido normal del deber de conservación.

Artículo 5. Contenido normal del deber de conservación de edificaciones.

1. El contenido normal del deber de conservación se establece en la mitad del valor actual de construcción de un inmueble de nueva planta, equivalente al original

en relación con las características constructivas y la superficie útil, realizado con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable o, en su caso, quede en condiciones de ser legalmente destinado al uso que le sea propio.

2. El cálculo de la construcción de nueva planta señalada en el párrafo anterior, se realizará de la siguiente manera:

- Se cuantificará la superficie construida de cada uso característico de la edificación (locales, comerciales, vivienda, oficina...)

- Se multiplicará la superficie construida de cada uso por el módulo de precio/m² correspondiente al Anexo 1, con las especificaciones para edificios catalogados que se relacionan en dicho Anexo.

- El presupuesto de ejecución material (P.E.M.) de la edificación será la suma de las superficies de cada uso por su módulo correspondiente. A este valor, a efectos de tener en cuenta las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable, se añadirá:

- El 14% (sobre el P.E.M.) de Gastos Generales del Contratista.

- El 6% (sobre el P.E.M.) de Beneficio Industrial del Contratista.

- Los honorarios facultativos que sean necesarios, valorados en el Anexo 2 de esta Ordenanza (exclusivamente a efectos de cálculo de valores de esta Ordenanza ya que en cualquier otro caso los honorarios facultativos son y deben ser libres para cumplir con la Ley 15/2007 de defensa de la competencia) y que irán en relación con el Anexo correspondiente del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares que rige las actuaciones para actuar por ejecución subsidiaria.

- El I.V.A.

- El impuesto municipal sobre construcciones

- Tasas por Licencia de obras y 1ª Ocupación.

3. Cuando se trate de edificaciones, el deber legal de conservación comprenderá, además, la realización de los trabajos y obras necesarias para satisfacer, con carácter general, los requisitos básicos de la edificación establecidos en la legislación vigente para adaptarlas y actualizar sus instalaciones a las normas legales que les sean explícitamente exigibles en cada momento. Las obras adicionales para la mejora de la calidad y sostenibilidad a que hace referencia el párrafo segundo del art. 4, podrán consistir en la adecuación parcial o completa a todas o a algunas de las exigencias básicas establecidas en el Código Técnico de la Edificación, considerando exigencias mínimas las relativas a seguridad, salubridad accesibilidad y protección del patrimonio.

En materia de accesibilidad, el deber legal comprende las medidas de adecuación de un edificio para facilitar la accesibilidad universal de forma eficaz, segura y práctica, y sin que supongan una carga desproporcionada en los términos definidos en la ley y recogidos en el apartado 4 del artículo 6 de esta Ordenanza.

4. La Concejalía competente en materia de Urbanismo y Obras podrá imponer en cualquier momento la realización de obras para el cumplimiento del deber legal de conservación, de conformidad con lo dispuesto en la legislación estatal y autonómica aplicables. El acto

firmado de aprobación de la orden administrativa de ejecución que corresponda, determinará la afección real directa e inmediata, por determinación legal, del inmueble, al cumplimiento de la obligación del deber de conservación. Dicha afección real se hará constar, mediante nota marginal, en el Registro de la Propiedad, con referencia expresa a su carácter de garantía real y con el mismo régimen de preferencia y prioridad establecido para la afección real, al pago de cargas de urbanización en las actuaciones de transformación urbanística.

5. Conforme a lo dispuesto en la normativa aplicable, en los casos de inejecución injustificada de las obras ordenadas, dentro del plazo conferido al efecto, será de aplicación cualquier fórmula de reacción administrativa, a elección de la administración competente. En tales supuestos, el límite máximo del deber de conservación podrá elevarse, si así lo dispone la legislación autonómica, hasta el 75% del coste de reposición de la construcción o el edificio correspondiente. Cuando el propietario incumpla lo acordado por la Administración, una vez dictada resolución declaratoria del incumplimiento y acordada la aplicación del régimen correspondiente, la Administración actuante remitirá al Registro de la Propiedad certificación del acto o actos correspondientes para su constancia por nota al margen de la última inscripción de dominio.

6. En todo caso, el municipio podrá establecer mediante regulación expresa:

- a) Ayudas públicas en las condiciones que estime oportunas, entre las que podrá incluir la explotación conjunta del inmueble.

- b) Bonificaciones sobre las tasas por expedición de licencias.

Artículo 6. Condiciones mínimas de seguridad, salubridad, accesibilidad universal y ornato.

1. Solares: De acuerdo con las determinaciones del PGOU de Granada sobre el contenido del deber de conservación de solares, todo propietario de un solar deberá mantenerlo en las condiciones de seguridad y salubridad de acuerdo con lo dispuesto en la Ordenanza de limpieza, ornato y gestión de residuos urbanos del Ayuntamiento de Granada.

2. Instalaciones, construcciones y edificaciones: Con el fin de garantizar la seguridad de las personas, el bienestar de la sociedad y la protección del medio ambiente, se establecen los requisitos básicos que deberá cumplir cualquier edificación y deberán satisfacerse, de la forma que reglamentariamente se establezca, en el proyecto, la construcción, el mantenimiento, la conservación y el uso de los edificios y sus instalaciones así como en las intervenciones que se realicen en los edificios existentes, de acuerdo con las determinaciones contenidas en el PGOU de Granada y en la legislación vigente en cada momento.

3. El Código Técnico de la Edificación, que se completa con las ordenanzas municipales de edificación, son el marco normativo que establece las exigencias básicas de calidad de los edificios de nueva construcción y de sus instalaciones, así como de las intervenciones que se realicen en los edificios existentes.

Se consideran intervenciones sobre los edificios existentes las que alteren su configuración arquitectónica, entendiendo por tales las que tengan carácter de intervención total o las parciales que produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría o el conjunto del sistema estructural, o tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio, así como las obras que tengan el carácter de intervención total en edificaciones catalogadas, o que dispongan de algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico-artístico regulada a través de norma legal o documento urbanístico, y aquellas otras de carácter parcial que afecten a los elementos o partes objeto de protección de tal forma que permita el cumplimiento de los anteriores requisitos básicos.

4. Para las condiciones mínimas sobre la accesibilidad universal se tendrá en cuenta la regulación vigente mediante el Código Técnico de la Edificación, la legislación autonómica, las Ordenanzas municipales y la recogida en la legislación sobre derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social, comprendiendo las intervenciones de adaptación susceptibles de ser consideradas como ajustes razonables.

Se considerarán ajustes razonables las medidas de adecuación de un edificio para facilitar la accesibilidad universal de forma eficaz, segura y práctica, y 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 configuración estructural y las 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.

En el resto de edificios, se considerará que la carga es desproporcionada cuando el coste de las medidas de adecuación supere el presupuesto anual para el mantenimiento, descontando las ayudas públicas a las que se pueda tener derecho, pudiéndose establecer analogías con otros edificios similares con coste anual de mantenimiento conocido.

Artículo 7. De las órdenes de ejecución, en general.

1. En caso de incumplimiento de los deberes a que se refieren los artículos 4 y 6 de esta Ordenanza, o si existiera riesgo importante para la conservación del patrimonio protegido, la Administración Municipal dictará orden de ejecución de obras en los términos establecidos en esta Ordenanza y en la legislación aplicable.

2. Notificada una orden de ejecución, la Propiedad podrá alegar que lo ordenado excede de su deber de conservación, sin perjuicio de la adopción de las medidas que no excedan de dicho deber y de las medidas urgentes y provisionales de seguridad, estabilidad o estanqueidad que procedan durante la demora de la tramitación del expediente. Cuando las medidas de segu-

ridad necesarias consistan en la disposición de estructuras auxiliares como apeos, apuntalamientos, recercados, etc., mientras se inicien las obras de reparación, se podrá exigir a la Propiedad la correspondiente vigilancia técnica, concretada en informes técnicos emitidos por la Dirección Facultativa con la periodicidad que se establezca.

3. En función de la entidad y complejidad de las obras ordenadas que se determine en los informes técnicos municipales, se graduará el plazo de ejecución y la documentación exigible a presentar previo al inicio de los trabajos, de acuerdo con los siguientes criterios:

- Dirección de obra, siempre que las obras a realizar afecten a algún elemento estructural de manera puntual.

- Proyecto técnico y dirección facultativa, cuando las obras ordenadas afecten a elementos estructurales de forma generalizada, a la reparación simultánea de varias de las condiciones mínimas determinadas en el artículo anterior que puedan suponer rehabilitación parcial, y las que supongan demoliciones totales o parciales de la edificación.

- Estudio de Seguridad y Salud o Estudio Básico de Seguridad y Salud y Coordinación de Seguridad y Salud en fase de ejecución, cuando por la entidad de las obras así lo establezca la legislación vigente sobre disposiciones mínimas de seguridad y de salud en las obras de construcción.

4. Los interesados podrán aportar al expediente copias digitalizadas de los documentos, cuya fidelidad con el original garantizarán mediante la utilización de firma electrónica avanzada, no obstante la administración local podrá solicitar del correspondiente archivo el cotejo del contenido de las copias aportadas. Ante la imposibilidad de este cotejo, podrá requerir al particular la exhibición del documento o de la información original. La aportación de tales copias implica la autorización a la Administración para que acceda y trate la información personal contenida en tales documentos.

5. En edificios y construcciones en situación legal de fuera de ordenación que requieran la ejecución de obras, el instrumento de planeamiento definirá los actos constructivos y los usos de que puedan ser susceptibles las correspondientes construcciones o edificaciones e instalaciones. En defecto de las directrices y determinaciones previstas se aplicarán a las instalaciones, construcciones y edificaciones en situación legal de fuera de ordenación las siguientes reglas:

- Con carácter general sólo podrán realizarse las obras de reparación y conservación que exija la estricta conservación de la habitabilidad o la utilización conforme al destino establecido.

- Excepcionalmente podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación, cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición, según proceda, en un plazo de cinco años, a partir de la fecha en que se pretenda realizarlas. Tampoco estas obras podrán dar lugar a incremento del valor de la expropiación.

6. En los edificios y construcciones declarados en situación de asimilación a la de fuera de ordenación, se atenderá a lo dispuesto en la disposición o resolución que declare la misma con objeto de determinar la en-

vergadura de las obras a ordenar en los mismos, teniendo en cuenta que sólo podrán realizarse las obras de reparación y conservación que exija la estricta conservación de la habitabilidad o la utilización conforme al destino establecido. Excepcionalmente podrán ordenarse obras parciales y circunstanciales de consolidación, cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición, según proceda, en un plazo de cinco años, a partir de la fecha en que se pretenda realizarlas. Con la finalidad de reducir el impacto negativo de esas obras, instalaciones, construcciones y edificaciones, la Administración actuante podrá ordenar la ejecución de las obras que resulten necesarias para no perturbar la seguridad, salubridad y el ornato o paisaje del entorno.

7. Las actuaciones de intervención que deban dictarse en relación a construcciones hipogeas (cuevas-vivienda) y que se superponen unas sobre otras, con objeto de mantener la salubridad, seguridad y ornato de las mismas, se considerarán que las mismas quedan establecidas en las condiciones del régimen de propiedad horizontal, quedando obligados todos los propietarios afectados por la orden de ejecución dictada y en las condiciones que la misma determine, atendiendo a la propia configuración natural del terreno.

8. En los casos de obras y construcciones abandonadas antes de su finalización, con ocasión de la tramitación del expediente de caducidad de la licencia de obras, o en su defecto cuando se aprecie por los servicios municipales un estado de deterioro que suponga peligro para la seguridad, se indicarán las medidas necesarias para mantener la construcción o los elementos auxiliares vinculados en condiciones de seguridad y salubridad, con independencia de la aplicación del régimen previsto en la legislación urbanística para el incumplimiento del deber de edificar.

Artículo 8. Deber de conservación en elementos sometidos a algún régimen de protección.

1. Para las órdenes de ejecución de obras que afecten a edificios incluidos en el Conjunto Histórico de Granada, en el Catálogo General de Patrimonio Histórico Andaluz o en los Catálogos de Protección de los Instrumentos de Planeamiento a los que les sea de aplicación lo dispuesto en la legislación vigente sobre el patrimonio histórico se estará a lo dispuesto en las normas urbanísticas del vigente PGOU de Granada, a los Planes Especiales correspondientes y a las determinaciones de sus fichas de Catálogo, así como a la legislación específica aplicable.

2. Será necesario obtener autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico, con carácter previo a las órdenes que fueran pertinentes, para realizar cualquier tipo de obra en inmuebles objeto de inscripción, o incoados, como Bien de Interés Cultural o su entorno, incluyendo remociones de terreno, cambios de uso o modificaciones en los bienes inmuebles, salvo que existiera delegación de competencias a petición municipal. En tales casos será necesaria la remisión a la Consejería competente en materia de patrimonio histórico la documentación técnica señalada en el artículo 7.3 de la presente Ordenanza, la cual dispondrá de un plazo de tres meses, contados a partir de la recepción

de toda la documentación, para resolver sobre la solicitud de autorización. Transcurrido el plazo de 3 meses indicado se entenderá desestimada la autorización.

3. Será necesario comunicar a la Consejería competente en materia de patrimonio histórico la realización de cualquier obra o intervención en bienes de catalogación general. En el plazo de treinta días a contar desde tal comunicación, la Consejería valorará la actuación y formulará en su caso las medidas correctoras que se estimen imprescindibles para la protección del bien, así como cualesquiera otras recomendaciones técnicas que se consideren convenientes.

4. No procederá la demolición de inmuebles inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz. Podrán admitirse, excepcionalmente, demoliciones derivadas de la ejecución de proyectos de conservación, que exigirán la autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico. Las demoliciones que afecten a inmuebles integrantes del entorno de Bienes de Interés Cultural exigirán la autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico.

5. Las demoliciones que afecten a inmuebles incluidos en Conjuntos Históricos, Sitios Históricos, Lugares de Interés Etnológico o Zonas Patrimoniales, que no estén inscritos individualmente en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz ni formen parte del entorno de Bienes de Interés Cultural, exigirán la autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico, salvo que hayan sido objeto de regulación en el planeamiento especial.

6. En los casos de urgencia y peligro inminente será igualmente necesaria la autorización o comunicación a la Consejería competente en materia de patrimonio histórico, quien se pronunciará en el plazo de dos días hábiles, entendiéndose desestimadas por la falta de resolución en dicho plazo. Las medidas que se adopten en ningún caso podrán incluir más demoliciones que las estrictamente necesarias, y deberán incluir las medidas necesarias establecidas en la autorización anteriormente citada y en sus mismos términos. En la realización de las obras necesarias se compatibilizará, en la medida de lo posible, la eliminación de la situación de riesgo con la futura rehabilitación y reposición del inmueble a su estado anterior.

7. No será precisa la autorización de la Consejería de Cultura para la adopción por parte del Ayuntamiento de medidas excepcionales de protección, tales como apeos o apuntalamientos, que hayan de aplicarse con carácter inmediato y que no lleven aparejada la realización de demoliciones.

8. Atendiendo a los Planes Especiales de Protección y Reforma Interior del Conjunto Histórico de Granada, el tipo de actuación de la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura en relación a los inmuebles incluidos en los mismos será el siguiente, sin perjuicio de lo dispuesto en la Ley de Patrimonio Histórico Andaluz:

- Las actuaciones (órdenes de ejecución y demolición) que se deban realizar en los inmuebles que estén catalogados como Bienes de Interés Cultural y su entorno, requieren la previa autorización de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía.

- Las actuaciones que se deban realizar en los inmuebles calificados como de Catalogación General, requieren:

1º. Las órdenes de ejecución: la comunicación previa a la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía, excepto los inmuebles incluidos en el ámbito del PEPRI Alhambra y Sacromonte que requieren la previa autorización;

2º. Las actuaciones de demolición: requieren todas ellas la previa autorización de la Consejería de Cultura;

3º. Los expedientes de ruina: requieren la notificación del inicio del expediente y del resto de actos a la Consejería de Cultura como parte interesada.

- Las actuaciones (órdenes de ejecución, demolición y ruina) que se deban realizar en los inmuebles con catalogación urbanística y en los no catalogados, por el PGOU de Granada, requieren:

1º. Las órdenes de ejecución en el PEPRI Centro y Albaicín, la toma de conocimiento a la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía y en los ámbitos del PEPRI Alhambra y Sacromonte en tanto no se apruebe Plan Especial de protección, la previa autorización de la misma;

2º. Los expedientes de demolición, en el ámbito del Conjunto Histórico, requerirán la autorización previa de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía

3º. Los expedientes de declaración de ruina, en el ámbito del Conjunto Histórico, requerirá la notificación previa a la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía.

- Las actuaciones que puedan afectar a Monumentos y Jardines Históricos del Municipio de Granada (BIC) y sus entornos requieren la previa autorización de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía en todas las actuaciones que les puedan afectar.

Artículo 9. Órdenes de ejecución por motivos turísticos, culturales o estéticos.

1. En fachadas, cubiertas o espacios visibles desde la vía pública, el Ayuntamiento, a través de sus órganos de gestión, podrá dictar órdenes de ejecución por motivos de interés turístico, cultural o estético, para la mejora en toda clase de edificios y su adaptación al entorno, de acuerdo con lo establecido por el PGOU de Granada y el resto de la legislación urbanística aplicable.

2. Los trabajos y las obras ordenados deberán referirse a fachadas y/o elementos ornamentales y secundarios del inmueble de que se trate y responderán a beneficios de interés general sin necesidad de que estén incluidos en Plan alguno de Ordenación.

3. La Administración urbanística municipal, podrá ordenar la ejecución de obras en los casos siguientes:

a) Fachadas visibles desde la vía pública, ya sea por su mal estado de conservación, por haberse transformado en espacio libre el uso de un predio colindante, por quedar la edificación por encima de la altura máxima y resultar medianeras al descubierto sin tratamiento, o cuando así lo establezca un Plan Especial de Protección.

b) Jardines o espacios libres particulares, por ser visibles desde la vía pública.

4. En el caso del apartado a) de este artículo podrá imponerse la apertura de huecos, balcones, miradores o cualquier otro elemento propio de una fachada o, en su caso, la decoración de la misma. Podrán imponerse

asimismo las necesarias medidas para el adecuado adecentamiento, ornato o higiene.

Capítulo 2. Procedimiento.

Artículo 10. Iniciación del procedimiento.

1. El procedimiento para exigir el cumplimiento del deber de conservación, en cualquiera de sus formas, podrá iniciarse de oficio o a instancia de cualquier ciudadano.

2. Los expedientes iniciados de oficio lo serán:

a) Como consecuencia de la actuación de algún servicio municipal que manifieste la existencia de un incumplimiento de los deberes de conservación.

b) Como consecuencia de informes evacuados por los servicios técnicos en las inspecciones programadas que se realicen.

c) Como consecuencia de los informes derivados del informe de evaluación de Edificios, a los que se refiere el Título III de esta Ordenanza.

d) Por denuncia.

Artículo 11. De la inspección.

1. En el ejercicio de sus funciones, los inspectores y técnicos del órgano de gestión interna de la Concejalía competente en Urbanismo y Obras, gozarán de plena autonomía y tendrán, a todos los efectos, la condición de agentes de la autoridad. Estarán facultados para requerir y examinar toda clase de documentos, analizar el estado de seguridad, salubridad, accesibilidad y ornato de las edificaciones, comprobar la adecuación a la legislación y ordenación urbanística aplicables de los actos en realización, realizar fotografías y obtener la información necesaria para el cumplimiento de su cometido. Tanto las Administraciones públicas como los particulares están obligados a prestarles la colaboración que precisen.

2. Toda construcción, edificación o instalación podrá ser visitada a efectos de su inspección en las ocasiones que se estimen oportunas, formulando propuesta de adopción de cuantas medidas resulten pertinentes. La negativa no fundada a facilitar la información solicitada por los inspectores, constituirá obstaculización del ejercicio de la potestad de inspección y tendrá la consideración de infracción administrativa, y en su caso, disciplinaria.

3. En cada uno de los expedientes en los que se hayan desarrollado funciones inspectoras, constará la hoja de inspección o informe donde se refleje la inspección efectuada, así como fecha e identificación de la persona que la realice.

Artículo 12. De los informes.

1. Iniciado el expediente, los servicios técnicos del órgano interno correspondiente, previa realización de las inspecciones que fuesen necesarias, emitirán un informe sobre el estado de las edificaciones.

2. El informe contendrá al menos:

a) Situación del inmueble o inmuebles afectados por la actuación a realizar.

b) Situación urbanística del inmueble determinando si el inmueble está sujeto a algún régimen de protección o si está en situación de fuera de ordenación.

c) Descripción de los daños o deficiencias que presenta, indicando, en su caso, las posibles causas, así como las afecciones sobre los edificios colindantes y el entorno.

d) Actuaciones necesarias propuestas para determinar y/o subsanar los daños o deficiencias detectadas y, en su caso, las medidas de seguridad a adoptar.

e) Si por la entidad de las obras a realizar es exigible proyecto técnico y/o dirección facultativa, así como cualquier otra documentación y estudio relativo a la seguridad y salud y la necesidad de coordinación de seguridad en fase de ejecución.

f) Determinación del plazo para el comienzo y ejecución de las actuaciones.

g) Cualquier otro dato que facilite la identificación del propietario o titulares de derecho.

Artículo 13. De los obligados.

1. Las órdenes de ejecución se notificarán a la propiedad del inmueble y a los interesados en el mismo. Para ello, si fuera necesario, se requerirá de oficio al Registro de la Propiedad o cualquier otro registro público adecuado para que informe sobre la titularidad del mismo.

2. Si el interesado hubiese procedido a la transmisión o venta del inmueble, deberá presentar la documentación oportuna que lo acredite fehacientemente identificando el nuevo titular, su domicilio habitual y documento nacional de identidad.

Artículo 14. De las comunicaciones y notificaciones electrónicas con los ciudadanos. Expediente electrónico, copias y almacenamiento

1. El órgano de gestión correspondiente podrá utilizar medios electrónicos en sus comunicaciones y notificaciones con los ciudadanos siempre que así lo hayan solicitado o consentido expresamente de acuerdo con lo especificado en la Ordenanza Municipal reguladora de la Administración Electrónica. Asimismo, de acuerdo con dicha Ordenanza, por el órgano de gestión correspondiente podrá utilizarse la tramitación de los procedimientos mediante expedientes electrónicos.

2. Para el caso en que la documentación de los expedientes se realice en papel, el órgano de gestión correspondiente podrá obtener imágenes electrónicas de los documentos privados aportados por los ciudadanos, a través de procesos de digitalización que garanticen su autenticidad, integridad y la conservación del documento imagen, de lo que se dejará constancia.

3. Podrán almacenarse por medios electrónicos todos los documentos utilizados en las actuaciones administrativas. Los medios o soportes en que se almacenen documentos, deberán contar con medidas de seguridad que garanticen la integridad, autenticidad, confidencialidad, calidad, protección y conservación de los documentos almacenados. En particular, asegurarán la identificación de los usuarios y el control de accesos, así como el cumplimiento de las garantías previstas en la legislación de protección de datos.

Artículo 15. Resoluciones.

1. En aquellas órdenes de ejecución para paliar situaciones que no impliquen urgencia o peligro inmediato, con carácter previo a la propuesta de resolución se podrá dar trámite de audiencia al interesado por término de 10 días. Cuando se trate de la ejecución de obras para mejora de la accesibilidad mediante ajustes razonables, los Servicios Municipales podrán requerir en di-

cho plazo cuanta documentación sea necesaria para poder valorar la carga de las medidas (Memoria descriptiva, planimetría, fotografías, presupuesto de las medidas, Actas del Presupuesto de la Comunidad de Propietarios, empadronamiento de discapacitados o mayores de 70 años, y cualquier otro dato de los reflejados en la Parte II del Informe de Evaluación del Edificio).

2. El órgano competente ordenará a la Propiedad y/o a los sujetos obligados relacionados en el art.2.2 de esta Ordenanza, el cumplimiento de las actuaciones necesarias en los términos y plazos establecidos por el informe técnico emitido, con advertencia, en caso de incumplimiento, de la posible ejecución subsidiaria por la Administración a costa de la Propiedad, imposición de multas coercitivas, y la incoación de expediente sancionador o ejecución por sustitución. Lo que se comunicará, en su caso, al resto de los interesados en el procedimiento.

3. Respecto a las obras en ejecución con licencia concedida, si por el transcurso de las mismas se produjeran daños a terceros que pudieran afectar a la seguridad o salubridad, y no existiera peligro por la demora de la subsanación, según se indique en informe técnico municipal, corresponderá al Coordinador de Seguridad en fase de ejecución de la obra, o en su caso a la Dirección facultativa, dar las órdenes oportunas para salvaguarda de dicha seguridad. No obstante, si existiera peligro se darán las órdenes oportunas, exclusivamente para salvaguarda de la seguridad, dirimiéndose las reclamaciones de daños o perjuicios en la jurisdicción correspondiente.

Artículo 16. Cumplimiento de las órdenes de ejecución.

1. Las órdenes de ejecución se cumplirán en sus propios términos, debiendo ser comunicado al órgano de gestión correspondiente el inicio y la finalización de las mismas.

2. Los sujetos pasivos, las personas físicas o jurídicas y las entidades a que se refiere el articulado de la Ley General Tributaria, que soliciten o resulten beneficiadas o afectadas por las órdenes de ejecución, deberán liquidar la tasa en los términos que establezca la Ordenanza Fiscal reguladora de la Tasa por Tramitación de Expedientes de Conservación y Ruina de Edificios.

3. En el caso de requerirse documentación técnica o nombramiento de dirección facultativa o coordinación de seguridad, ésta se deberá aportar al expediente por cualquiera de los medios establecidos en la legislación vigente en materia de procedimiento administrativo con carácter previo al comienzo de los trabajos ordenados, que darán comienzo de forma inmediata, salvo que por la supervisión municipal se establezca la falta de cumplimiento de los requisitos legales para ello o que dicha documentación no dé fiel cumplimiento a lo ordenado.

4. Cuando se hubiere exigido dirección facultativa, no se considerarán concluidas las obras en tanto no se haya aportado al expediente, por cualquiera de los medios establecidos en la legislación vigente en materia de procedimiento administrativo el Certificado final de las mismas suscrito por el técnico competente. Si no se hubiere exigido dirección técnica, el cumplimiento de lo

ordenado se comprobará de oficio, una vez comunicada por la propiedad la finalización de las obras.

Artículo 17. Órdenes que impliquen la colocación de andamios u ocupación de vía pública.

1. Si la ejecución de las obras requiere la utilización de andamios, plataformas elevadoras, grúas u otro medio auxiliar similar, la propiedad aportará al expediente, por cualquiera de los medios establecidos en la legislación vigente en materia de procedimiento administrativo, la documentación necesaria de dicha instalación incluyendo los estudios de seguridad reglamentados y exigidos por la legislación sobre protección y seguridad laboral.

2. Si la obra requiere la ocupación de la vía pública mediante andamios, plataformas elevadoras, grúas, vallas u otros medios auxiliares de similar naturaleza, se procederá por parte del propietario al abono de la Tasa municipal por ocupación de vía pública, establecida por la Ordenanza Municipal correspondiente.

Artículo 18.- Señalización, Balizamiento y Cartel de las actuaciones.

1. Para las obras indicadas en el artículo anterior, y mientras dure la actuación, se colocará la señalización y balizamiento indicadas en la Ordenanza reguladora de las Condiciones Particulares de los Proyectos y Obras de Urbanización de Granada.

2. En todo caso, el obligado a la ejecución dispondrá de las suficientes vallas y elementos de balizamiento para poder delimitar perfectamente, en cualquier circunstancia, la totalidad de los trabajos que tengan encomendados.

3. Para las actuaciones que requieran la instalación de andamio en fachada, suponga la ocupación de vía pública, o bien aquellas actuaciones cuya ejecución se prolongue por un tiempo de duración igual o superior a 15 días, se dispondrá en un sitio visible de la edificación un Cartel informativo, según modelo y características indicadas en el Anexo 4 de esta Ordenanza, indicando en la identificación el Contratista, la razón social, dirección y teléfono del mismo.

Artículo 19. Actuaciones inmediatas.

1. Si por un técnico municipal en visita de inspección se aprecia la existencia de un peligro grave e inminente, existiendo riesgo importante para las personas o el patrimonio protegido por la demora de la tramitación urgente del expediente, instará al propietario para que adopte las medidas de emergencia que estimare oportunas para evitarlo, sin necesidad de acto administrativo previo.

2. Dichas medidas serán las que técnicamente se consideren imprescindibles para eliminar el riesgo inminente que puede acaecer sobre las personas, ocupantes o viandantes. Podrán consistir en desalojos provisionales, clausura de inmuebles o partes de éstos, apeos, apuntalamientos, desmontes y cuantas otras estimen oportunas los técnicos intervinientes, debiendo observarse, en cualquier caso, el principio de intervención mínima.

3. Las actuaciones referidas en los apartados precedentes serán a cargo de la propiedad del inmueble y se emitirá informe de ellas en el plazo más breve posible,

incluyendo el mismo en el expediente y adoptando las resoluciones que en cada caso fueran oportunas.

4. Para el caso de actuar sobre edificaciones protegidas por algún régimen específico se estará a lo establecido en la legislación vigente en materia de patrimonio histórico

TÍTULO III. EL INFORME DE EVALUACIÓN DE LOS EDIFICIOS.

Artículo 20. Objeto.

1. Se establece la obligación de realizar un informe de evaluación periódico de los edificios 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.

Se entiende, como 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.

2. Están obligados a efectuar el Informe de Evaluación de Edificios los propietarios de los mismos y los sujetos obligados relacionados en el art.2.2 de esta Ordenanza.

3. Las obras necesarias para subsanar las deficiencias en el estado de conservación o realizar los ajustes razonables en materia de accesibilidad serán obligatorias para los propietarios de los edificios, y su incumplimiento en el plazo que en cada caso se determine o según la normativa vigente, supondrá la aplicación del régimen sancionador que forma parte de esta Ordenanza.

Artículo 21. Sometimiento a informe de evaluación de edificaciones y construcciones.

1. Quedan sujetos al deber de la presentación del Informe de Evaluación todos los edificios y construcciones que tengan una antigüedad superior a 50 años, se encuentren catalogados o no por el planeamiento urbanístico, cualquiera que sea su titularidad, destino o uso y la clase de suelo donde se ubiquen.

Quedan exentos de la presentación del Informe de Evaluación del Edificio las parcelas sin edificación o construcción y los edificios para los que haya cesado el deber de conservación por su declaración legal de ruina urbanística u orden de demolición total expresa.

2. En los inmuebles sujetos al régimen de propiedad horizontal el Informe de Evaluación del Edificio sólo puede ser presentado por las Comunidades de propietarios o Agrupaciones de comunidades de propietarios, el cual se referirá a todo el inmueble o complejo inmobiliario y extenderá su eficacia a todos y cada uno de los locales y viviendas existentes.

3. Sin perjuicio de lo señalado en el párrafo anterior, en los edificios y construcciones cuya titularidad pertenezca a la Administración General del Estado, las Comunidades Autónomas y Entidades Locales o a las entidades de Derecho Público con personalidad jurídica propia vinculadas o dependientes de aquellas, el cumplimiento del deber de presentar el Informe de Evaluación del Edificio podrá articularse en la forma de convenio de colaboración.

Artículo 22.- Cómputo de antigüedad y plazos.

1. Para el cómputo de la antigüedad del edificio, a los solos efectos previstos en esta Ordenanza, se entiende que la misma es el tiempo transcurrido desde la fecha de terminación total de la construcción o edificación en obra nueva, o, en su caso, desde la terminación de las obras de reestructuración o rehabilitación integral que afecte a la generalidad de los elementos estructurales.

2. La fecha de terminación del edificio, reestructuración o rehabilitación integral podrá acreditarse mediante las formas previstas siguientes:

a) Cuando sean de nueva planta, reestructuración o rehabilitación integral a partir de la fecha de expedición del certificado final de obras, suscrito por el facultativo o facultativos competentes, y a la falta de este documento, desde la fecha de la licencia de primera ocupación.

b) En los demás casos, a partir de la fecha de expedición del certificado final de obras en las condiciones del apartado anterior, y a falta de éste, desde que el titular de la licencia comunique al Ayuntamiento la finalización de las obras.

c) En defecto de los citados documentos, 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.

d) Cuando se trate de edificios de viviendas protegidas, y a falta de los citados documentos, desde la fecha de la calificación definitiva de vivienda protegida, de conformidad con la legislación aplicable sobre vivienda protegida.

3. Se deberá presentar un Informe de evaluación por cada referencia catastral, salvo en el caso de que dos o más inmuebles con distintas referencias catastrales compartan elementos estructurales y funcionales, en cuyo caso podrá presentarse un único informe de evaluación. Cuando existan varios edificios o construcciones independientes o que no compartan zonas comunes constructivas en una única referencia catastral se podrán realizar tantos Informes de evaluación como edificios o construcciones existan.

4. Para todos los edificios dentro del ámbito de aplicación, el informe de evaluación se realizará dentro del año siguiente a aquel en que el edificio cumpla la antigüedad de 50 años.

5. El Informe deberá renovarse periódicamente cada 10 años, contados desde el día siguiente al del vencimiento del plazo anual en que debió presentarse el anterior, debiendo presentarse dentro del año siguiente a aquel en que el edificio cumpla dicha antigüedad.

6. En cualquier caso, cuando los Servicios Técnicos Municipales detecten deficiencias en el estado general de un edificio, el Ayuntamiento podrá requerir a su pro-

pietario de forma anticipada para que realice el Informe de Evaluación del Edificio.

7. Los edificios cuyos titulares pretendan acogerse a cualquier ayuda pública con el objetivo de acometer obras de conservación, accesibilidad universal o eficiencia energética, deberán contar con el Informe de Evaluación con anterioridad a la formalización de la petición de la correspondiente ayuda. En aquellos casos en los que se cuente con una Inspección Técnica anterior vigente, podrán presentar para cumplimentar el contenido del informe de evaluación, informe de aquellos aspectos que estén ausentes de la inspección técnica realizada. En concreto evaluación de las condiciones básicas de accesibilidad universal y, tratándose de edificaciones con tipología residencial de vivienda colectiva, la certificación de la eficiencia energética del edificio.

8. En caso de que se presente el Informe de Evaluación del Edificio voluntariamente antes del plazo o se le requiera por parte del Ayuntamiento de forma anticipada, el siguiente informe se presentará al cumplimiento de los plazos de 50 o 10 años indicados en este artículo, salvo que la antelación sea de hasta 5 años en cuyo caso su renovación será a los 10 años de la fecha en que se presentó prematuramente.

Artículo 23.- Realización del informe de evaluación de edificios y supervisión.

1. El cumplimiento del deber de presentar el Informe de Evaluación de los Edificios se verificará, mediante la presentación del documento conforme al modelo oficial aprobado en el Anexo 3, realizado por técnico competente y con los requisitos establecidos en la presente Ordenanza, por cualquiera de los medios establecidos legalmente.

2. Serán de cuenta del obligado los honorarios profesionales que se deriven de la obtención del Informe de Evaluación, sin perjuicio del sistema de ayudas públicas que se instrumente por el Estado o la Comunidad Autónoma de Andalucía.

3. En el supuesto de que el Informe de Evaluación se presente sin los requisitos formales esenciales o sin ajustarse al contenido establecido en la presente Ordenanza, se requerirá al interesado para la subsanación de defectos observados en la documentación, concediéndole a tal efecto un plazo de quince, advirtiéndole de que en caso de no aportar la documentación requerida, se considerará el Informe como no presentado.

4. Sin perjuicio de lo anterior, si de la documentación presentada se deduce la existencia de daños que puedan implicar un incumplimiento del deber de conservación, éstos se pondrán de forma inmediata en conocimiento de los servicios municipales competentes en la materia, para que actúen de la forma que proceda según lo establecido en la presente Ordenanza.

5. En caso de que se considere necesario, el Ayuntamiento podrá realizar cuantos requerimientos se estimen convenientes para completar, explicar y/o justificar el contenido de los documentos presentados.

Artículo 24.- Contenido del informe de Evaluación.

1. Los Informes de Evaluación que se emitan a resultados de las inspecciones deberán contener toda la información relativa a las siguientes condiciones básicas del edificio:

a) Evaluación del estado de conservación del edificio, que incluye:

- La seguridad estructural, examinando que no se producen 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.

- La higiene, salud y protección del medio ambiente, tratada en adelante bajo el término salubridad considerando, al menos, los siguientes aspectos:

- _ La protección frente a la humedad, atendiendo a que se limite el riesgo previsible de presencia inadecuada de agua o humedad en el interior de los edificios y en sus cerramientos.

- _ El suministro de agua, comprobando que los edificios dispongan de medios adecuados para suministrar al equipamiento higiénico previsto agua apta para el consumo de forma sostenible.

- _ La evacuación de aguas, examinando que los edificios dispongan de medios adecuados para extraer las aguas residuales generadas en ellos de forma independiente o conjunta con las precipitaciones atmosféricas y con las escorrentías.

- La seguridad en las instalaciones comunes de electricidad del edificio.

b) El Informe de Evaluación evaluará las condiciones básicas de accesibilidad universal y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de las edificaciones, de acuerdo con la normativa vigente, estableciendo de manera justificada si en el edificio es susceptible o no de realizar ajustes razonables para satisfacerlas.

c) En el caso de edificaciones con tipología residencial de vivienda colectiva, el Informe de Evaluación incorporará también la Certificación de la Eficiencia Energética del edificio, con el contenido y mediante el procedimiento establecido para la misma por la normativa vigente y que servirá de base como certificado de eficiencia energética de cada una de las viviendas que integran el edificio en el caso de su venta o alquiler. Además, esta información también podrá servir para el establecimiento de medidas de mejora de la eficiencia energética de las edificaciones, sin que en ningún caso pueda tener efectos para el resultado, favorable o desfavorable, de la inspección.

No obstante, según se indica en la normativa vigente, quedan excluidos los edificios y monumentos protegidos oficialmente en razón de su particular valor arquitectónico o histórico.

2. El Informe de Evaluación deberá consignar los desperfectos y las deficiencias apreciados, sus posibles causas, las actuaciones urgentes y obras de conservación y/o medidas recomendadas, en su caso, con fijación de un orden de prioridad, para asegurar la estabilidad, la seguridad, la estanqueidad y la consolidación estructurales, así como para mantener o recuperar las condiciones de accesibilidad, habitabilidad, ornato o de uso efectivo en su caso, según el destino propio de la construcción o edificación. Los interesados podrán aportar al expediente copias digitalizadas de los documentos.

3. Con la finalidad de garantizar lo previsto en el número anterior, los informes de evaluación consignarán, cuando menos, los siguientes extremos:

a) Fecha de las visitas de inspección realizadas, planos de situación y fotografías del exterior e interior del edificio, expresivas del contenido del informe.

b) Descripción detallada del edificio o construcción desde el punto de vista constructivo, estructural y funcional y número de referencia catastral.

c) Descripción de los estudios previos y trabajos (apertura de catas, desmontado de falsos techos, etc.) que a juicio del técnico redactor han sido necesarios realizar para obtener un conocimiento suficiente de la edificación o para determinar sus deficiencias.

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

- Estado general de la estructura y cimentación.

- Estado general de las fachadas exteriores o interiores, medianerías y, en especial, los elementos que pudieran suponer un peligro para la vía pública, tales como petos, terrazas, placas, marquesinas, balcones y demás elementos análogos.

- Estado general de conservación de cubiertas y terrazas.

- Estado general de las instalaciones básicas de fontanería, electricidad y saneamiento del edificio.

- Estado de conservación de los elementos singulares protegidos reseñados en su ficha de catálogo, en el caso de edificios protegidos.

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

f) Condiciones mínimas de habitabilidad o uso de la edificación que le fueren exigibles.

g) Presupuesto estimativo de las medidas, trabajos y obras necesarias. Para el cálculo podrán utilizarse los precios de referencia contenidos en los pliegos de prescripciones particulares previstos para las actuaciones a realizar por el sistema de ejecución subsidiaria.

h) En el supuesto de emisión del segundo y sucesivos informes de evaluación, indicación del grado de ejecución y efectividad de las medidas, trabajos y obras realizados y su coste para cumplimentar las recomendaciones señaladas en los informes de inspección técnica anteriores.

i) Evaluación de las condiciones básicas de accesibilidad universal y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de las edificaciones, de acuerdo con la normativa vigente, estableciendo si el edificio es susceptible o no de realizar ajustes razonables en materia de accesibilidad para satisfacerlas.

j) En el caso de edificaciones con tipología residencial de vivienda colectiva, la Certificación de Eficiencia Energética del edificio.

Artículo 24 25.- Resultado del informe de evaluación.

1. El informe de evaluación habrá de consignar el resultado de la inspección indicando:

a) Si el resultado es FAVORABLE por cumplir el edificio o construcción las condiciones de estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales, así como, en su caso, las condiciones de accesibilidad, habitabilidad o de uso efectivo, en su caso, según el destino propio de la construcción o edificación de que se trate. En este caso, se podrán indicar recomendaciones por el técnico en materia de conservación del inmueble, eficiencia energética y mejora de las condiciones de accesibilidad que no sean de obligado cumplimiento.

b) Si el resultado es NO FAVORABLE por no satisfacer las condiciones descritas en el apartado anterior o alguna de ellas y, en consecuencia, sería necesario acometer algún tipo de obras dirigidas a dar cumplimiento a las mismas y alcanzar un adecuado estado de conservación o de accesibilidad.

En este último caso se indicarán las obras a realizar, distinguiendo entre:

- Si es preciso la realización de OBRAS DE CONSERVACIÓN o rehabilitación no urgentes, o de ajustes razonables de accesibilidad, para dar conformidad a las condiciones establecidas.

- Si es preciso la realización de MEDIDAS URGENTES de seguridad en todo o parte del edificio, por existir premura y peligro para la seguridad o salubridad. Cuando dichas medidas de seguridad consistan en estructuras auxiliares como apeos, apuntalamientos, recercados, etc., y hasta en tanto se inicien las obras de reparación, se podrá requerir a la Propiedad la correspondiente vigilancia técnica concretada en informes técnicos con la periodicidad que se establezca.

2. La evaluación de las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de las edificaciones, de acuerdo con la normativa vigente, establecerá si el edificio es susceptible o no de realizar ajustes razonables en materia de accesibilidad.

3. Una vez ejecutadas las obras y medidas anteriores y corregidas las deficiencias señaladas en el informe de evaluación, o requeridas por el órgano de gestión municipal correspondiente, se aportará Certificado Final de Obra, además de los Certificados Técnicos de Adopción de Medidas Urgentes de Seguridad y/o de Ejecución de Obras de Conservación y Acta Favorable, según modelos oficiales del Anexo 3, que deberá concluir que el edificio o construcción reúne las condiciones exigidas por esta Ordenanza.

4. Es responsabilidad del técnico o técnicos que realicen la inspección, que los informes se emitan de forma objetiva, real y adecuada al estado de conservación del inmueble, pudiendo aplicársele, en caso contrario, el régimen sancionador de esta Ordenanza.

Artículo 26. Efectos de la presentación del informe de evaluación del edificio.

1. En el supuesto de que el informe de evaluación exprese la necesidad de acometer obras de conservación/rehabilitación para alcanzar las condiciones exigibles de estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales, para proporcionar las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de

las edificaciones, así como para mantener o recuperar las condiciones de habitabilidad o de uso efectivo según el destino propio de la construcción o edificación de que se trate, el órgano de gestión municipal, previa comprobación de la urgencia y valoración del orden de prioridades contenido en el informe presentado podrá realizar alguna de las siguientes actuaciones:

a) Requerir al interesado para que en el plazo máximo de seis meses solicite licencia municipal para la ejecución de las obras de conservación indicadas, acompañada del proyecto de ejecución, en su caso, y demás documentación preceptiva, siempre que se trate de obras no urgentes. Dicho plazo podrá ser ampliado en tres meses, siempre que se solicite antes de la terminación del mismo, de acuerdo con lo establecido en legislación sobre procedimiento administrativo.

b) Dictar la pertinente orden de ejecución de obras para el mantenimiento o recuperación de las condiciones exigibles, en los términos previstos en esta Ordenanza, cuando no se considere oportuno la demora de seis meses en la ejecución.

2. Sin perjuicio de la responsabilidad que incumbe al propietario, si del Informe de Evaluación de edificios resultara la necesidad de acometer medidas urgentes de seguridad por peligro inminente para personas o cosas, se dictará la pertinente orden de ejecución de medidas de seguridad, fijando un plazo de inicio para su ejecución y una duración máxima de los trabajos, de acuerdo con el régimen establecido en el Título II de esta Ordenanza.

Artículo 27. Comprobación del cumplimiento y consecuencias del incumplimiento de la realización del informe de evaluación de edificios.

1. Cumplidos los plazos establecidos en el artículo 22 de esta Ordenanza, el órgano de gestión municipal asignado para la tramitación de estos expedientes, podrá requerir de los propietarios la presentación de los Informes de Evaluación de Edificios, concediéndoles para ello un plazo obligatorio de tres meses, con la advertencia de proceder, en caso de incumplimiento, a la incoación del correspondiente procedimiento sancionador, así como a la ejecución forzosa del mismo.

2. Con carácter general, para el caso de la ejecución subsidiaria del Informe de Evaluación del Edificio éste será realizado por técnico competente, quien dará cumplimiento al contenido previsto en el artículo 24 de esta Ordenanza, siguiendo el procedimiento del sistema de ejecución subsidiaria de los artículos 47 a 51. Estas circunstancias se pondrán en conocimiento del propietario de la edificación, notificando las resoluciones que se adopten.

3. En los supuestos previstos en los párrafos anteriores, se notificará al propietario el importe de los gastos, daños y perjuicios ocasionados por la ejecución subsidiaria del informe y podrán liquidarse y exigirse aquellos de forma provisional antes de la ejecución, a reserva de la liquidación definitiva.

Artículo 28. El Registro de Edificios obligados a realizar el Informe de Evaluación.

1. A los efectos previstos en esta Ordenanza se constituirá un Registro interno informatizado de Edificios sujetos a evaluación, en el que quedará constancia de la

fecha de presentación y del contenido de cada uno de los informes de evaluación que se hayan emitido, haciéndose cada año publico conocimiento a través de la Web municipal de los edificios que precisen presentar en plazo voluntario el Informe de Evaluación, por cumplir los 50 años o por la renovación de los 10 años.

2. Las copias acreditativas de la presentación del primer y sucesivos Informes de Evaluación del Edificio y sus correspondientes documentos se unirán al Libro del Edificio, o en su defecto a la documentación técnica del mismo, y deberán ser conservados por los propietarios y transmitidos, en caso de enajenación por cualquier título, a sus nuevos titulares, de conformidad con lo previsto en la legislación aplicable.

Artículo 29. Régimen sancionador.

1. Finalizado el plazo establecido para realizar el Informe de Evaluación, sin haberse acreditado con la presentación del informe resultante de la primera o sucesivas evaluaciones, así como la presentación del mismo sin cumplir cualquiera de los requisitos establecidos en la presente Ordenanza, se considerará como incumplimiento del deber de realizar el Informe de Evaluación y podrá tener la consideración de infracción grave y, en su caso, será sancionada con multa de 3.000 euros, salvo que se subsanen voluntariamente tras el primer requerimiento formulado al efecto por la Administración, en cuyo caso tendrán la condición de leves, sancionadas con multas de 750 euros. Si tal incumplimiento afectará a un inmueble catalogado o sujeto a un régimen de protección la infracción será considerada como muy grave sancionada con multa de 6.000 euros, de conformidad a lo posibilitado en la legislación vigente en materia de ordenación urbanística.

2. El incumplimiento de solicitar licencia en el plazo establecido, podrá dar lugar a la declaración del incumplimiento de la obligación del deber de conservación, incoándosele a la propiedad el oportuno expediente sancionador, con tipificación de infracción urbanística de carácter grave, salvo que se subsanen voluntariamente tras el primer requerimiento formulado al efecto por la Administración, en cuyo caso tendrán la condición de leves, sancionadas de acuerdo con las determinaciones del art. 52 de esta Ordenanza.

3. El incumplimiento por el propietario de las órdenes de ejecución de obras resultantes de los informes de evaluación podrá determinar, sin perjuicio del régimen de infracciones y sanciones previsto en la legislación vigente en materia de ordenación urbanística, la aplicación de las medidas previstas en el régimen establecido en el Título V de esta Ordenanza.

4. Incumplida la obligación de presentar el Informe de Evaluación en los plazos previstos en esta Ordenanza, los propietarios de edificios no podrán solicitar las ayudas o subvenciones municipales que se puedan establecer para la realización de las obras necesarias para el cumplimiento del deber de conservación.

5. En la tramitación de los expedientes sancionadores se deberá considerar como atenuante la situación económica de las personas obligadas. Tendrá esta consideración la acreditación e ingresos familiares inferiores a dos veces el IPREM.

Artículo 30. Subvenciones a los propietarios para realizar el informe de evaluación de los edificios.

Sin perjuicio de las convocatorias de ayudas estatales y autonómicas, la regulación de las subvenciones municipales que se convoquen para la realización del informe de evaluación de edificios del Municipio de Granada se regirá por lo dispuesto en la Ordenanza Municipal de Subvenciones en materia de Rehabilitación del Ayuntamiento de Granada.

Artículo 31. Subvenciones para realizar las obras.

Sin perjuicio de las convocatorias de ayudas estatales y autonómicas, las subvenciones municipales que se convoquen para la realización de obras en el marco de la presente Ordenanza se regulan por lo dispuesto en la Ordenanza Municipal de Subvenciones en materia de Rehabilitación del Ayuntamiento de Granada.

TÍTULO IV: RUINA URBANÍSTICA

Artículo 32. Supuestos de declaración de la situación legal de ruina urbanística.

1. De acuerdo con la legislación urbanística aplicable se declarará la situación legal de ruina urbanística de los inmuebles en los siguientes supuestos:

a) Cuando el coste de las reparaciones necesarias, definidas en el artículo 35 de esta Ordenanza, para devolver al inmueble la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales supere el límite del deber normal de conservación.

b) Cuando, acreditando el propietario el cumplimiento puntual y adecuado de las recomendaciones de los informes técnicos correspondientes al menos a las dos últimas inspecciones periódicas, el coste de los trabajos y obras realizados como consecuencia de esas dos inspecciones, sumado al de las que deban ejecutarse a los efectos señalados en la letra anterior, supere el límite del deber normal de conservación.

2. A los efectos de determinar si el coste de las obras de reparación necesarias señaladas en el apartado 1.a), supera el 50% del valor a nuevo de la construcción o edificación que se trate, se utilizará la siguiente fórmula:

$$Pr = (Cr / Vr) * 100$$

Donde:

- "Pr" es el porcentaje que sobre el valor a nuevo del inmueble supone el coste de reparación.

- "Cr" es el coste de las obras de reparación necesarias, cuantificado en la forma establecida en el artículo 35 de esta Ordenanza.

- "Vr" es el valor de reposición a nuevo de construcción de nueva planta, calculado conforme al art. 5 de esta Ordenanza.

Artículo 33. Órgano competente.

1. El órgano competente para la declaración del estado de ruina de las edificaciones será el Alcalde, o el que se disponga en cada momento por delegación, y se tramitará con arreglo a lo dispuesto en la legislación urbanística aplicable y en esta Ordenanza.

Artículo 34. Iniciación y procedimiento del expediente Contradictorio de Ruina.

1. El procedimiento para la declaración de ruina se podrá incoar de oficio o a instancia de parte interesada.

2. 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 de la finca, debidamente acotados y a escala.
 - _ medición y valoración de las obras de reparación necesarias cuantificadas en la forma establecida en el artículo 35 de esta Ordenanza.
 - _ valor de reposición de construcción de nueva planta, obtenido de acuerdo con el artículo 5 de esta Ordenanza
 - _ 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 de acuerdo con la presente Ordenanza.

3. 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.

4. Sea cual fuere el modo de iniciación del expediente, el técnico municipal propondrá en el informe de incoación las medidas provisionales y urgentes de seguridad, necesarias para la protección del edificio y de la seguridad general, en razón de los daños observados en el inmueble y durante el tiempo que dure la tramitación del expediente contradictorio.

5. 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 elementos protegidos del PGOU de Granada o de cualquiera de sus Planes Especiales de Protección, se estará a lo dispuesto en las normas urbanísticas del vigente PGOU de Granada, a los Planes Especiales correspondientes y a las determinaciones de sus fichas de Catalogo, así como a la legislación específica aplicable.

Artículo 35. Obras de reparación necesarias.

1. Se entiende por obras de reparación necesarias, exclusivamente aquellas tendentes a devolver a la construcción o edificación la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales.

2. Se entiende por obras de estabilidad: Las obras necesarias para garantizar la seguridad y puesta en correcto funcionamiento de la estructura de la edificación, ya sea de muros de carga, estructura de cubiertas, estructura de pilastras de ladrillo y cargaderos de hormigón pretensado, estructura de jácenas y pilares de hormigón armado, perfiles laminados de acero o estructura de madera y todo tipo de apeos necesarios como apuntalamientos, acodalamientos, entibaciones, andamiajes de trabajo, estabilizadores de fachadas, etc.

3. Se entiende por obras de seguridad: Las obras necesarias para garantizar la seguridad de utilización y de incendios, exterior e interior de la edificación, así como las referidas a sujeción y colocación de barandillas de escaleras, balcones y azoteas, instalaciones eléctricas, aseguramiento de piezas de aplacado exterior, molduras, cornisas exteriores, etc., y todo tipo de apeos necesarios.

4. Se entiende por obras de estanqueidad: Las obras necesarias para evitar la entrada de agua en el interior de la edificación, es decir, todas las referidas a la recuperación de la impermeabilización de la envolvente del edificio, como faldones de cubiertas, aleros y cornisas, enfoscados y revestimientos exteriores, carpinterías, cristalería, etc. y las referentes a la adecuación de instalaciones de abastecimiento de agua y saneamiento.

5. Se entiende por obras de consolidación estructural: Las obras referidas a la reparación de fallos en cimentaciones y todo tipo de actuaciones necesarias para la ejecución de las mismas.

6. En la valoración del coste de las obras de reparación se incluirá:

- Presupuesto de ejecución material (P.E.M.) de las obras de reparación.

- El 14% (sobre el P.E.M.) de Gastos Generales del Contratista.

- El 6% (sobre el P.E.M.) de Beneficio Industrial del Contratista.

- Los honorarios facultativos que fueran necesarios de: redacción de proyecto o cualquier otra documentación técnica, dirección de obra, dirección de ejecución material, estudio o estudio básico de seguridad y salud y coordinación de seguridad y salud en fase de proyecto y/o en fase de ejecución de obra.

- El I.V.A.

- El impuesto municipal sobre construcciones para los trabajos a realizar y la correspondiente Tasas por Licencia de Obras.

7. El coste de los trabajos y obras realizados como consecuencia de las dos últimas inspecciones periódicas deberá estar acreditado documentalmente, indicando el desglose de los trabajos realizados.

8. A los efectos de evaluar el coste de las obras de reparación necesarias en el expediente contradictorio de ruina, las carencias referentes a las dimensiones de los patios, ventilación de habitaciones y, en general, a la carencia en la cuantía de instalaciones exigibles por la le-

gislación específica vigente, no serán tenidas en cuenta por hacer referencia a la habitabilidad del inmueble y no afectar a su estado ruinoso.

Artículo 36. Acuerdo de Rehabilitación o conservación.

1. 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, la administración local podrá adoptar la resolución de rehabilitar o conservar el inmueble, llevándose a cabo por ejecución directa las obras necesarias en un plazo máximo de seis meses, hasta eliminar el estado físico de ruina.

2. El propietario deberá sufragar el importe de estas obras hasta donde alcance su deber de conservación.

Artículo 37. Contenido de la declaración de ruina.

1.- El informe técnico municipal y la propuesta de resolución que sirva de base para la declaración, o no, de la situación legal de ruina urbanística, deberá hacer constar:

a) Descripción general, constructiva y estructural del inmueble y unidades prediales existentes

b) Grado de protección que afecte a la edificación con referencia de los elementos protegidos según la ficha del catálogo.

c) Descripción del número de viviendas y moradores.

d) Superficies construidas parciales y totales del inmueble por usos.

e) Estado de conservación y descripción general del estado de la edificación, de los daños que presente y de los que afecten a los elementos expresamente protegidos.

f) Descripción, medición y valoración de las obras de reparación necesarias cuantificadas en la forma establecida en el artículo 35 de esta Ordenanza.

g) Valor de reposición de construcción de nueva planta, obtenido de acuerdo con el artículo 5 de esta Ordenanza y el porcentaje que sobre el valor del inmueble supone el coste de reparación.

h) Indicación de si el edificio reúne las debidas condiciones de seguridad para sus ocupantes y terceros, en tanto se tramita el expediente y, en su caso, medidas provisionales y auxiliares a adoptar.

i) Conclusión de si la edificación analizada se encuentra, o no, en situación legal de ruina urbanística, o de parte de la misma cuando esta tenga independencia constructiva y funcional o pueda efectuarse por medios técnicos ordinarios la separación y conservación de una parte y la demolición de la otra.

j) Propuesta y descripción de las medidas de seguridad que, en razón de los daños descritos, hubiese que adoptar y el plazo de inicio y de terminación, así como conveniencia u oportunidad de realizar demoliciones parciales y su posterior reconstrucción, en relación con el riesgo existente y el que supone la intervención.

k) Pronunciamiento sobre el incumplimiento o no del deber de conservación de la construcción o edificación.

2. En ningún caso cabrá la apreciación de 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.

3. Cuando no se considere que el inmueble se encuentra en situación legal de ruina urbanística, se establecerán las medidas de seguridad que, en razón de los daños descritos hubiese que adoptar y el plazo de inicio y de terminación para las mismas, así como conveniencia u oportunidad de realizar demoliciones parciales y su posterior reconstrucción.

Artículo 38. Consecuencias de la declaración de ruina en edificios no catalogados.

1. Sin perjuicio de las obras o medidas de seguridad que sean necesarias, el deber de conservación cesa con la declaración del edificio en situación legal de ruina urbanística, que 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.

2. 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.

3. La declaración de un inmueble en estado de ruina, no implica por sí misma la necesidad de su demolición. Dicha declaración, faculta al propietario para proceder a la demolición previa la obtención de las preceptivas licencias, o a proceder a la reparación o rehabilitación del inmueble, si así lo solicita y asegura el mantenimiento de las condiciones de seguridad hasta dicha reparación.

Artículo 39. Consecuencias de la declaración de ruina de edificios protegidos.

1. La declaración de un inmueble catalogado en estado de ruina, no implica en ningún caso la necesidad de su demolición total, ni llevará aparejada la autorización de demolición, siguiéndose el régimen previsto en la legislación vigente sobre protección de patrimonio.

2. 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.

3. En el supuesto de que la situación de ruina lleve aparejado peligro inminente de daños a las personas, una vez incoado el expediente de ruina se ordenará la adopción de las medidas necesarias para evitar dichos daños, previa obtención de la autorización prevista en la legislación vigente sobre protección de patrimonio. Las medidas que se adopten no podrán incluir más demoliciones que las estrictamente necesarias y se atenderán a los términos previstos en la citada autorización.

4. Las actuaciones sobre medidas urgentes de seguridad así como la tramitación de los expediente de declaración de ruina, que puedan afectar al entorno de los Bienes de Interés Cultural y en concreto a los bienes incluidos en el Conjunto Histórico de Granada, deberán

respetar las determinaciones que para ello establezcan en los instrumentos de planeamiento especial aprobados y vigentes en cada momento.

Artículo 40. De la ruina inminente.

1. Una construcción o edificación se considerará que se encuentra en estado de ruina inminente cuando amenace con derruirse de modo inmediato, con peligro para la seguridad pública o la integridad del patrimonio protegido por la legislación específica o por el instrumento de planeamiento urbanístico, entendiéndose al efecto que se deberán dar las siguientes circunstancias:

a) La gravedad, evolución y extensión de los daños que le afectan son de carácter irreversible.

b) La ejecución de las medidas de seguridad para el mantenimiento de la construcción resultan inútiles y arriesgadas.

c) La demora en los trabajos de demolición implican un peligro real para las personas.

2. La declaración de ruina inminente y la adopción de medidas para la salvaguarda de la seguridad no presupondrán ni implicarán la declaración de la situación legal de ruina urbanística.

3. La declaración de ruina inminente podrá afectar a la totalidad de la construcción o a parte de ella, acordando su demolición total o parcial. Si se tratara de un edificio afectado por algún régimen de protección, se indicará expresamente qué partes podrán desmontarse, cuáles no, y las medidas de seguridad que se deberán de tomar para mantener estas últimas, teniendo en cuenta el régimen de autorizaciones previas en la legislación vigente sobre protección de patrimonio.

Artículo 41. Competencia de la declaración de ruina inminente.

1. El órgano competente para la declaración del estado de ruina física inminente de las edificaciones será el Alcalde, o el que se disponga en cada momento por delegación, que previo informe técnico municipal, y por motivos de seguridad, dispondrá lo necesario respecto a la habitabilidad del inmueble, desalojo de sus ocupantes, apuntalamiento y/o demolición del mismo o de las partes afectadas.

Artículo 42. Demolición y desalojo.

1. En caso que se considere técnicamente necesaria la demolición de una edificación o parte de ella, su ejecución siempre corresponde a su propietario. Una vez convertida la finca en solar se procederá a su vallado, en las condiciones de seguridad y salubridad de acuerdo con lo dispuesto en la legislación urbanística y Ordenanzas municipales de aplicación y se dará traslado de la resolución para su inscripción en el Registro Municipal de Solares.

2. Salvo que hubiese ocupantes afectados, la demolición deberá iniciarse en el plazo señalado en el acuerdo municipal, debiendo comunicarse por el propietario con carácter previo al inicio de los trabajos, como mínimo, el nombramiento de Dirección facultativa.

3. En cualquier caso en que se considere necesario el desalojo temporal por existir peligro para la seguridad de las personas o por seguridad laboral en el desarrollo de obras ordenadas, se indicará el plazo de inicio y de duración de los trabajos. Finalizada la situación de inse-

guridad se realizará informe técnico en el que se analice la procedencia del realojo, teniendo en cuenta la habitabilidad del inmueble, o bien se dará plazo para el inicio de la reparación o rehabilitación de la finca.

Artículo 43.- Plazo para resolver y efectos del silencio

1. El plazo para resolver y notificar los expedientes contradictorios de ruina iniciados a instancia de interesado es de seis meses.

2. A los efectos del cómputo del plazo de tramitación, se considerará iniciado el expediente en la fecha de entrada de la documentación completa descrita en el artículo 34 de esta Ordenanza, en el Registro municipal correspondiente.

3. Si transcurrido el plazo para notificar la resolución no hubiere recaído resolución expresa, se entenderá desestimada la solicitud.

TÍTULO V: INCUMPLIMIENTO DEL DEBER DE CONSERVACIÓN.

Artículo 44. Incumplimiento de órdenes de ejecución.

1. La Administración municipal podrá imponer en cualquier momento la realización de obras para el cumplimiento del deber legal de conservación, de conformidad con lo dispuesto en la legislación estatal y autonómica aplicables.

2.- El incumplimiento injustificado de las órdenes de ejecución habilitará a la administración municipal para la incoación del oportuno expediente sancionador, pudiendo adoptar además, a su elección, cualquiera de las siguientes medidas, en función del menor al mayor peligro existente en la demora, que se determinará en el informe técnico municipal correspondiente:

a) La expropiación del inmueble, previa declaración del incumplimiento del deber de conservación, o la colocación del inmueble en situación de ejecución por sustitución, mediante el correspondiente concurso regulado en la legislación vigente sobre ordenación urbanística, que será instado, en su caso, antes de la declaración de ruina, salvo que las obras ordenadas sean puntuales y no afecten a la generalidad de la estructura del inmueble.

b) Imposición de hasta diez multas coercitivas con 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.

c) Ejecución subsidiaria a costa del obligado, hasta el límite del deber normal de conservación.

3. El acto firme de aprobación de la orden de ejecución que corresponda, determinará la afección real directa e inmediata, por determinación legal, del inmueble, al cumplimiento de la obligación del deber de conservación. Dicha afección real se hará constar, mediante nota marginal, en el Registro de la Propiedad, con referencia expresa a su carácter de garantía real y con el mismo régimen de preferencia y prioridad establecido para la afección real, al pago de cargas de urba-

nización en las actuaciones de transformación urbanística.

Artículo 45. Declaración de incumplimiento del deber de conservación.

1. El transcurso del plazo sin que el propietario haya comunicado al Ayuntamiento el comienzo de las obras de conservación ordenadas, o acredite ante él las causas de la imposibilidad de la obtención de la licencia necesaria, determinará la declaración de incumplimiento del deber de conservación, previa audiencia a las personas propietarias por un plazo de 20 días, y la constitución legal de la edificación correspondiente en situación de ejecución por sustitución.

2.- Cuando el propietario incumpla lo acordado por esta Administración, una vez dictada resolución declaratoria del incumplimiento del deber de conservación, se procederá a remitir al Registro de la Propiedad certificación del acto o actos correspondientes para su constancia por nota al margen de la última inscripción de dominio.

3. La situación de ejecución por sustitución habilita al municipio, salvo que acuerde la expropiación, para convocar y resolver, de oficio o a solicitud de cualquier persona, el concurso regulado en la legislación vigente sobre ordenación urbanística.

4. El concurso para la sustitución del propietario incumplidor deberá convocarse dentro del plazo de seis meses siguientes a la constitución legal de la situación de ejecución por sustitución salvo que medie presentación de solicitud de parte interesada para la iniciación del concurso, en cuyo caso se convocará dentro del plazo de los dos meses siguientes a la presentación de dicha solicitud.

Artículo 46. Multas coercitivas.

1. En caso de incumplimiento de las órdenes de ejecución, el órgano actuante, sin perjuicio del recurso en último término a la ejecución subsidiaria, podrá imponer a los sujetos obligados hasta 10 multas coercitivas, con periodicidad mínima mensual, en la cuantía del 10% del valor de las obras ordenadas.

2. La multa será impuesta por el mismo órgano que ordenó la ejecución de las obras, previo informe técnico municipal en el que se indique el incumplimiento y se especifique la importancia de las obras a realizar y la gravedad del riesgo generado. La resolución otorgará otro plazo igual para el cumplimiento de lo ordenado.

3. Si el propietario efectuare por sí mismo las obras tras la imposición de una o varias de las multas coercitivas, sin necesidad de proceder a la ejecución subsidiaria de las mismas, pasarán dichos ingresos a integrar el patrimonio municipal de suelo.

Artículo 47. Ejecución subsidiaria por el Ayuntamiento.

1. Cuando los obligados a ello desatiendan sus deberes de conservación o rehabilitación y existiera peligro en la demora de la ejecución de las obras ordenadas, el Ayuntamiento iniciará la ejecución de las mismas por el sistema de ejecución subsidiaria con cargo al propietario obligado.

2. Para la ejecución de las obras, la administración local contará con empresa contratista adjudicataria que

cuenta con los medios necesarios y que actuará en sustitución del propietario incumplidor.

Artículo 48. Régimen ordinario de la ejecución subsidiaria.

1. La realización de las obras en ejecución subsidiaria requerirá con carácter previo, el inicio del expediente con notificación a los propietarios y a la empresa adjudicataria para que elabore la documentación legalmente necesaria para el inicio de las obras.

2. Aportada la documentación requerida por la empresa contratista se dictará acuerdo autorizando el inicio de las obras por el sistema de ejecución subsidiaria con la aprobación del presupuesto provisional, que se comunicará a la propiedad de la finca a los efectos de que efectúe las alegaciones oportunas, solo respecto a la cantidad presupuestada. En dicha comunicación se informará asimismo a los interesados de la identidad de la empresa adjudicataria y de la referencia del contrato que aquél ha suscrito con el municipio a estos efectos.

3. Recibida la notificación por los obligados y contestadas las alegaciones en su caso, se iniciarán las obras, previa citación a la propiedad. El importe de la valoración de las obras a realizar será liquidado provisionalmente, pudiendo ser requerido el pago con antelación, a reserva de la liquidación definitiva.

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

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

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

Artículo 49. Régimen especial de urgencia o emergencia de la ejecución subsidiaria.

1. Cuando se adopten medidas de seguridad por ejecución subsidiaria y, por la complejidad de las mismas, urgencia o desconocimiento del alcance real de los daños, no se pudiera avanzar un presupuesto estimado de su coste con un mínimo rigor técnico, deberá justificarse en informe técnico la causa de esta imposibilidad. En estos supuestos, dado el carácter urgente de la ac-

tuación, se podrá prescindir de la tramitación prevista en los párrafos precedentes, dándose cuenta a la propiedad del inmueble del informe aludido.

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

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

Artículo 50. Costes adicionales de la ejecución subsidiaria.

1. En el supuesto de que en el transcurso de las obras en ejecución subsidiaria, por motivos técnicos debidamente justificados, sea necesario el desalojo provisional de los ocupantes de alguna o todas las viviendas de la finca en la que se esté actuando, los servicios municipales asistidos por el departamento municipal correspondiente de ayuda social, realojarán a los ocupantes legítimos que lo necesiten, el tiempo que sea imprescindible. El coste de dicho realojo será con cargo a la propiedad de la finca.

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

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

Artículo 51. Presupuesto de la obra a realizar por ejecución subsidiaria.

1. En las actuaciones ordinarias se elaborará, con carácter preferente un presupuesto previo de las obras a realizar, aplicando a la medición de las unidades de obra la Base de Precios del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares que rige las actuaciones para actuar por ejecución subsidiaria, o bien, si no existiera partida, se elaborarán precios descompuestos, para su aprobación por el órgano de gestión correspondiente. En las actuaciones de urgencia dicho presupuesto tendrá carácter estimativo.

2. La Dirección técnica elaborará mensualmente, junto con el representante de la empresa adjudicataria, la medición de las unidades de obra ejecutadas durante

el período de tiempo anterior y con ella redactará la correspondiente Relación Valorada "a origen", tomando como base los Cuadros de Precios del proyecto o valoración autorizada, y los precios contradictorios previamente aprobados.

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

- Gastos Generales y Beneficio Industrial, (14% y 6% respectivamente).

- Baja de adjudicación, ofertada por la empresa adjudicataria en la licitación del concurso.

- Coeficiente de actualización de precios, en caso de ser de aplicación.

- Los honorarios facultativos que fueran necesarios de: redacción de proyecto o cualquier otra documentación técnica, dirección de obra, dirección de ejecución material, estudio o estudio básico de seguridad y salud y coordinación de seguridad y salud en fase de proyecto y/o en fase de ejecución de obra.

- El Impuesto sobre el Valor Añadido que grave la ejecución de la obra.

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

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

- Visitas de la finca para toma de datos, medición y levantamiento de planos, estudio y gestión del encargo, puesta a disposición de maquinaria, encargo de documentación y de dirección y coordinación.

- Elaboración del Plan de Seguridad y Salud.

- Coste de honorarios de elaboración de documentación técnica requerida y aportada.

- Gastos de nombramiento de dirección, dirección de la ejecución o coordinación en materia de seguridad y salud durante la obra.

6. En el caso anterior, la documentación que justifique los "gastos", deberá estar presentada en el Registro municipal con anterioridad a la fecha de entrada de la comunicación por el obligado del inicio de los trabajos a él notificados o por cualquier otro sistema de toma de conocimiento por parte de la administración.

Artículo 52. Del régimen sancionador.

1. La tipificación y calificación de infracciones y sanciones, así como las medidas coercitivas, se ajustarán a lo establecido en la legislación vigente en materia de urbanismo y vivienda.

2.- Se considera infracción todo incumplimiento de la obligación legal que tiene la propiedad de un edificio de mantenerlo y conservarlo en las condiciones legales de seguridad, salubridad, accesibilidad universal, ornato y las demás que exijan las leyes para servir de soporte a dichos usos, así como de presentar, en plazo y forma, el documento acreditativo del Informe de Evaluación del Edificio.

3.- La resolución municipal que dicte la ejecución de obras, o, en su caso, de la presentación del Informe de Evaluación del Edificio, contendrán una información adecuada sobre la infracción que puede suponer su eventual incumplimiento y sobre el alcance de la sanción correspondiente, así como de las demás medidas disciplinarias aplicables.

4. Transcurrido el plazo otorgado para el inicio de las actuaciones necesarias para el cumplimiento de lo ordenado, o paralizadas éstas después de haberse iniciado, o no cumplidas en los términos ordenados, podrá iniciarse expediente sancionador siguiendo el régimen establecido por la legislación urbanística vigente.

5. Serán responsables de la infracción los propietarios obligados a la ejecución de lo ordenado según el art. 2.2 de esta Ordenanza y, en su caso, los profesionales que suscriban la documentación técnica. Cuando el cumplimiento de las obligaciones previstas en esta Ordenanza o normativa de aplicación corresponda a varias personas conjuntamente, o no sea posible determinar el grado de participación de cada una en la comisión de la infracción, responderán de forma solidaria de las infracciones que, en su caso, se cometan y de las sanciones que se impongan.

En el caso de extinción o insolvencia de personas jurídicas, se exigirá en su caso la responsabilidad a los administradores de las mismas, en la forma prevista en las normas por las que se rijan aquéllas.

Cuando los responsables de las infracciones sean técnicos para cuyo ejercicio profesional se requiera la colegiación, se pondrán los hechos en conocimiento del correspondiente Colegio Profesional para que adopte las medidas que considere procedentes, sin perjuicio de las sanciones que puedan imponerse por la Administración municipal como consecuencia de la tramitación del oportuno procedimiento sancionador.

6.- La cuantía de las sanciones se sujetará a los términos y límites establecidos por la legislación vigente. Las cuantías mínimas de las sanciones a imponer serán:

- a) Infracciones leves: multa hasta 750 euros.
- b) Infracciones graves: multa desde 751,00 hasta 1.500 euros.
- c) Infracciones muy graves: multa desde 1.501,00 hasta 3.000 euros.

Para el cálculo del importe de la sanción se tendrán en cuenta las circunstancias concurrentes en el caso y, especialmente, el grado de resistencia al cumplimiento de las órdenes municipales, así como el de la gravedad del riesgo que suponga la desobediencia de las mismas.

Con independencia de la sanción pertinente, se podrán imponer las multas coercitivas reglamentarias, a fin de conseguir el cumplimiento de los requerimientos municipales, sin perjuicio, de acudir, si procede, a la vía de la ejecución subsidiaria.

7. El procedimiento para la imposición de sanciones, así como de multas coercitivas, por incumplimiento de las obligaciones urbanísticas de conservación se tramitará con sujeción a las normas contenidas en la legislación vigente.

8. Transcurrido 1 año desde la fecha en que se inició el procedimiento sin haberse resuelto el mismo, salvo

que legalmente se determine un plazo superior y siempre que no existan causas de paralización imputables al administrado, se procederá al archivo de las actuaciones con notificación al imputado, sin perjuicio de las responsabilidades en que se hubiera podido incurrir.

9. A todos los efectos el incumplimiento de las obligaciones de conservación se entenderá como una infracción continuada, en tanto no se lleven a cabo la totalidad de las órdenes de ejecución ordenadas por la Administración urbanística.

10. El Ayuntamiento, podrá inscribir en el Registro de la Propiedad, anotación preventiva indicando la incoación del expediente de sanción urbanística, según lo previsto en la legislación urbanística vigente.

Disposición Adicional Primera.

Los modelos de Informe y Anexos contenidos en esta Ordenanza podrán ser completados y adaptados a la nueva normativa que pueda entrar en vigor con posterioridad a la aprobación de esta Ordenanza, así como en función de las nuevas aplicaciones telemáticas, mediante el correspondiente acuerdo del órgano competente para ello, sin necesidad de modificar la presente Ordenanza.

Disposición Adicional Segunda.

Todos valores relacionados en esta Ordenanza y sus Anexos para valoraciones de edificación, honorarios convenidos, ayudas económicas no reintegrables para la elaboración del Informe de evaluación, sanciones, etc., se verán incrementados anualmente en el IPC general correspondiente.

Disposición Adicional Tercera.

En los supuestos en los que no sea obligatorio el visado, de conformidad con la legislación vigente, con objeto de velar por la cualificación de los profesionales y el cumplimiento de las normas vigentes que posibiliten el ejercicio de las mismas respecto de los documentos técnicos presentados, se aportará la siguiente documentación:

1. De forma voluntaria, los documentos técnicos visados por el Colegio Profesional correspondiente ó dichos documentos técnicos acompañados de un certificado o registro documental emitido por el Colegio Profesional correspondiente.

2. En defecto de lo anterior, de deberá presentar,

3. junto con la documentación técnica requerida, los siguientes documentos:

_ Certificado de estar Colegiado, emitido por el Colegio Profesional correspondiente, del que se presupondrá no estar incurso en inhabilitación profesional.

_ Resguardo acreditativo de la vigencia del seguro de responsabilidad civil necesaria para el ejercicio de la actividad profesional.

Disposición Adicional Cuarta.

El Informe de la Evaluación de los Edificios podrá ser suscrito tanto por los técnicos facultativos competentes como, en su caso, por las entidades de inspección registradas que pudieran existir en las Comunidades Autónomas, siempre que cuenten con dichos técnicos. A tales efectos se considera técnico facultativo competente el que cumpla con lo establecido en la legislación vigente en materia de ordenación de la edificación.

Cuando se trate de edificios pertenecientes a las Administraciones Públicas enumeradas en la legislación vigente en materia de régimen jurídico de las administraciones públicas, podrán suscribir los Informes de Evaluación, en su caso, los responsables de los correspondientes servicios técnicos que, por su capacitación profesional puedan asumir las funciones anteriores, con la correspondiente Supervisión.

Disposición Derogatoria.

A la entrada en vigor de ésta Ordenanza quedará derogada cualquier otra Ordenanza reguladora del deber de conservación de los edificios en Granada publicada hasta la fecha.

Disposición Final Única.

Esta Ordenanza entrará en vigor a los 15 días de la íntegra publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Granada.

ANEXOS. El contenido de los anexos y los modelos puede consultarse en la web municipal.

<http://www.granada.org/>

Lo que se hace público para general conocimiento, significando que, contra la aprobación definitiva podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, con sede en Granada, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la publicación de este Edicto en el Boletín Oficial de la Provincia.

Granada, 4 de abril de 2018.- El Concejal Delegado de Urbanismo, Medio Ambiente, salud y Consumo.

NÚMERO 1.938

AYUNTAMIENTO DE GUADIX (Granada)

Tasa recogida de basura 1º trimestre de 2018 E.L.M. de Bátor-Oliver

EDICTO

Confeccionado el padrón de la tasa por recogida basura de la Entidad Local Menor de Bátor Oliver correspondiente al primer trimestre del año 2018, se expone al público por espacio de quince días a contar desde el día de su publicación en el Boletín Oficial de la provincia, a efectos de que pueda ser examinado por los interesados.

Contra estos padrones podrá interponerse recurso de reposición previo al Contencioso-Administrativo en el plazo de un mes a contar del día siguiente al de finalización de la exposición pública de aquel.

Se hace saber que el período de cobranza en voluntaria será desde el día 16 de abril de 2018 hasta el 15 de junio de 2018 durante el cual podrán pagar los recibos en cualquier oficina de las Entidades Colaboradoras de la Recaudación del Excmo. Ayuntamiento de Guadix, en todo el territorio nacional, siendo éstas:

Banco Mare Nostrum
Caja Rural de Granada
Banco Santander
Cajamar

La Caixa
B.B.V.A.

Transcurrido el plazo de ingreso, las deudas serán exigidas por el procedimiento de apremio y devengarán el recargo de apremio, intereses de demora y, en su caso, las costas que se produzcan.

Este anuncio tiene el carácter de notificación colectiva de conformidad con lo previsto en el artículo 102.3 de la Ley General Tributaria.

Guadix, 3 de abril de 2018.-La Alcaldesa-Presidenta, fdo.: Inmaculada Olea Laguna.

NÚMERO 1.982

AYUNTAMIENTO DE GUADIX (Granada)

Lista de admitidos/as y excluidos/as de una plaza de Inspector Catastral

EDICTO

Por resolución de la Alcaldía-Presidencia Nº 0315-2018 Fecha: 04/04/2018 se ha aprobado la lista provisional de admitidos y excluidos y la Composición del Tribunal Calificador en el proceso para la selección por el procedimiento de Concurso-Oposición en Interinidad de una plaza de Inspector Catastral, de acuerdo con las Bases que rigen la convocatoria.

El Texto completo de la resolución se publicará en el tablón de edictos del Ayuntamiento situado en las Oficinas Municipales sitas en Plaza de la Constitución Nº 1 de Guadix (Granada) y en la página Web del Ayuntamiento de Guadix www.guadix.es, apartado tablón de anuncios-Empleo Público. Teléfonos de contacto 958-669304 958-669308 para cualquier consulta y/o aclaración sobre la convocatoria.

Guadix, 5 de abril de 2018.- La Alcaldesa-Presidenta, fdo.: Inmaculada Olea Laguna.

NÚMERO 1.985

AYUNTAMIENTO DE GUALCHOS (Granada)

Aprobación inicial del Plan Municipal de Vivienda y Suelo

EDICTO

Dª Antonia Mª Antequera Rodríguez, Alcaldesa del Ayuntamiento de Gualchos (Granada),

HACE SABER: Que el Ayuntamiento de Gualchos en sesión extraordinaria de carácter urgente celebrada el día 6 de abril de 2018, acordó la aprobación inicial del Plan Municipal de Vivienda y Suelo del Municipio de Gualchos, y en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 49 y 70.2, de la Ley 7/1985 de 2 de abril, regula-