

2015, entre otros se adoptó el acuerdo del tenor literal siguiente:

6. DETERMINACIÓN DE LOS CARGOS DE LA CORPORACIÓN QUE VAN A PERCIBIR ASISTENCIAS ASÍ COMO LA CUANTÍA QUE SE LES ASIGNARÁ POR LA MISMA.

Visto el expediente tramitado, el Pleno de la Corporación por unanimidad de los asistentes, que representa la mayoría absoluta legal de los miembros de la Corporación, adopta el siguiente

ACUERDO

Primero. Determinar que los miembros de la Corporación percibirán asistencias por la concurrencia efectiva a las sesiones de los órganos colegiados, complementarios y de otros organismos y para que ello se haga efectivo, ni perciben dedicación exclusiva ni parcial.

Segundo. Régimen de asistencias:

Establecer que los miembros de la Corporación percibirán desde 1 de enero de 2016, las siguientes asistencias:

- Por asistencia a las sesiones del Pleno: 40 euros.

En cualquier caso solo se cuantificará una asistencia por día, con independencia del número de sesiones que se celebren.

Tercero. Que se publique en el BOP de forma íntegra el presente Acuerdo, a los efectos de su general conocimiento, dada su trascendencia.

Juviles, 27 de febrero de 2017.-La Alcaldesa, fdo.:
María Lourdes Molina Henares.

NÚMERO 1.080

AYUNTAMIENTO DE MOTRIL (Granada)

URBANISMO

A. definitiva de la Ordenanza reguladora del Deber de Conservación de los Edificios en Motril

EDICTO

El Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el 31 de enero de 2017, acordó aprobar definitivamente la Ordenanza reguladora del Deber de Conservación de los Edificios en Motril y, de conformidad con lo establecido en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, se procede a publicar el texto íntegro de la misma, en los términos y con los efectos prevenidos en la citada Ley.

Lo que se hace público para general conocimiento, haciendo saber que contra dicho acuerdo se podrá interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente al de la publicación del presente anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia, sin perjuicio de que puedan formularse cualesquiera otros que se estimen convenientes.

Motril, 22 de febrero de 2017.-La Alcaldesa, (firma ilegible).

ORDENANZA REGULADORA DEL DEBER DE CONSERVACIÓN DE LOS EDIFICIOS EN MOTRIL

TÍTULO I. GENERALIDADES.

Artículo 1. Objeto de la Ordenanza.

Artículo 2. Participación ciudadana.

Artículo 3. Control del deber de conservación y de edificación.

TÍTULO II. DEBER DE CONSERVACIÓN Y ÓRDENES DE EJECUCIÓN.

Capítulo 1. Alcance y Contenido.

Artículo 4. Deber de conservación y rehabilitación. Alcance del deber de conservación y rehabilitación de edificaciones.

Artículo 5. Actuaciones de conservación.

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

Artículo 7. De las órdenes de ejecución, en general. El Trámite de Audiencia y Propuesta de resolución

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

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

Artículo 10. Órdenes relativas a solares y terrenos.

Artículo 11. Órdenes que impliquen la colocación de andamios u ocupación de vía pública.

Capítulo 2. Procedimiento.

Artículo 12. Iniciación del procedimiento.

Artículo 13. De la inspección.

Artículo 14. De los informes.

Artículo 15. De los obligados.

Artículo 16. Cumplimiento de las órdenes de ejecución.

Artículo 17. Señalización, Balizamiento.

Artículo 18. Actuaciones inmediatas.

TÍTULO III. EL INFORME DE EVALUACIÓN DE LOS EDIFICIOS.

Artículo 19. Objeto de la Ordenanza.

Artículo 20. Obligados y plazos.

Artículo 21. Realización del informe de evaluación de edificios y supervisión.

Artículo 22. Contenido del informe de Evaluación.

Artículo 23. Resultado del informe de evaluación.

Artículo 24. Cómputo de antigüedad.

Artículo 25. Capacitación para el informe de Evaluación de los edificios.

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

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

Artículo 28. El Registro de Edificios.

Artículo 29. Régimen sancionador.

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

TÍTULO IV. RUINA

Artículo 31. Supuestos de declaración de la situación legal de ruina urbanística.

Artículo 32. Órgano competente.

Artículo 33. Iniciación y procedimiento del expediente Contradictorio de Ruina.

Artículo 34. Obras de reparación necesarias.

Artículo 35. Acuerdo de Rehabilitación o conservación.

Artículo 36. Contenido de la declaración de ruina.

Artículo 37. Consecuencias de la declaración de ruina en edificios no catalogados.

Artículo 38. Consecuencias de la declaración de ruina de edificios protegidos.

Artículo 39. De la ruina inminente.

Artículo 40. Competencia de la declaración de ruina inminente.

Artículo 41. Demolición y desalojo.

Artículo 42. Plazo para resolver y efectos del silencio.

TÍTULO V. EDIFICACIÓN FORZOSA. REGISTRO MUNICIPAL DE SOLARES.

Capítulo 1. Del cumplimiento del deber de edificar.

Artículo 43. Objeto y ámbito de aplicación.

Artículo 44. Naturaleza jurídica y publicidad del Registro.

Artículo 45. Cumplimiento del deber de edificar.

Artículo 46. Caducidad de la licencia e incumplimiento del deber de edificar.

Capítulo 2. Del concurso para la sustitución del propietario incumplidor.

Artículo 47. Inicio del concurso.

Artículo 48. Formas de inicio del concurso.

Artículo 49. Requisitos de la solicitud de inicio de concurso a instancia de interesado.

Artículo 50. Plazo de convocatoria del concurso.

Artículo 51. Requisitos de la convocatoria.

Artículo 52. Incumplimiento de las condiciones de adjudicación del concurso.

Capítulo 3. Procedimiento de inscripción en el registro.

Artículo 53. Inmuebles inscribibles.

Artículo 54. Registro de solares. Contenido.

Artículo 55. De la forma de llevar el registro.

Artículo 56. Requisitos.

Artículo 57. Tramitación.

Artículo 58. Consecuencias de la resolución del procedimiento de inscripción en el Registro.

TÍTULO VI. INCUMPLIMIENTO DEL DEBER DE CONSERVACIÓN.

Artículo 59. Incumplimiento de órdenes de ejecución.

Artículo 60. Declaración de incumplimiento del deber de conservación.

Artículo 61. Multas coercitivas.

Artículo 62. Ejecución subsidiaria por el Ayuntamiento.

Artículo 63. Régimen ordinario de la ejecución subsidiaria.

Artículo 64. Régimen especial de urgencia o emergencia de la ejecución subsidiaria.

Artículo 65. Costes adicionales de la ejecución subsidiaria.

Artículo 66. Presupuesto de la obra a realizar por ejecución subsidiaria.

Artículo 67. Del expediente sancionador.

Disposición Adicional Primera

Disposición Adicional Segunda

Disposición Transitoria

Disposición Final Única

TÍTULO I. GENERALIDADES

Artículo 1.- Objeto de la Ordenanza.

1. La presente ordenanza tiene por objeto regular los deberes de conservación y rehabilitación de los propietarios de terrenos, edificios y construcciones para mantenerlos en estado de seguridad, salubridad, accesibilidad, ornato público y decoro a fin de preservar o recuperar en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo.

2. 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, de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

3. 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.

4. La regulación del procedimiento para exigir el cumplimiento de los deberes de edificación, conservación y rehabilitación en el ámbito del procedimiento de ejecución mediante sustitución del propietario incumplidor, establecido en los artículos 150, 151 y 155 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, así como la regulación del Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas a que se refieren dichos artículos.

Artículo 2. Participación ciudadana.

Los órganos responsables de la tramitación de los procedimientos a que se refiere esta ordenanza facilitarán la participación de los vecinos a través de sus entidades representativas. A tal efecto, las asociaciones vecinales que estén debidamente inscritas en el Registro Municipal correspondiente podrán tener la consideración de interesados en cualquiera de los expedientes de su zona de influencia, distrito o barrio a que se refiere esta ordenanza desde su personación en los mismos.

El Ayuntamiento de Motril articulará las medidas para la colaboración con las asociaciones vecinales en aquellos supuestos en los que la problemática lo haga aconsejable.

Artículo 3. Control del deber de conservación y de edificación.

La vigilancia y control para el cumplimiento de los deberes de conservación y rehabilitación corresponderá al Ayuntamiento de Motril en el marco de las atribuciones conferidas por la legislación aplicable.

TÍTULO II. DEBER DE CONSERVACIÓN Y ÓRDENES DE EJECUCIÓN.

Capítulo 1. Alcance y Contenido.

Artículo 4. Deber de conservación y rehabilitación. Alcance del deber de conservación y rehabilitación de edificaciones.

1. Los propietarios de terrenos, instalaciones, construcciones y edificios tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, accesibilidad universal y ornato legalmente exigibles así como realizar las obras adicionales que la Administración ordene por motivos turísticos o culturales, o para la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano, hasta donde alcance el deber legal de conservación.

2. El deber de conservación de los propietarios de edificios alcanza hasta el importe de los trabajos y obras que no rebase el límite del contenido normal del deber de conservación representado por la mitad del valor actual de construcción de un inmueble de nueva planta, con similares características e igual superficie útil, realizado con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable o, en su caso, que de en condiciones de ser legalmente destinado al uso que le sea propio.

3. Cuando el Ayuntamiento de Motril, ordene o imponga al propietario la ejecución de actuaciones de conservación que excedan del referido límite, éste podrá requerir de aquel que sufrague el exceso.

4. El coste de los trabajos y obras a realizar en los edificios y construcciones se determinarán por aplicación del Banco de Precios de la Junta de Andalucía vigentes, publicados por la Consejería de Fomento y Vivienda de la Junta de Andalucía.

El coste de ejecución material de dichas obras se incrementará con los gastos generales, beneficio industrial, honorarios profesionales, impuestos y tasas.

El valor de sustitución del edificio o construcción de nueva planta se obtendrá mediante aplicación de la Ordenanza Fiscal correspondiente, incrementándose con el 13% de Gastos Generales (sobre el P.E.M.), el 6% de Beneficio Industrial (sobre el P.E.M.), el I.V.A, el impuesto municipal sobre construcciones y tasas por Licencia de obras.

5. En todo caso, el municipio, para facilitar el cumplimiento de los deberes de conservación y rehabilitación podrá establecer mediante regulación expresa, las siguientes medidas:

a) Ayudas públicas a través de actuaciones subvencionables en las condiciones que estime oportuna.

b) Bonificaciones sobre las tasas por expedición de licencias.

Artículo 5. Actuaciones de conservación.

Las actuaciones de conservación tendrán por objeto mantener los edificios y construcciones en las condiciones mínimas de:

a) Seguridad para que no implique riesgo para las personas y bienes, por lo que se deberán realizar las obras y trabajos necesarios de afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados de la estructura, cimentación, soportes, vigas forjados, muros de carga u otros elementos estructurales que comprenden directamente la resistencia mecánica y la estabilidad del edificio.

Así mismo, deberán ser reparadas las fachadas (interiores, exteriores y medianeras) y otros elementos cuyo estado suponga un riesgo para la seguridad de las personas, tales como chimeneas, falsos techos, cornisas, salientes, vuelos o elementos ornamentales o de acabado.

b) Salubridad de forma que no atente contra la higiene y la salud pública, por lo que se deberán realizar las obras y trabajos necesarios para que no se produzcan filtraciones de agua a través de la fachada, cubierta o del terreno y se deberá mantener en buen estado de funcionamiento las redes generales de fontanería y saneamiento de modo que se garantice su aptitud para el uso a que esté destinadas.

c) Accesibilidad de los accesos, escaleras, pavimentos, barandillas, pasamanos, elementos de señalización y comunicación sensorial, ascensores existentes y demás elementos de comunicación horizontal o vertical y del edificio o construcción, por lo que se deberán realizar los trabajos y obras necesarios de forma que se conserven y mantengan en correcto uso.

d) Ornato público y decoro, de modo que la fachada de los edificios y construcciones no afecte a la imagen urbana, por lo que se deberá mantener adecentada, mediante limpieza, pintura, o reposición de sus materiales de revestimiento.

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

1. Solares: todo propietario de un solar deberá mantenerlo en las condiciones de seguridad y salubridad.

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, 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 art. 3 de la Ley 38/99, de Ordenación de la Edificación, relativos a la funcionalidad, seguridad y habitabilidad.

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, entendiéndose 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 mediante el CTE DB SUA y el Decreto 293/09, de 7 de julio, por el que se aprueba el Reglamento que regula las nor-

mas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, comprendiendo las intervenciones de adaptación susceptibles de ser consideradas como ajustes razonables.

Se consideraran 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 estructura y características de la persona o entidad que haya de ponerla en práctica y la posibilidad que tengan aquéllas de obtener financiación oficial o cualquier otra ayuda. Se entenderá que la carga es desproporcionada, en los edificios constituidos en régimen de propiedad horizontal, cuando el coste de las obras repercutido anualmente, y descontando las ayudas públicas a las que se pueda tener derecho, exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes.

Artículo 7. De las órdenes de ejecución, en general. El Trámite de Audiencia y la Propuesta de resolución.

1. Los municipios deberán dictar ordenes de ejecución de obras de reparación, conservación y rehabilitación de edificios y construcciones deteriorados, en condiciones deficientes para su uso efectivo legítimo, o cuando se pretenda la restitución de su aspecto originario.

2. Salvo que hubiese peligro en la demora, a la vista del informe municipal, con carácter previo a la propuesta de resolución, se procederá a dar Trámite de Audiencia al interesado, por plazo no inferior a diez días ni superior a quince.

3. Cumplido este trámite, previo informe municipal sobre las alegaciones presentadas, se redactará la propuesta de resolución, ordenando al propietario el cumplimiento de las actuaciones necesarias para subsanar las deficiencias 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, incoación de expediente sancionador o ejecución por sustitución. Lo que se comunicará, en su caso, al resto de los interesados en el procedimiento.

4. Notificada una orden de ejecución, el propietario 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.

5. En función de la entidad y complejidad de las obras ordenadas que se determine en los informes técnicos municipales, se establecerá 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 va-

rias 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 el RD 1627/1997 por el que se establecen disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción, todo ello, sin perjuicio de lo establecido en las Ordenanzas Municipales y normativa sectorial de aplicación.

6. 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 en 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.

7. 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 envergadura 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.

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 abandono, 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. De ser posible se exigirá el acta de paralización suscrita por técnico, promotor y contratista, en la que se definan las medidas de seguridad a adoptarse, así como el responsable de su mantenimiento por el tiempo que las obras permanezcan paradas.

No están sujetas a previa licencia las obras derivadas de una orden de ejecución, siempre que éstas se ajusten a las explícitamente determinadas en la citada orden.

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 a los que les sea de aplicación lo dispuesto en

la Ley 16/1985, del Patrimonio Histórico Español, la Ley 14/2007, del Patrimonio Histórico de Andalucía y sus Reglamentos de Desarrollo, o que estén incluidos en el Catálogo de elementos protegidos del PGOU de Motril o de cualquiera de sus Planes Especiales de Protección, se estará a lo dispuesto en las normas urbanísticas del vigente PGOU de Motril, 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 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 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, previstas en el art. 26.2 del RD 2187/1978 por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística (de conformidad con la disposición transitoria 2ª del Decreto 60/2010, de 16 de marzo por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía) que hayan de aplicarse con carácter inmediato y que no lleven aparejada la realización de demoliciones.

5. 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 exigirá, 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.

6. 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 Patri-

monio Histórico, salvo que hayan sido objeto de regulación en el planeamiento informado favorablemente a partir de la entrada en vigor de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía.

Artículo 9. Ordenes de ejecución por motivos turísticos, culturales o estéticos, de mejora y sostenibilidad del medio urbano.

1. En fachadas, cubiertas o espacios visibles desde la vía pública podrán dictarse órdenes de ejecución por motivos de interés turístico, cultural o estético, de acuerdo con lo establecido por las normas del plan general de ordenación urbanística de Motril y el resto de la legislación 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 visibles desde la vía pública, cuando estos se encuentren en mal estado de conservación.

c) El Ayuntamiento de Motril podrá ordenar obras de adecuación de los inmuebles a los requisitos de accesibilidad universal en los términos establecidos en esta ordenanza y la Ley 26/2011, dentro del marco general del límite del deber de conservación y atendiendo al concepto de ajustes razonables de conformidad con el artículo 6 de esta Ordenanza.

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 adamentamiento, ornato o higiene.

5. El Ayuntamiento de Motril podrá ordenar obras de mejora de la calidad y sostenibilidad urbana en los términos establecidos en el marco de la presente ordenanza de la legislación vigente, hasta el límite normal del deber de conservación.

6. En las edificaciones en las que se ejecuten actuaciones a raíz de una orden de ejecución, se eliminarán, ocultarán o reconducirán los cableados, instalaciones y conducciones adosadas a las fachadas y cubiertas.

Las compañías de suministros son responsables del mantenimiento, seguridad y decoro de estas instalaciones, y tienen la obligación de impedir en todo momento la provisionalidad, desorden, dejadez, como también su visibilidad ostensible.

Artículo 10. Ordenes relativas a solares y terrenos.

El deber de conservación se extenderá igualmente respecto de aquellos solares o terrenos vacantes de edificación, concretándose el mismo a las condiciones de:

1. Libres de escombros, basuras y de vegetación. Nivelados, sin socavones y con pendiente hacia la acera, al objeto de evitar la acumulación de aguas en su interior y las filtraciones a los edificios colindantes.

2. Se deberá vallar el solar resultante por la alineación oficial según el Plan General de Ordenación Urbana de Motril, mediante cerramiento de fabrica enfoscado y/o pintado con una altura mínima de 3,00 m, guardando el mínimo ornato. Así mismo, deberá disponer de puerta, opaca, resistente y de adecuadas dimensiones para facilitar la limpieza del solar, no pudiendo abrir al exterior ocupando la vía pública en su abatimiento.

3. Excepcionalmente, cuando se trate de áreas concretas de la ciudad y de escaso desarrollo, justificadamente, podrá llevarse a cabo un vallado con malla de simple torsión.

Artículo 11. Ordenes 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, 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, bonificación o exención de la Tasa e Impuesto Municipal por ocupación de vía pública, según la Ordenanza Municipal correspondiente.

Capítulo 2. Procedimiento.

Artículo 12. 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 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 13. De la inspección.

1. Corresponderá la inspección de edificaciones, terrenos, solares, urbanizaciones y carteles a los servicios técnicos del Área de Urbanismo.

2. La inspección se materializará en informe técnico correspondiente.

3. En el ejercicio de sus funciones, los inspectores y técnicos del Servicio de Urbanismo, 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 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.

4. 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.

5. 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 14. De los informes.

1. Iniciado el expediente, los servicios técnicos del órgano correspondiente, previa inspección del terreno, solar, urbanización, edificación o cartel, emitirá un informe sobre su estado.

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, según lo establecido en el artículo 7.5, 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, ejecución y cumplimiento de las actuaciones.

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

h) La adopción de aquellas medidas excepcionales de protección o cautelares, si fuere necesario.

Artículo 15. De los obligados.

1. Las órdenes de ejecución se notificarán a los propietarios de los inmuebles 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 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.

3. En los casos de comunidades de propietarios, cuando se trate de una orden de ejecución sobre elementos comunes, se remitirá el contenido de la misma

al presidente de la comunidad (con copia al administrador de fincas en su caso) a fin de que por éste se realice la notificación al resto de interesados.

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. En caso de tratarse de obras de pequeña envergadura, (aquellas no contempladas en art. 7.5) el propietario presentará una "declaración responsable" en la que se indicara las obras a realizar y el plazo de ejecución de las mismas.

3. En el caso de requerirse documentación técnica o nombramiento de dirección facultativa o coordinación de seguridad, ésta se deberá aportar al expediente, 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, 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.- Señalización, Balizamiento y Cartel de las actuaciones.

1. 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.

2. 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, indicando en la identificación del Contratista la razón social, dirección y teléfono del mismo.

Artículo 18. Actuaciones inmediatas.

1. Si un servicio municipal apreciare la existencia de un peligro grave e inminente, adoptará las medidas 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 videntes. Podrán consistir en desalojos provisionales, clausura de inmuebles o partes de estos, 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 números precedentes serán a cargo de la propiedad del inmueble.

TÍTULO III. EL INFORME DE EVALUACIÓN DE LOS EDIFICIOS.

Artículo 19. Objeto de la Ordenanza.

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 susceptibilidad de realizar ajustes razonables en materia de accesibilidad, en cumplimiento de lo dispuesto en la normativa legal vigente en cada momento.

2. 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.

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 20. Obligados y plazos.

1. Están obligados a efectuar el Informe de Evaluación de Edificios los propietarios de los mismos, en relación con los siguientes edificios y calendario:

a) Edificios de mas de 50 años el 28 de junio de 2013.

Los edificios de tipología Residencial de vivienda colectiva que a fecha 28 de junio de 2013, tuvieran ya una antigüedad superior a 50 años, el día 28 de junio de 2018, como máximo.

b) Edificios que vayan cumpliendo 50 años a partir del 28 de junio de 2013.

Los edificios de tipología Residencial de vivienda colectiva que vayan alcanzando la antigüedad de 50 años, a partir del 28 de junio de 2013, en el plazo máximo de cinco años, a contar desde la fecha en que alcancen dicha antigüedad. Tanto en los supuestos de esta letra como en los de la letra a) anterior, si los edificios contasen con una inspección técnica vigente, realizada de conformidad con su normativa aplicable, antes del 28 de junio de 2013, sólo se exigirá el Informe de Evaluación cuando corresponda su primera revisión de acuerdo con aquella normativa, siempre que la misma no supere el plazo de diez años, a contar desde la entrada en vigor de la Ley 7/2015 de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana. Si así fuere, el Informe de Evaluación del Edificio deberá cumplimentarse con aquellos aspectos que estén ausentes de la inspección técnica realizada.

c) Solicitantes de ayudas públicas.

Cualquier edificio, con independencia de su antigüedad, cuando pretendan solicitar ayudas públicas para realizar obras de conservación, de accesibilidad universal o eficiencia energética, y siempre con anterioridad a la formalización de la petición de la correspondiente ayuda.

d) Otros casos.

El resto de edificios y construcciones en relación con el estado de conservación y el cumplimiento de la normativa vigente sobre la accesibilidad universal, dentro de los cinco años siguientes a aquel en que el edificio cumpla la antigüedad de 50 años.

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. El Informe deberá renovarse periódicamente cada 10 años, contados desde el día siguiente al del vencimiento del plazo en que debió presentarse el anterior.

4. En cualquier caso, cuando los Servicios Técnicos Municipales detecten deficiencias en el estado general de un edificio, el Ayuntamiento podrá requerir a su propietario de forma anticipada para que realice el Informe de Evaluación del Edificio.

5. 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 21. Realización del informe de evaluación de edificios y supervisión.

1. Dichos informes deberán realizarse conforme a los modelos oficiales aprobados en el Anexo.

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 no inferior a diez días ni superior a quince, advirtiéndole, en caso de no aportar la documentación requerida, que 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 22. Contenido del informe de Evaluación.

1. Los Informes de Evaluación que se emitan a resultados de las inspecciones deberán contener toda la infor-

mación relativa a las siguientes condiciones básicas del edificio:

a) Evaluación del estado de conservación del edificio, incluyendo estructura y cimentación; fachadas interiores, exteriores, medianerías y otros elementos, en especial los que pudieran suponer un peligro para las personas, tales como cornisas, salientes, vuelos o elementos ornamentales, entre otros; cubiertas y azoteas; instalaciones comunes de suministro de agua, saneamiento y electricidad del edificio.

b) 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 para satisfacerlas.

c) En el caso de las edificaciones con tipología residencial de vivienda colectiva, el informe de evaluación incorporará también el Certificado de eficiencia energética, con el contenido y mediante el procedimiento establecido para la misma por la normativa vigente y que servirá 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 el art. 2 del RD 235/2013, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios, quedan excluidos los edificios y monumentos protegidos oficialmente por ser parte de un entorno declarado o 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 y las 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 habitabilidad, ornato o de uso efectivo 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 identificarán el inmueble con expresión de su referencia Catastral y 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 hayan 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 pechos, 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 catalogados.
- 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.
- 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.
- j) En el caso de edificaciones con tipología residencial de vivienda colectiva, la certificación de la eficiencia energética del edificio.
- k) En el caso de edificaciones con tipología residencial de vivienda colectiva, aun no siendo de obligado cumplimiento, se recogerán en el apartado correspondiente una serie de recomendaciones, definidas por la Norma Sismorresistente NCSE-02, para respuesta al Sismo.

Artículo 23.- 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 habitabilidad o de uso efectivo según el destino propio de la construcción o edificación de que se trate.

b) Si el resultado no es 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.

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

- Si es preciso la realización de obras de conservación/rehabilitación, no urgentes, 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.

2. 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 del Anexo 3, que deberá concluir que la edificación o construcción reúne las condiciones exigidas por esta Ordenanza.

3. 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.

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.

Artículo 24. Computo de antigüedad.

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.

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 en una única referencia catastral se realizarán tantos informes de evaluación como edificios o construcciones existan.

Artículo 25. Capacitación para el informe de Evaluación de los edificios.

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 cuente con dichos técnicos. A tales efectos se considera técnico facultativo competente el que cumpla con lo establecido en el artículo 30 RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Cuando se trate de edificios pertenecientes a las Administraciones públicas enumeradas en el art. 2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, podrán suscribir los Informes de Evaluación, en su caso, los responsables de los correspondientes servicios técnicos que, por su capacitación profesional, puedan asumir las mismas funciones a que se refiere el apartado anterior.

Artículo 26. 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 o rehabilitación para alcanzar las condiciones exigibles de estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales, 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 recomendadas, 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 de acuerdo con lo establecido en el art. 49 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre LRJPAC.

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.

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 20 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 de tres meses, con la advertencia de proceder, en caso de incumplimiento, a la incoación del correspondiente procedimiento sancionador, así como a la ejecución subsidiaria del mismo a costa de los obligados.

2. Con carácter general, la ejecución subsidiaria del Informe de Evaluación del Edificio será realizada por técnico competente, quien dará cumplimiento al contenido previsto en el artículo 23 de esta Ordenanza, suponiendo la inscripción en el Registro de Edificios obligados a realizar el Informe de Evaluación. Estas circunstancias se pondrán en conocimiento del propietario de la edificación, dándole traslado de las actuaciones desarrolladas.

3. Con la finalidad de realizar la actividad de ejecución subsidiaria prevista en el párrafo anterior, la Administración Local podrá formalizar con los Colegios Profesionales los convenios pertinentes al objeto de que los colegiados, que reúnan los requisitos de idoneidad técnica y profesional que se hayan convenido, puedan realizar bajo su personal responsabilidad los informes.

4. 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.

1. Para facilitar el cumplimiento del deber de realizar el informe de evaluación exigido, el Ayuntamiento elaborará un registro de edificios obligados a realizar el Informe de Evaluación, que será renovado anualmente con la inclusión de los nuevos edificios que por su antigüedad quedan sujetos a esta obligación.

2. En el registro de edificios se anotarán todas las actuaciones que se realicen en los edificios con un informe de evaluación favorable o desfavorable, así como las obras realizadas para subsanar las deficiencias detectadas en el estado de conservación de los edificios con informe de evaluación desfavorable, las obras realizadas para llevar a cabo los ajustes razonables en materia de accesibilidad, así como cualquier otra información relacionada con el deber de conservación.

3. Éste registro de edificios obligados a realizar el informe de evaluación, que deberá estar informatizado, recogerá de forma centralizada los datos referentes a los mismos, cuyo contenido estará en relación con el informe de evaluación emitido tras la inspección realizada, con indicación de, al menos, los siguientes datos:

a) Emplazamiento, características, nivel de protección del edificio y pertenencia, en su caso, al centro histórico o a cascos históricos.

b) Fecha de construcción o, en su defecto, año aproximado.

c) Informes de evaluación realizados previamente, especificando su resultado y en caso de que hubiese sido desfavorable, la naturaleza de las deficiencias, si se realizaron las obras o tomaron las medidas señaladas, el grado de efectividad de las mismas, así como cuantos otros datos complementarios se consideren necesarios, y obras de mantenimiento y conservación ejecutadas.

d) Descripción de la licencia solicitada u orden de ejecución dictada, a raíz de un informe de evaluación desfavorable.

4. Este registro es de carácter interno y su finalidad es el control municipal del cumplimiento de las obligaciones establecidas en cuanto al deber de conservación y el resto de la normativa exigida legalmente. Los datos obrantes en el registro serán públicos a los solos efectos estadísticos.

5. Sus funciones incluyen el registro y control de los plazos señalados en esta ordenanza.

Artículo 29. Régimen sancionador.

1. Finalizado el plazo establecido para realizar el Informe de Evaluación, sin haberse acreditado con la pre-

sentación 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 los artículos 207 y siguientes de la LOUA.

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, sancionadas con multas 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.

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 el Título VII de la LOUA, la aplicación de las medidas previstas en el régimen establecido en el Título VI 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 y ejecución de obras.

Sin perjuicio de las convocatorias de ayudas estatales y autonómica, la regulación de las subvenciones municipales que se convoquen, tanto para la realización del informe de evaluación de edificios del Municipio de Motril, como para la realización de obras en el marco de la presente Ordenanza, se regulará por lo dispuesto en la correspondiente Ordenanza Municipal del Ayuntamiento de Motril que a su efecto se apruebe.

TÍTULO IV: RUINA URBANÍSTICA.

Artículo 31. 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 34 de esta Ordenanza, para de-

volver 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, con comprobación de una tendencia constante y progresiva en el tiempo al incremento de las inversiones precisas para la conservación del edificio.

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 los artículos 4 y 34 de esta Ordenanza.

- "Vr" es el valor de reposición a nuevo de construcción de nueva planta, calculado conforme al art. 4 de esta Ordenanza.

Artículo 32. Órgano competente.

El órgano competente para la declaración del estado de ruina de las edificaciones será el/la Alcalde/sa, o el que se disponga en cada momento por delegación, en el marco de las atribuciones conferidas por la legislación vigente y se tramitará con arreglo a lo dispuesto en la Legislación Urbanística aplicable y en esta Ordenanza.

Artículo 33. 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 cualquier interesado.

2. La iniciación de oficio del procedimiento de declaración de ruina se acordará por la Administración Municipal, como consecuencia del correspondiente informe, emitido por los servicios técnicos.

También podrá iniciarse de oficio el procedimiento como resultado de las comprobaciones efectuadas por la Administración en virtud de las denuncias formuladas. A tal efecto, al recibir la denuncia sobre el supuesto de estado ruinoso de una construcción o parte de ella, se podrá acordar la instrucción de una información previa consistente en un informe que emitirán los servicios técnicos municipales, en base al cual se decidirá la incoación del expediente, en su caso, el archivo de las actuaciones.

3. 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) Certificado 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 31 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 que acredite si en el momento de la petición de la declaración de ruina, el edificio reúne, a su juicio, condiciones de seguridad y habitabilidad suficientes que permitan a sus ocupantes la permanencia en él hasta que se adopte el acuerdo que proceda.

- 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.

f) Acreditación de autoliquidación de la Tasa por prestación de Servicios urbanísticos conforme a la ordenanza fiscal correspondiente.

4. Iniciado el expediente, se pondrá de manifiesto al propietario, a los moradores y a los titulares de derechos reales sobre el inmueble, si los hubiese, dándoles traslado literal de los informes técnicos, para que, en un plazo no inferior a diez días ni superior a quince, prorrogable por la mitad del concedido, aleguen y presenten por escrito los documentos y justificaciones que estimen pertinentes en defensa de sus respectivos derechos.

Cuando en el informe técnico presentado por el propietario se alegue existencia de peligro inmediato que pueda producir daño a las personas, se ordenará una inspección técnica, y a la vista de la misma se acordará lo procedente respecto a la habitabilidad del inmueble, el desalojo de sus ocupantes y la demolición de las construcciones. La inspección podrá repetirse cuantas veces se estime oportuno durante la tramitación del expediente y, una vez finalizado, hasta que conste la demolición del inmueble.

Transcurrido el plazo concedido, los servicios técnicos municipales evacuarán dictamen pericial, previa inspección del inmueble en plazo de diez días.

5. Para los expedientes de ruina o demolición de edificios, a los que le es de aplicación lo dispuesto en la Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español, la Ley 14/2007 del Patrimonio Histórico de Andalucía y sus Reglamentos de desarrollo, o que estén incluidos en el Catálogo de elementos protegidos del PGOU de Motril o de cualquiera de sus Planes Especiales de Protección, se estará a lo dispuesto en las normas urbanísticas del vigente PGOU de Motril, a los Planes Especiales correspondientes y a las determinaciones de sus fichas de Catálogo, así como a la legislación específica aplicable.

Artículo 34. 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 apeos necesarios 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 13% (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.

Artículo 35. 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 rehabili-

tar o conservar el inmueble, llevándose a cabo 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 36. 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 si procediese.

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 34 de esta Ordenanza.

g) Valor de reposición de construcción de nueva planta, obtenido de acuerdo con el artículo 4 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 37. 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 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 los arts. 151 y 152 de la LOUA.

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 rehabilitación del inmueble, si así lo solicita y asegura el mantenimiento de las condiciones de seguridad hasta dicha reparación.

Artículo 38. 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 los artículos 37 y 38 de la Ley 14/07, de Patrimonio Histórico de Andalucía.

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 el art. 33 de la Ley 14/2007, del Patrimonio Histórico de Andalucía. 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. En el caso de que la declaración de ruina afecte a Bienes incluidos en el Conjunto Histórico de Motril se tendrá en cuenta lo dispuesto en los instrumentos de planeamiento de especial protección según la Disposición Adicional Primera.

Artículo 39. 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 presuponrán 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 previstas en la Ley 14/2007, de Patrimonio Histórico de Andalucía.

4. Cuando como consecuencia de comprobaciones realizadas por los servicios de la Administración, de oficio o en virtud de denuncias de particulares, o como consecuencia del escrito de la iniciación del expediente de ruina, se estime que la situación de un inmueble o construcción ofrece tal deterioro que es urgente su demolición y existe peligro para las personas o bienes en la demora que supone la tramitación del expediente, el Ayuntamiento o el Alcalde acordarán el desalojo de los ocupantes y adoptarán las medidas referidas a la seguridad de la construcción.

A tal efecto, recibida la instancia solicitando declaración de ruina o la denuncia de cualquier persona, se dispondrá con carácter de urgencia una visita de inspección, emitiéndose informe por los técnicos municipales. Los técnicos municipales emitirán informe sobre las condiciones de seguridad y habitabilidad del inmueble, proponiendo, en su caso, la adopción de medidas excepcionales de protección, tales como apeos o apuntalamientos, que hayan de aplicarse con carácter inmediato.

El Ayuntamiento o el Alcalde adoptarán la resolución que proceda en el plazo de 24 horas desde la recepción de los informes

Artículo 40. Competencia de la declaración de ruina inminente.

El órgano competente para la declaración del estado de ruina física inminente de las edificaciones será el Alcalde/sa, 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 41. 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 el artículo 10 de esta Ordenanza, 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 inseguridad 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 42. 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 33 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.

TITULO V. EDIFICACIÓN FORZOSA.

REGISTRO MUNICIPAL DE SOLARES.

CAPÍTULO 1. Del cumplimiento del deber de edificar.

Artículo 43. Objeto y ámbito de aplicación.

Es objeto de la presente Ordenanza la regulación del procedimiento para exigir el cumplimiento de los deberes de edificación, conservación y rehabilitación en el ámbito del procedimiento de ejecución mediante sustitución del propietario incumplidor, establecido en los artículos 150, 151 y 155 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, así como la regulación del Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas a que se refieren dichos artículos.

El ámbito de aplicación de este Registro Municipal comprende aquellos terrenos y/o edificaciones que, de conformidad con la normativa urbanística de aplicación, se encuentren clasificados como Suelo Urbano Consolidado y pertenezcan al término municipal de Motril.

Artículo 44. Naturaleza jurídica y publicidad del Registro.

El Registro tiene naturaleza jurídica administrativa, al estar integrado por todos aquellos inmuebles, tanto solares como edificaciones, que hayan sido incluidos en el mismo en virtud de resolución administrativa dictada por el órgano municipal competente.

El Registro de Solares y Edificaciones Ruinosas es de carácter público por lo que los ciudadanos podrán acceder al mismo teniendo derecho a que se le manifiesten los libros o a obtener certificación del contenido de los mismos.

Artículo 45. Cumplimiento del deber de edificar.

1. El derecho y el deber de edificar corresponden a quien sea su propietario o cuente con derecho suficiente para ello, sin perjuicio de su ejercicio y cumplimiento respectivamente, a través de tercero.

2. Las parcelas y los solares deberán edificarse en los plazos máximos que fije el instrumento de planeamiento urbanístico pertinente, en su defecto, el municipio por el procedimiento de delimitación de unidades de ejecución.

3. La no iniciación, en el plazo fijado al efecto, de la edificación de las parcelas y solares, incluyendo las que cuenten con edificación deficiente o inadecuada, advertida de oficio por la Administración o por persona interesada, y previa audiencia al propietario por un plazo de veinte días, comporta la inclusión de la parcela o solar en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas.

La inclusión en el Registro dará lugar al inicio del cómputo del plazo de un año para el comienzo de las obras, o en su caso la acreditación de las causas de la imposibilidad de la obtención de la licencia necesaria, tras el cual se determinará, por ministerio de la ley, la colocación de la parcela o el solar correspondiente en situación de ejecución por sustitución.

A dichos efectos el cumplimiento del deber de edificar no se entenderá cumplido con la mera solicitud de la licencia de edificación, sin perjuicio de que el cómputo del plazo quede interrumpido hasta tanto se resuelva sobre la solicitud de licencia.

4. En dicho procedimiento el órgano competente podrá acordar la expropiación o, de oficio o a solicitud de cualquier persona, el procedimiento de concurso para la sustitución del propietario incumplidor regulado en el artículo 151 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística y en el capítulo 3 del presente Título, en cuyo caso deberá aprobarse la valoración del inmueble.

5. La transmisión de fincas no modificará la situación del titular de la misma respecto del cumplimiento de los deberes establecidos por la legislación urbanística aplicable así como por el planeamiento urbanístico y la presente ordenanza o exigibles por los actos de ejecución de dicha normativa. El nuevo titular quedará subrogado en el lugar y puesto del anterior propietario en sus deberes urbanísticos quedando obligado al cumplimiento de los plazos de edificar, conservar o rehabilitar marcados por el planeamiento urbanístico con independencia de la fecha o momento en que adquiera la titularidad de la finca.

6. La declaración legal de ruina urbanística comportará la inclusión de la construcción o edificación en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, habilitándose al propietario el plazo de un año para que ejecute, en su caso, las obras de restauración pertinentes. El mero transcurso del plazo mencionado conllevará la colocación de la construcción o edificación correspondiente en situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución, habiéndose de iniciar de oficio o a instancia de parte, en el plazo de seis meses, el correspondiente concurso, que se tramitará de acuerdo al capítulo 3 del presente Título.

Artículo 46. Caducidad de la licencia e incumplimiento del deber de edificar.

De conformidad con lo prevenido en el artículo 173 de la LOUA y concordante del Decreto 60/2010, de 16 de marzo por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, si fuesen incumplidos los plazos de inicio o conclusión de las edificaciones establecidos en la licencia de obras así como las prórrogas de los referidos plazos, el órgano competente para otorgar la licencia declarará, de oficio o a instancia de cualquier persona, la caducidad de la misma, previa audiencia del interesado.

Transcurrido el plazo de dos meses desde la notificación de la declaración de caducidad sin que se haya solicitado nueva licencia o, en su caso, denegada la que haya sido deducida procederá la inclusión del inmueble en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, previo procedimiento tramitado al efecto.

CAPÍTULO 2. Del Concurso para la sustitución del propietario Incumplidor

Artículo 47. Inicio del concurso

1. El concurso para la sustitución del propietario incumplidor de los deberes de edificar, conservar y rehabilitar, se iniciará respecto de aquellas parcelas y solares, incluyendo los que cuenten con edificación deficiente o inadecuada, y edificaciones y construcciones que se encuentren en situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución, sin que se haya acreditado por el obligado el inicio de las obras de edificación, conservación o rehabilitación según los casos.

2. En los casos de incumplimiento del deber de edificación de edificaciones, parcelas y solares, el concurso se iniciará en el plazo máximo de seis meses desde la declaración de incumplimiento, transcurridos seis meses desde la inscripción de la parcela o solar en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas.

3. En los casos de incumplimiento del deber de conservación o rehabilitación y de declaración de situación legal de ruina urbanística, tras la colocación de las edificaciones en situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución, los plazos de inicio del concurso serán los siguientes:

a) En el caso de declaración de ruina sin medidas urgentes de seguridad (art. 157.5 LOUA) el concurso se iniciará en el plazo máximo de seis meses, una vez transcurrido un año desde la declaración de ruina y la inscripción de la edificación en el Registro de Solares y Edificaciones Ruinosas.

b) En el caso de declaración de ruina de inmuebles con medidas urgentes (art. 157.3.B) b) LOUA), el concurso se iniciará en el plazo máximo de seis meses, a partir del momento en el que se dicte resolución en la que se constate que no se ha alcanzado acuerdo para rehabilitar el inmueble. Dicha resolución habrá de dictarse en el plazo máximo de un año desde la inscripción del inmueble en el Registro de Solares y Edificaciones Ruinosas, como plazo general establecido en el artículo 157.5 de la LOUA, y, por último,

c) En los casos, de declaración de incumplimiento del deber de conservación de los números 2 y 3 del artículo 9 de esta Ordenanza, el concurso se iniciará en el plazo máximo de seis meses desde la declaración de incumplimiento.

Artículo 48. Formas de inicio del concurso.

El procedimiento del concurso para la sustitución del propietario incumplidor podrá iniciarse de oficio o a instancia de interesado.

Artículo 49. Requisitos de la solicitud de inicio de concurso a instancia de interesado.

La solicitud de interesado para la convocatoria del concurso deberá reunir en todo caso los siguientes requisitos documentales, que serán presentados en sobres cerrados:

a) Proyecto de edificación visado y redactado por técnico competente, o en su defecto compromiso de presentar el Proyecto en un plazo no superior a 45 días desde la presentación de la solicitud, acompañado en este último supuesto de aval por valor del 5 %, calculado en función de la edificabilidad máxima teórica de la finca y con arreglo a los criterios de costes establecidos en la Ordenanza municipal por prestación de servicios urbanísticos para el cálculo de las tasas por licencias de edificación, aplicando los precios del uso determinado para la parcela según su calificación urbanística.

b) Compromiso de cesión, condicionada al pago de su coste, de los derechos sobre el Proyecto Técnico acompañado para su ejecución por la persona que resulte adjudicataria del concurso.

c) Compromiso de cumplimiento de los deberes legales aún pendientes.

d) Compromiso de abono del precio de la adjudicación al propietario sustituido.

e) Compromiso de ejecución de la edificación proyectada en determinado plazo.

Artículo 50. Plazo de convocatoria del concurso.

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. Si mediase solicitud de interesado para la iniciación del concurso este se convocará dentro del plazo de los dos meses siguientes a la presentación de dicha solicitud.

Artículo 51. Requisitos de la convocatoria.

1. La convocatoria del concurso se publicará en el BOP y un diario de los de mayor circulación en la ciudad e incluirá las siguientes condiciones:

a) Precio a satisfacer por el adjudicatario que será el valor de la parcela o del solar, estimado conforme a los criterios legales de valoración, incluyéndose el valor de la edificación existente siempre y cuando proceda la conservación de la misma. A los efectos de la determinación de dicho valor, las cargas y gravámenes, incluidos los arrendamientos que pesen sobre el inmueble se aplicarán como decremento.

b) Plazo máximo para la ejecución de la edificación y, en su caso, de las obras de urbanización.

c) Garantía definitiva del cumplimiento del deber de edificación del 4% del coste de ejecución material, calculado conforme a lo establecido en la Ordenanza municipal de prestación de servicios urbanísticos para las tasas por licencias de edificación.

d) Se valorará en el concurso, y así se expresará en las condiciones del mismo, los precios máximos de venta o arrendamiento de la edificación resultante así como su destino a vivienda sometida a algún régimen de protección pública.

e) Lugar y plazo para la presentación de proposiciones así como la fecha y lugar en la que se realizará la apertura de los sobres de las propuestas presentadas.

f) Otras condiciones que se estimen convenientes en función de las dimensiones y localización de la parcela o solar.

2. Las proposiciones de los participantes en el concurso podrán incluir oferta dirigida al propietario de acuerdo de pago en especie.

3. Las proposiciones se presentarán en sobres cerrados en el lugar y dentro de la fecha que establezca la convocatoria del concurso, procediéndose a la apertura de las ofertas en sesión pública de la cual se levantará la correspondiente acta.

Antes de la resolución sobre la adjudicación y para el supuesto de ofertas en especie, deberá otorgarse trámite de audiencia al propietario para que pueda manifestar su aceptación de alguna de las ofertas que le hubieren sido formuladas o su rechazo de todas. Transcurrido sin efecto el trámite de audiencia, o habiendo rechazado el propietario todas las ofertas, se procederá sin más trámites a la adjudicación del concurso.

En el caso de que el propietario aceptara alguna de las ofertas formuladas, deberá presentar, por si mismo o a través del correspondiente concursante y dentro del periodo de audiencia, convenio suscrito con dicho concursante y elevado a escritura pública, preparatorio de la resolución del concurso.

4. La diferencia entre el precio fijado en la convocatoria y el resultante de la adjudicación se incorporará al Patrimonio Municipal del Suelo.

5. La certificación municipal del acuerdo de adjudicación servirá como título de la transmisión forzosa.

6. Si el concurso quedara desierto, el inmueble continuará en situación de venta forzosa por periodo de 6 meses más, a contar desde el acuerdo del órgano de contratación. En este plazo el Ayuntamiento podrá adquirir el inmueble con destino al Patrimonio Municipal de Suelo. Así mismo podrá convocar nuevo concurso de oficio o a instancia de interesado que preste la garantía exigida por el art. 150.3 b) de la LOUA. En el supuesto de que se convoque este segundo concurso, el precio de la licitación se verá incrementado con los gastos habidos para la convocatoria del primer concurso.

Transcurrido el plazo de seis meses anterior sin que se haya acordado la adquisición por el Ayuntamiento y sin que se haya iniciado procedimiento para la convocatoria del segundo concurso, la declaración de incumplimiento y su sujeción al régimen de venta forzosa quedará sin efecto.

Artículo 52. Incumplimiento de las condiciones de adjudicación del concurso.

La ejecución por sustitución regulada en el artículo 150 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía así como en la presente Ordenanza será de aplicación en el caso de incumplimiento de las condiciones de la adjudicación del concurso. Dicho incumplimiento deberá ser declarado previa audiencia del interesado. En caso de convocatoria de nuevo concurso, al que se aplicarán las reglas del artículo anterior de esta Ordenanza, el precio a satisfacer por el nuevo adjudicatario será el setenta y cinco por ciento de la cantidad que resulte de incrementar el precio de licitación fijado para el primer concurso con el importe de todos los gastos necesarios y útiles que haya realizado su adjudicatario para la ejecución de las obras de edificación.

CAPÍTULO 3. Procedimiento de inscripción en el registro.

Artículo 53. Inmuebles inscribibles.

Son susceptibles de inscripción en el registro de solares y edificaciones ruinosas aquellos inmuebles que se hallen en alguna de las siguientes circunstancias:

a) Solares sin edificar, entendiéndose, los que carezcan total o parcialmente de construcciones permanentes, con arreglo a las normas vigentes y disposiciones de los planes. En particular, se considerarán no edificados los solares en los que existan obras abandonadas o suspendidas, entendiéndose como paralizadas las construcciones, transcurrido un mes desde la declaración oficial de abandono o suspensión de las obras sin que se reanuden, o por el transcurso de un año desde el momento *real del abandono* o suspensión, siempre que conste la *voluntad inequívoca* de abandonar la edificación.

b) Edificaciones inadecuadas: aquellas que presentan disconformidades sustanciales con el planeamiento de aplicación, bien por tener un uso prohibido que sea preciso eliminar de forma urgente por razones medioambientales, bien porque la edificación además de estar en manifiesta desproporción con la altura legalmente autorizada, desmerezca de las demás de la zona.

c) Inmuebles que incumplan el deber de conservación o rehabilitación: entendiéndose por tal los que incumplan las condiciones de seguridad, sanidad y ornato público establecidas en el planeamiento general municipal o título II de la presente ordenanza.

d) Edificaciones deficientes: una parcela o solar cuenta con edificación deficiente cuando dado el estado de conservación de la edificación no reúna las condiciones para la habitabilidad o el uso efectivo de las mismas o presente graves carencias que puedan poner en riesgo la seguridad de personas o bienes. (Cuando se haya procedido al sellado de huecos, cuando la fachada, forjado u otros elementos estructurales o de cerramiento se encuentren apuntalados, cuando carezca de suministros de agua y electricidad)

e) Por construcciones en ruina, las determinadas en el título IV de esta ordenanza.

f) En los casos en que el Ayuntamiento y los propietarios de los solares establezcan un convenio mediante el cual le dan una utilidad de interés público al solar, estos no quedarán sujetos a su inclusión en dicho registro, entendiéndose cumplida la función social dentro del objeto de dicho convenio.

Artículo 54. Registro de solares. Contenido.

1. En el Registro Municipal de Solares se incluirán las fincas y construcciones cuya inscripción sea procedente de conformidad con lo establecido en la legislación urbanística y en las presentes Ordenanzas.

2. El Registro de solares expresará, respecto de cada finca, las circunstancias siguientes:

A) Datos sobre la finca que se concretan en:

a) Situación, nombre de la finca si lo tuviere, el de la calle y plaza, número y los que hubiere tenido con anterioridad.

b) Extensión y linderos, con determinación, si fuere posible, de la medida de estos.

c) Naturaleza de la finca, su destino y cuantos datos permitan su mejor identificación.

d) Nombre, apellidos y domicilio del propietario.

e) Cargas, gravámenes y situaciones jurídicas inscritas en el Registro de la Propiedad y circunstancias personales de sus titulares.

f) Referencia de los datos de inscripción en dicho Registro.

g) Plazo de edificación en su caso, con referencia al documento que lo determinare.

h) Referencia a los datos catastrales de la finca.

i) Cualquier otra circunstancia que afecte a la licencia de obras que se solicite sin perjuicio de su aprobación por el órgano competente.

B) resolución por la que se declare el incumplimiento de los deberes de edificar, conservar o rehabilitar.

C) En su caso, se consignará el cumplimiento de la obligación de edificar, conservar o rehabilitar mediante la cancelación del asiento.

D) Asimismo se consignarán las circunstancias prevenidas en preceptos legales o reglamentarios que deban reflejarse en el Registro.

Artículo 55. De la forma de llevar el registro.

1. El Registro se llevará mediante libros pudiendo instrumentarse a través de cualesquiera de los medios informáticos previstos en la Ley 30/92, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

2. Se estructurará en dos secciones: solares y edificaciones.

3. El Secretario autorizará con su firma la diligencia de apertura y los asientos que se extiendan en los libros.

4. Los documentos que den lugar a la práctica de asientos se archivarán originales o mediante fotocopia, copia o testimonio, completo o de particulares, debidamente autorizado.

5. Se colocará en lugar visible señal indicativa de la inclusión de la finca en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas.

Artículo 56. Requisitos.

Será condición para iniciar el procedimiento de inclusión de un inmueble en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, la concurrencia de alguna de las circunstancias siguientes:

1. La no iniciación, en el plazo fijado al efecto, de la edificación de las parcelas y solares, incluidos los que cuenten con edificación inadecuada.

2. La declaración de incumplimiento del deber de conservación o rehabilitación.

3. La declaración legal de ruina urbanística.

Artículo 57. Tramitación.

El procedimiento para la inclusión de un inmueble en el Registro Municipal se ajustará a lo dispuesto en las disposiciones generales en materia de procedimiento administrativo previstas en la Ley 30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Artículo 58. Consecuencias de la resolución del procedimiento de inscripción en el Registro.

1. La inclusión en el Registro de parcelas y solares, incluidos aquellos que cuenten con edificación inadecuada, habilitará al Municipio para requerir al propietario el cumplimiento del deber de edificación en el plazo de un año, debiendo hacerse constar dicho requerimiento en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas.

Si transcurrido dicho plazo el propietario no comunica el comienzo de las obras de edificación o acredita las causas de la imposibilidad de la obtención de la licencia

necesaria, la parcela o solar quedará, por ministerio de la Ley, en situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución. A dichos efectos el Ayuntamiento constatará el incumplimiento del deber de edificación mediante procedimiento en el que se dará trámite de audiencia al interesado.

La situación de ejecución por sustitución habilitará al Municipio, salvo que acuerde la expropiación, para convocar y resolver, de oficio o a solicitud de interesado, el procedimiento de concurso para la sustitución del propietario incumplidor regulado en los artículos 151 y 152 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística, en cuyo caso deberá aprobarse la valoración del inmueble.

2. La inclusión en el Registro de inmuebles respecto de los que se haya declarado el incumplimiento del deber de conservación o rehabilitación, determinará la colocación del inmueble en situación de ejecución por sustitución, mediante el correspondiente concurso regulado en los artículos 151 y 152 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

3. La inclusión de un inmueble declarado en situación legal de ruina urbanística, habilitará al órgano competente de la Administración para requerir al propietario a que en el plazo de un año ejecute, en su caso, las obras de restauración pertinentes. El mero transcurso del plazo mencionado conllevará la colocación de la construcción o edificación correspondiente en situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución, habiéndose de iniciar de oficio o a instancia de parte, en el plazo de seis meses, el correspondiente concurso, que se tramitará de acuerdo con las reglas establecidas en los artículos 151 y 152 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

TÍTULO VI: INCUMPLIMIENTO DEL DEBER DE CONSERVACIÓN.

Artículo 59. 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 adoptar, 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 los art.151 y 152 de la Ley 7/2002, 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 afectación real directa e inmediata, por determinación legal, del inmueble, al cumplimiento de la obligación del deber de conservación. Dicha afectación 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 afectación real, al pago de cargas de urbanización en las actuaciones de transformación urbanística.

Artículo 60. Declaración de incumplimiento del deber de conservación.

1. La no iniciación, en el plazo fijado al efecto, de la ejecución de las obras ordenadas, advertida de oficio por la Administración o por persona interesada y previa audiencia a las personas propietarias por un plazo de veinte días, comporta la inclusión de la parcela o solar en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, que habilitará al municipio para requerir de los propietarios el cumplimiento del deber de conservación en el plazo de un año como máximo. El mero transcurso de este plazo sin que el propietario haya comunicado al Ayuntamiento el comienzo de las obras, o acredite ante él las causas de la imposibilidad de la obtención de la licencia necesaria, determinará la colocación de la edificación correspondiente en situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución.

2. 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 el artículo 151 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

3. 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.

Artículo 61. 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 efectúa 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 62. 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 cuente con los medios necesarios y que actuará en sustitución del propietario incumplidor.

Artículo 63. 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. 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, 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 64. 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 actuación, 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 detallen materiales empleados, medios auxiliares, horas de operarios realizadas y cualquier otro recurso utilizado, realizando facturas por "administración" debidamente justificadas.

Artículo 65. 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 66. 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 de la Junta de Andalucía vigen-

tes, publicados por la Consejería de Fomento y Vivienda de la Junta de Andalucía.

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, (13% 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 67. Del expediente sancionador.

1. 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 el Título VII de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía y el Título II del Decreto 60/2010 de Disciplina Urbanística de Andalucía.

2. En cualquier caso, podrá actuarse conforme lo indicado en el art. 158 de la LOUA y art. 63 de esta Ordenanza.

3. El procedimiento sancionador por incumplimiento de las obligaciones urbanísticas de conservación se llevará a cabo con sujeción a las normas contenidas en la legislación aplicable.

4. 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.

5. El Ayuntamiento, inscribirá en el Registro de la Propiedad, anotación preventiva indicando la incoación del expediente de sanción urbanística, según lo previsto en los arts. 65 y 67.2 del R.D. Legislativo 7/2015 por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

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 los 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 TRANSITORIA.

En aplicación de los plazos establecidos en la presente ordenanza se establece el siguiente calendario: CALENDARIO PARA LA PRESENTACIÓN DEL INFORME DE EVALUACIÓN DE EDIFICIOS (IEE)

<u>EDIFICIOS OBLIGADOS</u>	<u>AÑO PRESENTACIÓN</u>
<u>A PRESENTAR EL IEE</u>	<u>IEE (fecha límite)</u>
- Edificios construidos en 1963 (y anteriores)	28 junio 2018
- Edificios construidos en 1964	2019
- Edificios construidos en 1965	2020
- Edificios construidos en 1966	2021
- Edificios construidos en 1967	2022
- Edificios construidos en 1968	2023
- Edificios construidos en 1969	2024
- Edificios construidos en 1970	2025
- Edificios construidos en 1971	2026
- Edificios construidos en 1972	2027
- Edificios construidos en 1973 (más 1ª revisión 10 años edificios construidos en 1963 y anteriores)	2028
- Edificios construidos en 1974 (más 1ª revisión 10 años edificios construidos en 1964)	2029
- Edificios construidos en 1975 (más 1ª revisión 10 años edificios construidos en 1965)	2030

DISPOSICIÓN FINAL ÚNICA.

Esta Ordenanza entrará en vigor a los quince días de su publicación íntegra en el BOP, y permanecerá en vigor hasta su modificación o derogación expresa.

ANEXO 1: ORDENANZA FISCAL PARA LA OBTENCIÓN DEL VALOR DE UNA CONSTRUCCIÓN DE NUEVA PLANTA.**ORDENANZA FISCAL NÚMERO 4**

Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras

**Establecimiento del Impuesto y Normativa Aplicable
Artículo 1**

1. De acuerdo con lo dispuesto en los artículos 15.1 y 59.2 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley reguladora de las Haciendas Locales, se acuerda la imposición y ordenación en este Municipio del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras.

2. El citado Impuesto regirá en este Municipio según lo establecido:

a) En las normas reguladoras del mismo, contenidas en los artículos 100 a 103 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley reguladora de las Haciendas Locales; y por las demás disposiciones legales y reglamentarias que complementen y desarrollen dicha Ley

b) Por la presente Ordenanza fiscal.

Hecho Imponible

Artículo 2

1. Constituye el hecho imponible de este Impuesto la realización de cualquier construcción, instalación u obra para la que se exija la obtención de la correspondiente licencia de obras o urbanística, se haya obtenido o no dicha licencia, siempre que su expedición corresponda a este Ayuntamiento.

2. El hecho imponible se produce por la mera realización de las construcciones, instalaciones y obras mencionadas; y afecta a todas aquellas que se realicen en este término municipal, aunque se exija la autorización de otra Administración.

Construcciones, Instalaciones y Obras Sujetas

Artículo 3

Son construcciones, instalaciones y obras sujetas al Impuesto todas aquellas cuya ejecución implique la realización del hecho imponible definido en el artículo anterior; y en particular las siguientes:

a) Las obras de nueva planta y de ampliación de edificios, o necesarias para la implantación, ampliación, modificación o reforma de instalaciones de cualquier tipo.

b) Las obras de modificación o de reforma que afecten a la estructura, el aspecto exterior o la disposición interior de los edificios, o que incidan en cualquier clase de instalaciones existentes.

c) Las obras provisionales.

d) La construcción de vados para la entrada y salida de vehículos de las fincas en la vía pública.

e) Las construcciones, instalaciones y obras realizadas en la vía pública por particulares o por las empresas suministradoras de servicios públicos, que corresponderán tanto a las obras necesarias para la apertura de calas y pozos, colocación de postes de soporte, canali-

zaciones, conexiones y, en general, cualquier remoción del pavimento o aceras, como las necesarias para la reposición, reconstrucción o arreglo de lo que haya podido estropearse con las calas mencionadas.

f) Los movimientos de tierra, tales como desmontes, explanaciones, excavaciones, terraplenados, salvo que estos actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un proyecto de urbanización o edificación aprobado o autorizado.

g) Las obras de cierre de los solares o de los terrenos y de las vallas, los andamios y los andamiajes de precaución.

h) La nueva implantación, la ampliación, la modificación, la sustitución o el cambio de emplazamiento de todo tipo de instalaciones técnicas de los servicios públicos, cualquiera que sea su emplazamiento.

i) Los usos e instalaciones de carácter provisional.

j) La instalación, reforma o cualquier otra modificación de los soportes o vallas que tengan publicidad o propaganda.

k) Las instalaciones subterráneas dedicadas a los aparcamientos, a las actividades industriales, mercantiles o profesionales, a los servicios públicos o a cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.

l) La instalación de invernaderos y demás construcciones de tipo agropecuarias, realizadas a partir de la entrada en vigor de la Ordenanza Municipal reguladora de la instalación de explotaciones agrícolas bajo plástico en el término municipal de Motril.

m) La realización de cualesquiera otras actuaciones establecidas por los planes de ordenación o por las ordenanzas que les sean aplicables como sujetas a licencia municipal, siempre que se trate de construcciones, instalaciones u obras.

Exenciones

Artículo 4

Está exenta del pago del Impuesto la realización de cualquier construcción, instalación u obra de la que sea dueño el Estado, las Comunidades Autónomas o las Entidades locales, que estando sujetas al mismo, vayan a ser directamente destinadas a carreteras, ferrocarriles, puertos, aeropuertos, obras hidráulicas, saneamiento de poblaciones y de sus aguas residuales, aunque su gestión se lleve a cabo por Organismos Autónomos, tanto si se trata de obras de inversión nueva como de conservación.

Sujetos Pasivos

Artículo 5

1. Son sujetos pasivos de este Impuesto, a título de contribuyentes, las personas físicas o jurídicas y las entidades a que se refiere el artículo 35.4 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, que sean dueños de la construcción, instalación u obra, sean o no propietarios del inmueble sobre el que se realice aquélla.

A los efectos previstos en el párrafo anterior, tendrá la consideración de dueño de la construcción, instalación u obra quien soporte los gastos o el coste que comporte su realización.

2. En el supuesto de que la construcción, instalación u obra no sea realizada por el sujeto pasivo contribuyente, tendrán la condición de sujetos pasivos sustitutos del mismo quienes soliciten las correspondientes licencias o realicen las construcciones, instalaciones u obras. El sustituto podrá exigir del contribuyente el importe de la cuota tributaria satisfecha.

Base imponible

Artículo 6

La base imponible del Impuesto está constituida por el coste real y efectivo de la construcción, instalación u obra entendiéndose por tal, a estos efectos, el coste de ejecución material de aquélla.

No forman parte de la base imponible, el Impuesto sobre el Valor Añadido, las tasas, precios públicos y demás prestaciones patrimoniales de carácter público local relacionadas, en su caso con la construcción instalación u obra, ni tampoco los honorarios de profesionales, el beneficio empresarial del contratista ni cualquier otro concepto que no integre, estrictamente, el coste de ejecución material.

Tipo de gravamen y cuota

Artículo 7

1. El tipo de gravamen será el del 3,60 por 100.
2. La cuota de este Impuesto será el resultado de aplicar a la base imponible el tipo de gravamen.

Bonificaciones

Artículo 8

1. Gozarán de una bonificación en la cuota del impuesto, por los porcentajes que a continuación se indican, las construcciones, instalaciones u obras que sean declaradas de especial interés o utilidad municipal por concurrir alguna de las siguientes circunstancias que justifiquen tal declaración:

a) 50% en la cuota de impuesto para obras de rehabilitación incluidas en programas de promoción pública de rehabilitación integral de edificios y de edificios protegidos incluidos en el planeamiento urbanístico.

b) 30% en la cuota del impuesto para aquellas obras en que la instalación o construcción obedezca a la implantación de nuevas actividades industriales, comerciales, económicas y profesionales cuyo domicilio social esté en el término Municipal de Motril, siempre que el sujeto pasivo sea el titular de la actividad empresarial y se justifique la creación de empleo indefinido.

c) 90% de la cuota del impuesto para aquellas construcciones, instalaciones u otras de establecimientos educativos o asistenciales destinados a personas con discapacidades físicas, intelectuales, sensoriales o psíquicas.

d) 90% para las obras cuyo objeto, medio físico y titulares sean Fundaciones, Asociaciones o Entidades sin fines lucrativos inscritas en el Registro correspondiente.

e) 95% a favor de las obras de interés social o cultural realizadas sin ánimo de lucro por Organismos Autónomos y Entidades Públicas Empresariales.

f) 40% a favor de las obras de promoción pública municipal realizadas directamente por la propia Administración o por las Empresas o Entidades adjudicatarias del servicio o concesión objeto de las mismas.

g) Corresponderá al Pleno de la Corporación la declaración de especial interés o utilidad, y se acordará previa solicitud del sujeto pasivo, por voto favorable de la mayoría simple de sus miembros.

2. Se establece una bonificación del 90% a favor de las construcciones, instalaciones y obras de rehabilitación cuya única finalidad sea favorecer las condiciones de acceso y habitabilidad de los discapacitados.

El otorgamiento de esta bonificación requerirá la solicitud expresa del sujeto pasivo, quién deberá interesarla junto con la autoliquidación del Impuesto, en la que de-

berá aportar presupuesto o proyecto de obra visado, si fuera necesario, por el Colegio Oficial correspondiente.

3. Se establece una bonificación del 95% a favor de las construcciones, instalaciones u obras de reforma o rehabilitación destinadas a la incorporación de sistemas de aprovechamiento térmico o eléctrico de la energía solar. La aplicación de esta bonificación estará condicionada a que las instalaciones para producción de calor incluyan colectores que dispongan de la correspondiente homologación de la Administración competente.

El otorgamiento de esta bonificación requerirá la solicitud expresa del sujeto pasivo, quién deberá interesarla junto con la autoliquidación del Impuesto, en la que deberá aportar presupuesto o proyecto de obra visado, si fuera necesario, por el Colegio Oficial correspondiente.

Devengo

Artículo 9

El Impuesto se devenga en el momento de iniciarse la construcción, instalación u obra, aun cuando no se haya obtenido la correspondiente licencia.

Gestión

Artículo 10

1. El impuesto se exigirá en régimen de autoliquidación.

2. Los sujetos pasivos están obligados a practicar autoliquidación en el impreso habilitado al efecto por la Administración Municipal, cuyo pago deberá efectuarse previamente a la retirada de la licencia concedida, en cualquier entidad colaboradora autorizada, y, en todo caso, dentro del plazo máximo de un mes contado a partir del momento en que le haya sido notificada la concesión de dicha licencia.

3. La autoliquidación presentada tendrá carácter provisional, y se determinará la base imponible del tributo en función:

a) Del presupuesto presentado por los interesados, siempre que el mismo hubiera sido visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Andalucía Oriental, cuando ello constituya un requisito preceptivo.

b) En función de los módulos señalados en el Anexo de ésta Ordenanza, siempre y cuando no constituya requisito preceptivo el visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Andalucía Oriental, o la base imponible calculada conforme al apartado a) resultara de menor cuantía.

4. A la vista de las construcciones, instalaciones u obras efectivamente realizadas y del coste real y efectivo de las mismas, el Ayuntamiento de Motril, mediante la oportuna comprobación administrativa, modificará, en su caso, la base imponible, practicando la correspondiente liquidación definitiva, y exigiendo del sujeto pasivo o reintegrándole, en su caso la cantidad que corresponda, sin perjuicio de las sanciones que procedan de acuerdo con lo dispuesto en esta Ordenanza.

5. Al fundamentarse la gestión tributaria en un sistema de autoliquidación, el procedimiento de comprobación y corrección de las eventuales infracciones tributarias se iniciara necesariamente una vez practicada por el sujeto pasivo las correspondientes autoliquidaciones, este procedimiento se llevará a cabo por los Servicios de Inspección Tributaria de la Hacienda municipal de oficio o a sugerencia del órgano gestor de la licencia, mediante pieza separada distinta del expediente principal de concesión de la licencia; la intervención de

los Servicios de Inspección tendrá por objeto comprobar los valores declarados por el sujeto pasivo e iniciar, si procede, el correspondiente procedimiento sancionador por infracción tributaria.

Para la comprobación a que se refiere el párrafo anterior se podrán utilizar como cantidades estimativas de referencia, las indicadas en el Anexo de esta Ordenanza; por lo que se refiere a las instalaciones, los valores declarados no comprenden los de las máquinas, equipos y otros elementos materiales y sí los de su instalación.

Revisión

Artículo 11

Los actos de gestión, liquidación, recaudación e inspección del Impuesto serán revisables conforme al procedimiento aplicable a la Entidad que los dicte. En particular, los actos de gestión tributaria dictados por el Ayuntamiento de Motril se revisarán conforme a lo preceptuado en el artículo 14 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley reguladora de las Haciendas Locales.

Disposición Adicional Primera. Modificaciones del Impuesto

Las modificaciones que se introduzcan en la regulación del Impuesto, por las Leyes de Presupuestos Generales del Estado o por cualesquiera otras leyes o disposiciones, y que resulten de aplicación directa, producirán, en su caso, la correspondiente modificación tácita de la presente Ordenanza fiscal.

Disposición Adicional Segunda.

Los módulos señalados en el Anexo de la presente Ordenanza Fiscal, se entenderán automáticamente actualizados por el índice de precios al consumo del conjunto nacional interanual del mes de noviembre publicado por el Instituto Nacional de Estadística, salvo resolución expresa en contrario.

A estos efectos, antes del 31 de diciembre se publicarán en el BOP, las tarifas que resultaren y que serán aplicables desde el día primero de enero.

Disposición Adicional Tercera. Subvenciones construcción y explotación de hoteles de nueva creación.

Los establecimientos hoteleros de nueva creación, y previa solicitud de los mismos, tendrán derecho a una subvención equivalente al 80 % del importe de la cuota tributaria a pagar en concepto del Impuesto.

La subvención estará condicionada a que el establecimiento beneficiario permanezca desarrollando la actividad hotelera de forma ininterrumpida y sin cierres de temporada durante un periodo mínimo de 10 años consecutivos desde la fecha de otorgamiento de la Licencia de Apertura.

En caso contrario, se procederá al reintegro de los importes correspondientes a las subvenciones concedidas, actuando esta Administración conforme a lo establecido en la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones desarrollada Reglamentariamente a través del Real Decreto 887/2006, de 21 de julio.

Disposición Final Única. Aprobación, Modificación y Entrada en vigor.

El texto de la presente Ordenanza Fiscal es el de su redacción vigente aprobada por el Ayuntamiento mediante acuerdo plenario definitivo de fecha 21/12/2009, publicado en el B.O.P. de Granada núm. 249 de 31/12/2009.

Los módulos señalados en el Anexo han sido actualizados conforme al IPC, publicados en BOP de Granada nº 247 de fecha 30/12/2011, comenzando a regir con efectos desde el 01/01/2012, continuando en vigor hasta su modificación o derogación expresas. En caso de modificación parcial de esta Ordenanza fiscal, los artículos no modificados continuarán vigentes.

Modificada por Acuerdo Plenario definitivo de fecha 20 de diciembre de 2011 y publicada en BOP de Granada nº 247 de fecha 30/12/2011.

Los módulos señalados en el Anexo han sido modificados por Acuerdo Plenario definitivo de fecha 20 de diciembre de 2012 y publicada en BOP de Granada nº 250 de fecha 30/12/2012.

Modificada por Acuerdo Plenario definitivo de fecha 28 de diciembre de 2013 y publicada en BOP de Granada nº 248, de fecha 31/12/2013.

ANEXO DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE EN FUNCIÓN DEL COSTE MATERIAL DE LA OBRA O INSTALACIÓN

A. OBRAS

1. La base imponible se determinará por el producto del número de metros cuadrados de superficie construida, por el módulo señalado para las instalaciones, construcciones y obras de Motril, según la tipología indicada en este anexo.

2. El cómputo de la superficie edificada a los efectos de cumplimiento de la edificabilidad, o superficie máxima edificable se hará deduciendo de la superficie total edificada las superficies siguientes:

- La de plantas sótano o semisótano, (o parte de las mismas), si la cara superior de su forjado de techo no sobrepasa en ningún punto 1,40 metros de altura desde la cota de referencia. La superficie que tenga la cara superior de su forjado por encima de 1,40 metros, por encima de la cota de referencia, computará edificabilidad, con independencia del uso al que se destine.

- La superficie correspondiente a los soportales de uso público.

- La superficie de los pasajes de acceso a espacios libres públicos.

- La superficie de plantas bajas porticadas de uso público, excepto las porciones cerradas que hubiera en ellas.

- La superficie de los patios interiores de parcela que no estén cubiertos aunque estén cerrados en todo su perímetro.

- La superficie correspondiente a elementos salientes de la edificación, tales como aleros y cornisas y elementos ornamentales de cubierta.

- La de balcones o voladizos no cubiertos con pérgolas, salvo cuando éstas se ejecuten con elementos estructurales que computarán al 50%. A estos efectos, se entiende por pérgolas estructurales aquellas ejecutadas por prolongación de los propios elementos estructurales que componen el entrevigado del forjado de techo de la planta en la que se ubican.

- La superficie de las construcciones permitidas por encima de la altura máxima, a excepción de los espacios bajo cubierta inclinada que computarán edificabilidad a partir de 1,5 metros de altura libre.

- La superficie de huecos en forjado asociados a soluciones singulares de espacios cubiertos a altura superior a una planta (dobles, triples espacios o soluciones análogas), en las que sólo se computará el valor de la superficie edificada correspondiente a la planta donde se encuentre el forjado de piso de dicho espacio.

3. Se establecen las clases siguientes:

I. Obra Nueva:

1. Edificación en Suelo Urbano:

a) Edificación Residencial Unifamiliar Aislada: 631,41 €/m²

b) Edificación Residencial Unifamiliar Pareada: 557,71 €/m²

c) Edificación Residencial Unifamiliar Agrupada: 557,71 €/m²

d) Edificación Residencial Unifamiliar entre Medianeras: 461,41 €/m²

e) Edificación Residencial Plurifamiliar en Bloque: 461,41 €/m²

1.2 Edificación en Suelo No Urbanizable:

a) Edificación Residencial de carácter urbano: 631,41 €/m²

b) Edificación Residencial de carácter rural: 461,41 €/m²

c) Edificación Residencial prefabricada de madera o similar: 559,00 €/m²

d) Edificación rural de recreo familiar: En función de los acabados y condiciones constructivas de la misma, se aplicara el módulo por m², que se corresponda conforme a su analogía con los apartados anteriores.

II. Bajos y Acondicionamiento de locales comerciales:

a) Bajos comerciales en estructura y cercados: 255,00 €/m²

b) Acondicionamiento de locales.

- Exentos sin instalaciones especiales: 170,00 €/m²

- Exentos con instalaciones especiales: 255,00 €/m²

- Con división interior sin instalaciones especiales: 255,00 €/m²

- Con división interior con instalaciones especiales: 381,28 €/m²

III. Rehabilitación (sin estructura, cimentación y cubiertas): 60% del ap. I

IV. Naves y similares:

1. Naves:

a) Industrial/Almacén: 273,20 €/m²

2. Naves y similares en Suelo No Urbanizable para almacenaje de aperos, útiles de agricultura y otros:

a) De obra con superficie menor a 30 m²: 168,43 €/m²

b) De obra con superficie mayor a 30 m²: 161,75 €/m²

c) De estructura metálica típica de invernadero y cerramiento metálico: 42,00 €/m²

d) Prefabricada en madera o similar (sin divisiones interiores): 135,20 €/m²

V. Torretas, sótanos y semisótanos: 273,20 €/m²

VI. Alineación (por unidad): 64,35 €

VII. Demolición: 19,42 €/m²

VIII. Piscinas: 253,77 €/m²

IX. Cercas, muros y escolleras:

1. Cercas:

a) De viviendas en suelo urbano conforme normativa: 51,00 €/ml

b) De Naves Industriales / Almacén conforme normativa: 42,00 €/ml

c) De solares conforme normativa: 48,50 €/ml

d) En Suelo No Urbanizable (cimentación, tubo y malla): 14,75 €/ml

e) En Suelo No Urbanizable (fábrica 0,90, tubo y malla): 36,85 €/ml

f) En Suelo No Urbanizable (perfiles metálicos y placas hormigón): 75,20 €/ml

2. Muros y Escolleras:

a) Muro de hormigón armado: 178,95 €/m³

b) Muro de mampostería: 63,16 €/m²

c) Muro escollera: 36,85 €/m³

d) Muro bloque de hormigón o similar: 32,13 €/m²

X. Porches:

a) De carácter urbano (hormigón, madera, solería, etc.): 368,43 €/m²

b) De carácter rural (tubo, caña, etc.): 24,28 €/m²

c) De carácter industrial (estructura metálica, chapa, solera, etc.): 6,10 €/m²

XI. Obras de urbanización e infraestructura:

a) Urbanización total: 72,85 €/m²

b) Urbanización interior: 51,00 €/m²

c) Estimación de porcentajes por capítulos.

- Pavimentación: 18%

- Acerado: 22%

- Alumbrado: 30%

- Saneamiento: 15%

- Abastecimiento: 15%

XII. Fianzas:

a) Conexión alcantarillado en calle pavimentada: 40,74 €/ml

b) Conexión alcantarillado en calle no pavimentada: 26,70 €/ml

c) Instalación provisional de postes y señalizaciones en vías públicas: 212,73 €/Ud

d) Fianza mínima: 253,77 €/Ud

e) Fianza aceras: 40,74 €/ml

XIII. Otras actuaciones urbanísticas en el Suelo No Urbanizable:

1. Invernaderos:

a) Tipo "parral" (solo estructura y cubrición): 7,15 €/m²

b) Tipo "parral" (acabado, incluso calles de solera): 10,73 €/m²

c) Tipo "multitunnel" (solo estructura y cubrición): 15,03 €/m²

d) Tipo "multitunnel" (acabado, incluso calles): 20,03 €/m²

2. Depósitos de agua:

a) Prefabricados de chapa: 42,94 €/m³

b) De hormigón (sin techo): 30,41 €/m³

c) De hormigón (techado): 50,08 €/m³

3. Movimiento de Tierras:

a) Abancalamiento/Desmonte: 0,90 €/m³

b) Abancalamiento/Terraplenado: 1,15 €/m³

c) Relleno y compactación: 4,10 €/m²

d) Relleno, compactación y asfaltado: 19,27 €/m²

XIV. Por parte de los Servicios Técnicos Municipales se elaborarán los precios de obra que no estén contemplados en los apartados anteriores, fundamentándose para ello en la Base de Precios utilizados por el Servicio de Urbanismo, Base de Precios de la Junta de Andalucía, Costes de Referencia de la Construcción del Colegio Oficial de Arquitectos de Granada y otras Bases de Precios publicadas al efecto y que en cada caso se especificará.



ANEXO 2 :

**MODELOS 1 Y 2 PARA CUMPLIMENTACIÓN DEL
INFORME DE EVALUACIÓN DEL EDIFICIO.**

INFORME DE EVALUACIÓN DEL EDIFICIO

Datos generales del edificio

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

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

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

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

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

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

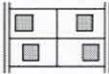
E. DATOS GENERALES DEL EDIFICIO		
Superficie parcela (m ²):	Superficie construida (m ²):	Altura sobre rasante (m):
Uso característico/principal del edificio:	<input type="checkbox"/> Residencial público <input type="checkbox"/> Docente <input type="checkbox"/> Sanitario	<input type="checkbox"/> Residencial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

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

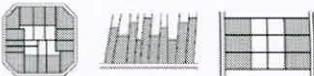
(3) Aportar la referencia a partir de la cual se obtiene el dato "año" del edificio. En su caso, indicar "Estimación".

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

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



Edificación entre medianeras/adossada/ edificación en manzana cerrada:



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

Un solo núcleo de escaleras:

Sin ascensor

Con 1 ascensor

Con 2 o más ascensores

Dos o más núcleos de comunicación vertical:

Nº total de escaleras :

Nº total de ascensores:

Nº total de viviendas con acceso a través de más de 1 núcleo:

Nº total de viviendas sin acceso a través de ascensor:

Nº medio de viviendas por planta: Nº medio de viviendas por planta:

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

F. ARCHIVOS GRÁFICOS

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

G. DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA COMPLEMENTARIA

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

Nombre del documento N°1:

Fecha: Alcance:

Técnico responsable:

Observaciones:

Nombre del documento N°2:

Fecha: Alcance:

Técnico responsable:

Observaciones:

Nombre del documento N°3:

Fecha: Alcance:

Técnico responsable:

Observaciones:

Nombre del documento N°4:

Fecha: Alcance:

Técnico responsable:

Observaciones:

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

CIMENTACIÓN

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

Observaciones:

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

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

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

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

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

Parte I: Estado de conservación

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

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

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

I.3. VALORACIÓN DEL ESTADO DE CONSERVACIÓN DEL EDIFICIO

I.3.1 CIMENTACIÓN

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

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

Valoración del estado de conservación (Cimentación):

Favorable

Desfavorable

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

Plazo de inicio de las obras:

Plazo de finalización de las obras:

I.3.2 ESTRUCTURA

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

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

Valoración del estado de conservación (Estructura):

Favorable

Desfavorable

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

Plazo de inicio de las obras:

Plazo de finalización de las obras:

I.3.3 FACHADAS Y MEDIANERÍAS

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

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

Valoración del estado de conservación (Fachadas y Medianerías):

Favorable

Desfavorable

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

Plazo de inicio de las obras:

Plazo de finalización de las obras:

I.3.4 CUBIERTAS Y AZOTEAS

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

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

Valoración del estado de conservación (Cubiertas y Azoteas):

Favorable

Desfavorable

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

Plazo de inicio de las obras:

Plazo de finalización de las obras:

I.3.5. INSTALACIONES

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

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

Valoración del estado de conservación (Instalaciones):

Favorable

Desfavorable

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

Plazo de inicio de las obras:

Plazo de finalización de las obras:

I.4. EXISTENCIA DE PELIGRO INMINENTE ⁽⁸⁾

Descripción del peligro inminente:

Indicar medidas a adoptar:

Fecha límite de actuación:

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

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

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

FAVORABLE

DESFAVORABLE

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

Observaciones:

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

Firmado: El Técnico competente:

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

Carpintería Exterior y acristalamiento	Deformación y/o rotura de carpinterías exteriores	<input type="checkbox"/>
	Presencia de microorganismos en carpintería Exterior (moho, musgo, bacterias ...) o de xilófagos en carpintería exterior de madera	<input type="checkbox"/>
	Erosión de los materiales en carpintería Exterior y/o corrosión de elementos metálicos en carpintería exterior	<input type="checkbox"/>
	Ausencia de acristalamientos o vidrios rotos y/o desprendidos	<input type="checkbox"/>
Elementos Adosados a Fachada	Mal estado y/o riesgo de desprendimiento de los Elementos Adosados a Fachada como: bajantes, chimeneas, farolas, antenas, marquesinas, tenderos, toldos, cableados, equipos de climatización, etc.	<input type="checkbox"/>
Otros Elementos de Fachada	Mal estado y/o riesgo de desprendimiento de Elementos de fachada como: aleros, cornisas, voladizos, miradores, etc.	<input type="checkbox"/>
Otras deficiencias	Mal estado y/o riesgo de desprendimiento de Defensas como: barandillas, antepechos, petos, balaustradas, vallas, rejas, cierres de seguridad, etc.	<input type="checkbox"/>
Otras deficiencias	Otras deficiencias en cerramientos verticales	<input type="checkbox"/>
DEFICIENCIAS EN AZOTEAS Y CUBIERTAS		
Azoteas y cubiertas planas	Ausencia, deformación y/o rotura de las membranas impermeabilizantes en azoteas	<input type="checkbox"/>
	Ausencia, deformación y/o roturas del pavimento en azoteas	<input type="checkbox"/>
	Ausencia, deformación y/o roturas de Juntas de dilatación en azoteas	<input type="checkbox"/>
	Manifestación de filtraciones y/o goteras procedentes de azoteas	<input type="checkbox"/>
	Manifestación de condensaciones en el interior derivadas de las azoteas	<input type="checkbox"/>
	Presencia de vegetación y/o de microorganismos (moho, musgo, bacterias ...) en azoteas	<input type="checkbox"/>
	Anidamiento de aves en azoteas	<input type="checkbox"/>
	Rotura, obstrucciones u otras deficiencias en sumideros, cazoletas y elementos de desagüe en azoteas	<input type="checkbox"/>
	Otras deficiencias en Azoteas (incluyendo ausencia de aislamiento térmico):	<input type="checkbox"/>
Cubiertas inclinadas	Deformación y/o rotura de los faldones de cubierta	<input type="checkbox"/>
	Desprendimiento y/o roturas de las piezas de cobertura: tejas, placas, etc.	<input type="checkbox"/>
	Deformación y/o roturas de juntas de dilatación en cubiertas	<input type="checkbox"/>
	Manifestación de filtraciones y/o goteras derivadas de la cubierta	<input type="checkbox"/>
	Manifestación de condensaciones en el interior de la cubierta	<input type="checkbox"/>
	Presencia de vegetación y/o de microorganismos (moho, musgo, bacterias ...) en la cubierta	<input type="checkbox"/>
	Anidamiento de aves en cubierta	<input type="checkbox"/>
	Rotura, obstrucciones u otras deficiencias de los canalones en cubierta	<input type="checkbox"/>
	Otras deficiencias en Cubiertas Inclinadas (incluyendo ausencia de aislamiento térmico):	<input type="checkbox"/>
Otros Elementos de Cubierta	Mal estado y/o riesgo de desprendimiento de Otros Elementos de Cubierta, como: lucernarios, claraboyas y ventanas, chimeneas y shunts, antenas, cascón del ascensor, etc.	<input type="checkbox"/>
DEFICIENCIAS EN INSTALACIONES COMUNES DEL EDIFICIO		
Instalación de Abastecimiento Agua	Humedades y/o Filtraciones derivadas de fugas en las conducciones y tuberías de abastecimiento y distribución de agua	<input type="checkbox"/>
	Otras deficiencias en la instalación de Abastecimiento de agua	<input type="checkbox"/>
Instalación de Saneamiento	Humedades y/o Filtraciones derivadas de fugas en las conducciones y tuberías de saneamiento	<input type="checkbox"/>
	Problemas de pocería y atascos en las conducciones de saneamiento	<input type="checkbox"/>
	Otras deficiencias en la instalación de Saneamiento	<input type="checkbox"/>

I.7. DOCUMENTACIÓN DISPONIBLE SOBRE LAS INSTALACIONES COMUNES DEL EDIFICIO		
La propiedad del edificio dispone de la siguiente documentación sobre las instalaciones comunes del edificio:		
Instalación Eléctrica	Boletín de Instalador de la Instalación Eléctrica del edificio	<input type="checkbox"/>
Instalaciones de Calefacción / ACS	Documentación Administrativa de la instalación de Calefacción	<input type="checkbox"/>
	Contrato de Mantenimiento de la instalación de Calefacción	<input type="checkbox"/>
	Documentación Administrativa de la instalación de Agua Caliente Sanitaria	<input type="checkbox"/>
	Contrato de Mantenimiento de la instalación de Agua Caliente Sanitaria	<input type="checkbox"/>
Instalación de Ascensor	Certificado de Inspección Periódica en Ascensores y Montacargas	<input type="checkbox"/>
	Contrato de Mantenimiento en ascensores, montacargas y salvaescaleras	<input type="checkbox"/>
Instalaciones de Protección	Certificado de Instalador Autorizado de la Instalación de Protección Contra Incendios	<input type="checkbox"/>
	Contrato de Mantenimiento de la Instalación de Protección Contra Incendios	<input type="checkbox"/>
Instalación de Gas	Certificado/s de la Instalación de Gas del edificio	<input type="checkbox"/>
	Certificado de Inspección Periódica de la Instalación de Gas del edificio	<input type="checkbox"/>
Depósitos Combustible	Documentación de la instalación y/o Certificación Administrativa de Depósitos de Combustible	<input type="checkbox"/>
	Documentación acreditativa de la inspección y/o revisión de Depósitos de Combustible	<input type="checkbox"/>
Ins. Telecomunicaciones ICT	Documentación de Infraestructura Común de Telecomunicaciones (ICC) exigida por la normativa (protocolo de pruebas, boletín de instalación o certificado de fin de obra), a especificar:	<input type="checkbox"/>
Otra documentación:		<input type="checkbox"/>

Parte II: Condiciones básicas de accesibilidad

Uso residencial vivienda:

II.1 CONDICIONES FUNCIONALES DEL EDIFICIO (Según CTE-DB-SUA 9)

ACCESIBILIDAD EN EL EXTERIOR

Para edificios, indicar:

1.1. El edificio dispone de un ITINERARIO ACCESIBLE que comunica una entrada principal al mismo
 - Con la vía pública No Si
 Con las zonas comunes exteriores⁽⁹⁾ No Si

Para conjuntos de viviendas unifamiliares, indicar:

1.2. La parcela dispone de un ITINERARIO ACCESIBLE que comunica una entrada a la zona privativa de cada vivienda
 - Con la vía pública No Si
 Con las zonas comunes exteriores⁽⁹⁾ No Si

OBSERVACIONES (indicar deficiencias detectadas y número de viviendas afectadas):

(9) Aparcamientos propios, jardines, piscinas, zonas deportivas, etc.

ACCESIBILIDAD ENTRE PLANTAS

1.3. En el edificio hay que salvar más de dos plantas desde alguna entrada principal accesible al mismo hasta alguna vivienda o zona comunitaria

No Sí; en su caso, indique:

Dispone de Ascensor accesible entre ellas
 Dispone de Rampa accesible entre ellas
 Dispone de Ascensor no accesible según DB SUA 9
 Especificar dimensiones de la cabina:
 No dispone de rampa ni ascensor:
 En este caso, el edificio tiene un espacio cuyas condiciones dimensionales y estructurales permiten instalación de ascensor o rampa accesible: No Si

1.4. El edificio tiene más de doce viviendas situadas en plantas sin entrada principal accesible

No Sí; en su caso, indique:

Dispone de Ascensor accesible entre ellas
 Dispone de Rampa accesible entre ellas
 Dispone de Ascensor no accesible según DB SUA 9
 Especificar dimensiones de la cabina:
 No dispone de rampa ni ascensor
 En este caso, el edificio tiene un espacio cuyas condiciones dimensionales y estructurales permiten instalación de ascensor o rampa accesible: No Si

OBSERVACIONES (indicar deficiencias detectadas y número de viviendas afectadas):

Para edificios o conjuntos de viviendas con viviendas accesibles para usuarios en silla de ruedas, siendo estas viviendas legalmente exigibles, indicar:

1.5. La planta o plantas con VIVIENDAS ACCESIBLES para USUARIOS DE SILLA DE RUEDAS están comunicadas mediante un ASCENSOR o RAMPA ACCESIBLE con las plantas donde se encuentran

- | | | |
|---|-----------------------------|-----------------------------|
| La entrada accesible al edificio | <input type="checkbox"/> No | <input type="checkbox"/> Si |
| - Los elementos asociados a las viviendas ⁽¹⁰⁾ | <input type="checkbox"/> No | <input type="checkbox"/> Si |
| - Las zonas comunitarias | <input type="checkbox"/> No | <input type="checkbox"/> Si |

OBSERVACIONES:

(10) Se consideran elementos asociados a viviendas accesibles los trasteros accesibles, las plazas de garaje accesibles, etc.

ACCESIBILIDAD EN LAS PLANTAS DEL EDIFICIO

1.6. Todas plantas disponen de un ITINERARIO ACCESIBLE que comunica los accesos accesibles a ellas

- | | | |
|---|--|-----------------------------|
| - Entre sí | <input type="checkbox"/> No | <input type="checkbox"/> Si |
| - Con las viviendas situadas en las mismas plantas | <input checked="" type="checkbox"/> No | <input type="checkbox"/> Si |
| - Con las zonas de uso comunitario situadas en las mismas plantas | <input type="checkbox"/> No | <input type="checkbox"/> Si |

OBSERVACIONES (indicar deficiencias detectadas y número de viviendas afectadas):

Para edificios o conjunto de viviendas con viviendas accesibles para usuarios de silla de ruedas, siendo estas viviendas legalmente exigibles, indicar:

1.7. Las plantas donde se encuentran los elementos asociados a viviendas accesibles disponen de un ITINERARIO ACCESIBLE que comunica los accesos accesibles a ellas con dichos elementos

- | | |
|-----------------------------|-----------------------------|
| <input type="checkbox"/> No | <input type="checkbox"/> Si |
|-----------------------------|-----------------------------|

OBSERVACIONES:

II.2. DOTACION DE ELEMENTOS ACCESIBLES (Según CTE-DB-SUA 9)

PLAZAS DE APARCAMIENTO ACCESIBLES

Si el edificio dispone de aparcamiento propio y cuenta con viviendas accesibles para usuarios de silla de ruedas, siendo estas viviendas legalmente exigibles, indicar:

2.1. El aparcamiento dispone de una PLAZA DE APARCAMIENTO ACCESIBLE por cada vivienda accesible a USUARIO DE SILLA DE RUEDAS legalmente exigible

No Si

OBSERVACIONES:

PISCINAS

En edificios con viviendas accesibles para usuarios en silla de ruedas, siendo estas viviendas legalmente exigibles, indicar:

2.2. Las piscina dispone de alguna entrada al vaso mediante grúa o cualquier otro dispositivo adaptado, excepto en la piscina infantil

No Si

OBSERVACIONES:

SERVICIOS HIGIÉNICOS

En los aseos o vestuarios exigidos legalmente de uso privado que sirven a zonas de uso privado cuyas superficies sumen más de 100 m² y cuyas ocupaciones sumen más de 10 personas calculadas conforme a SI 3, indicar:

2.3. Los aseos exigidos legalmente, disponen de un ASEO ACCESIBLE por cada 10 unidades o fracción, de los inodoros instalados, admitiéndose el uso compartido por ambos sexos

No Si

2.4. Los vestuarios exigidos legalmente, disponen de una CABINA Y UNA DUCHA ACCESIBLES por cada 10 unidades o fracción, de los instalados

No Si

OBSERVACIONES:

MECANISMOS ACCESIBLES

2.5. Los interruptores, los dispositivos de intercomunicación y los pulsadores de alarma son MECANISMOS ACCESIBLES (según CTE-DB-SUA) en cualquier zona, excepto en el interior de las viviendas y en las zonas de ocupación nula

No Si

OBSERVACIONES:

II.3. DOTACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DE LA INFORMACIÓN Y LA SEÑALIZACIÓN DE ELEMENTOS ACCESIBLES
(Según CTE-DB-SUA 9)

DOTACIÓN DE INFORMACIÓN Y CARACTERIZACIÓN DE LA SEÑALIZACIÓN

En caso de existir los siguientes elementos, indicar:

3.1. Los elementos accesibles, están señalizados mediante el "SIA"

- Los ASCENSORES ACCESIBLES

No

Si

- Las PLAZAS DE APARCAMIENTO ACCESIBLES, excepto las vinculadas a un residente

No

Si

En caso de existir varias entradas al edificio, indicar:

3.2. Las ENTRADAS QUE SON ACCESIBLES están señalizadas mediante el "SIA" complementado en su caso con flecha direccional

No

Si

En caso de existir varios recorridos alternativos, indicar:

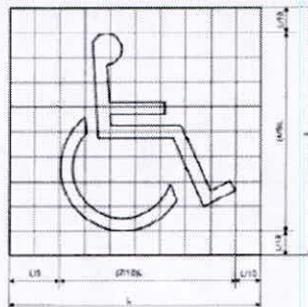
3.3. Los ITINERARIOS QUE SON ACCESIBLES están señalizados mediante el "SIA" complementado en su caso con flecha direccional

No

Si

OBSERVACIONES:

GRAFICO DEL "SIA"



Código:
 Fondo: Azul Pálido
 Símbolo: blanco

Residencial público y otros usos:

II.4 CONDICIONES FUNCIONALES DEL EDIFICIO (Según CTE-DB-SUA 9)

ACCESIBILIDAD EN EL EXTERIOR

4.1. El edificio dispone de un ITINERARIO ACCESIBLE que comunica una entrada principal al mismo

- Con la vía pública No Sí

- Con las zonas comunes exteriores ⁽¹⁾ No Sí

OBSERVACIONES:

(1) Aparcamientos propios, jardines, piscinas, zonas deportivas, etc.

ACCESIBILIDAD ENTRE PLANTAS

4.2. El edificio tiene más de dos plantas desde una ENTRADA PRINCIPAL ACCESIBLE hasta alguna planta que no sea de ocupación nula

No Sí; En su caso, indique si dispone de un elemento que comunica las plantas que no sean de ocupación nula con las plantas de entrada principal accesible al edificio:

Ascensor o rampa accesible
 Ascensor no accesible según DB SUA.
 Especificar dimensiones:
 No dispone de ascensor ni rampa accesible

4.3. El edificio tiene más de 200 m² de superficie útil en plantas SIN ENTRADA ACCESIBLE (excluida la superficie de zonas de ocupación nula)

No Sí; En su caso, indique si dispone de un elemento que comunica las plantas que no sean de ocupación nula con las plantas de entrada principal accesible al edificio:

Ascensor o rampa accesible
 Ascensor no accesible según DB SUA.
 - Especificar dimensiones:
 No dispone de ascensor ni rampa accesible

4.4. El edificio tiene ELEMENTOS ACCESIBLES (plazas de aparcamiento accesibles, alojamientos accesibles, plazas reservadas, servicios higiénicos accesibles, etc.)

No Sí; En su caso, indique si dispone de un elemento que comunica las plantas donde se encuentran los elementos accesibles con las de entrada principal accesible al edificio:

Ascensor o rampa accesible
 Ascensor no accesible según DB SUA.
 - Especificar dimensiones:
 No dispone de ascensor ni rampa accesible

4.5. El establecimiento tiene zonas de uso público que en total suman más de 100 m² de superficie útil o en las que se prestan servicios distintos a los que se prestan en las plantas accesibles

No Sí; En su caso, indique si dispone de un elemento que comunica dichas zonas con las plantas accesibles:

Ascensor o rampa accesible
 Ascensor no accesible según DB SUA.
 Especificar dimensiones:
 No dispone de ascensor ni rampa accesible

OBSERVACIONES:

ACCESIBILIDAD EN PLANTAS DEL EDIFICIO

4.6. El edificio dispone de un ITINERARIO ACCESIBLE que comunica en cada planta los accesos accesibles a ella:

- Entre sí No Sí

- Con las zonas de uso público No Sí

- Con los elementos accesibles No Sí

- Con las zonas de uso privado exceptuando zonas de ocupación nula y recintos <50m² No Sí

OBSERVACIONES:

II.5. DOTACION DE ELEMENTOS ACCESIBLES (Según CTE-DB-SUA 9)**ALOJAMIENTOS ACCESIBLES EN ESTABLECIMIENTOS****Para edificios de uso residencial público, indicar:**

5.1. Según el número de alojamientos de que dispone el establecimiento, existe un número mínimo de ALOJAMIENTOS ACCESIBLES:

- | | | |
|--|-----------------------------|-----------------------------|
| Entre 5 y 50 alojamientos, se dispone de un (1) alojamiento disponible mínimo | <input type="checkbox"/> No | <input type="checkbox"/> Si |
| - Entre 51 y 100 alojamientos, se dispone de dos (2) alojamientos disponibles mínimo | <input type="checkbox"/> No | <input type="checkbox"/> Si |
| Entre 101 y 150 alojamientos, se dispone de cuatro (4) alojamientos disponibles mínimo | <input type="checkbox"/> No | <input type="checkbox"/> Si |
| - Entre 151 y 200 alojamientos, se dispone de seis (6) alojamientos disponibles mínimo | <input type="checkbox"/> No | <input type="checkbox"/> Si |
| - Más de 200 alojamientos, se dispone de ocho (8) alojamientos disponibles mínimo | <input type="checkbox"/> No | <input type="checkbox"/> Si |
| - A partir de 250 alojamientos, se dispone de un (1) alojamiento disponible más, por cada 50 alojamientos o fracción | <input type="checkbox"/> No | <input type="checkbox"/> Si |

OBSERVACIONES:

PLAZAS DE APARCAMIENTO ACCESIBLES**Uso residencial público con aparcamiento propio de más de 100 m² construidos indicar:**

5.2. El aparcamiento tiene una PLAZA DE APARCAMIENTO ACCESIBLE por cada ALOJAMIENTO ACCESIBLE

No Si

Uso comercial, Uso de pública concurrencia ó Uso de aparcamiento público, con aparcamiento propio de más de 100 m² construidos indicar:

5.3. El aparcamiento tiene una PLAZA DE APARCAMIENTO ACCESIBLE por cada 33 plazas de aparcamiento o fracción.

No Si

Otros usos con aparcamiento propio de más de 100 m² construidos indicar:

5.4. Según el número de aparcamientos o fracciones de que dispone el establecimiento, existe un número mínimo de PLAZAS DE APARCAMIENTO ACCESIBLES:

- | | | |
|---|-----------------------------|-----------------------------|
| - Hasta 200 plazas, se dispone de una (1) plaza de aparcamiento accesible, por cada 50 plazas o fracción | <input type="checkbox"/> No | <input type="checkbox"/> Si |
| - A partir de 201 plazas, se dispone de una (1) plaza de aparcamiento accesible más, por cada 100 plazas adicionales o fracción | <input type="checkbox"/> No | <input type="checkbox"/> Si |

En todo caso, indicar:

5.5. El edificio o establecimiento dispone de una PLAZA DE APARCAMIENTO ACCESIBLE por cada PLAZA RESERVADA PARA USUARIOS DE SILLA DE RUEDAS

No Si

OBSERVACIONES:

PLAZAS RESERVADAS**Si el establecimiento o edificio tiene espacios con asientos fijos para el público (auditorios, cines, salones de actos, teatros, etc), indicar:**

5.6. El edificio o establecimiento dispone por cada 100 plazas o fracción, de una PLAZA RESERVADA PARA USUARIOS DE SILLA DE RUEDAS

No Si

5.7. El edificio o establecimiento tiene más de 50 asientos fijos y dispone por cada 50 plazas o fracción, de una PLAZA RESERVADA PARA PERSONAS CON DISCAPACIDAD AUDITIVA

No Si

Si el establecimiento o edificio tiene zonas de espera con asientos fijos, indicar:

5.8. La ZONA DE ESPERA del edificio o establecimiento, dispone por cada 100 asientos o fracción, de una PLAZA RESERVADA PARA USUARIOS DE SILLA DE RUEDAS

No Si

OBSERVACIONES:

PISCINAS	
En piscinas abiertas al público de establecimientos de uso Residencial Público con alojamientos accesibles, indicar:	
5.9. La piscina dispone de alguna entrada al vaso mediante grúa o cualquier otro dispositivo adaptado, excepto en la piscina infantil	<input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Si
OBSERVACIONES:	

SERVICIOS HIGIÉNICOS ACCESIBLES	
En los aseos o vestuarios exigidos legalmente de uso privado que sirven a zonas de uso privado cuyas superficies útiles sumen más de 100 m² y cuyas ocupaciones sumen más de 10 personas calculadas conforme a SI 3 y/ó los de uso público en todo caso, indicar:	
5.10. Disponen de un ASFO ACCESIBLE por cada 10 unidades o fracción, de los inodoros instalados, admitiéndose el uso compartido por ambos sexos	<input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Si
5.11. Disponen de una CABINA Y UNA DUCHA ACCESIBLES por cada 10 unidades o fracción, de los instalados	<input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Si
OBSERVACIONES:	

MOBILIARIO FIJO EN ZONAS DE ATENCIÓN AL PÚBLICO	
5.12. Las zonas de ATENCIÓN AL PÚBLICO disponen de mobiliario fijo con un PUNTO DE ATENCIÓN ACCESIBLE o alternativamente de un PUNTO DE LLAMADA ACCESIBLE para recibir asistencia	
	<input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Si
OBSERVACIONES:	

MECANISMOS ACCESIBLES	
5.13. Los interruptores, los dispositivos de intercomunicación y los pulsadores de alarma son MECANISMOS ACCESIBLES ⁽¹²⁾ en cualquier zona del edificio, excepto en las zonas de ocupación nula	
	<input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Si
OBSERVACIONES:	

(12) Mecanismos accesibles son los que cumplen las características definidas en CTE-DB-SUA

II.6. DOTACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DE LA INFORMACIÓN Y LA SEÑALIZACIÓN DE ELEMENTOS ACCESIBLES (Según CTE-DB-SUA 9)

DOTACIÓN DE INFORMACIÓN Y CARACTERIZACIÓN DE LA SEÑALIZACIÓN

En zonas de uso privado, indicar (sólo para los elementos existentes):

- 6.1. Los siguientes elementos, están señalizados mediante el "SIA" complementando en su caso con flecha direccional.
- Todas las ENTRADAS ACCESIBLES, cuando existan varias al edificio No Si
 - Todos los ITINERARIO ACCESIBLES, cuando existan varios recorridos alternativos No Si
 - Los ASCENSORES ACCESIBLES No Si
 - Las PLAZAS DE APARCAMIENTO ACCESIBLES No Si
 - Las PLAZAS RESERVADAS No Si

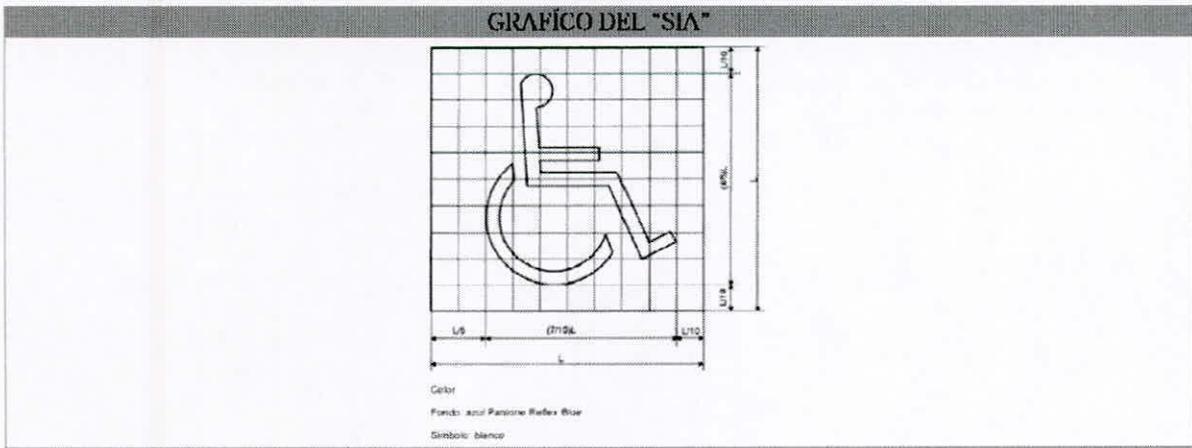
En zonas de uso público, indicar (sólo para los elementos existentes)::

- 6.2. Los siguientes elementos, está señalizados mediante el "SIA" complementando en su caso con flecha direccional
- Todas las ENTRADAS ACCESIBLES No Si
 - Los ASCENSORES ACCESIBLES No Si
 - Todos los ITINERARIO ACCESIBLES No Si
 - Las PLAZAS DE APARCAMIENTO ACCESIBLES No Si
 - Las PLAZAS RESERVADAS No Si
 - Los SERVICIOS HIGIÉNICOS ACCESIBLES No Si
 - Los ITINERARIOS ACCESIBLES que comuniquen la vía pública con los PUNTOS DE LLAMADA ACCESIBLES o con los PUNTOS DE ATENCIÓN ACCESIBLES No Si

- 6.3. Los SERVICIOS HIGIÉNICOS DE USO GENERAL, están señalizadas con PICTOGRAMAS NORMALIZADOS DE SEXO en altorrelieve y contraste cromático a una altura de entre 0,80 m. y 1,20 m. junto al marco y a la derecha de la puerta, en el sentido de entrada No Si

OBSERVACIONES:

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



II.7. VALORACIÓN FINAL DE LAS CONDICIONES BÁSICAS DE ACCESIBILIDAD.

El técnico competente abajo firmante valora que:

EL EDIFICIO SATISFACE COMPLETAMENTE LAS CONDICIONES BÁSICAS DE ACCESIBILIDAD.

EL EDIFICIO NO SATISFACE COMPLETAMENTE LAS CONDICIONES BÁSICAS DE ACCESIBILIDAD, presentando deficiencias respecto a las siguientes exigencias:

USO RESIDENCIAL VIVIENDA:**1. CONDICIONES FUNCIONALES DEL EDIFICIO**

- ACCESIBILIDAD EN EL EXTERIOR
 ACCESIBILIDAD ENTRE PLANTAS DEL EDIFICIO
 ACCESIBILIDAD EN LAS PLANTAS DEL EDIFICIO

2. DOTACIÓN DE ELEMENTOS ACCESIBLES

- EN PLAZAS DE APARCAMIENTO ACCESIBLES
 EN PISCINAS
 EN SERVICIOS HIGIÉNICOS ACCESIBLES
 EN MECANISMOS ACCESIBLES

3. DOTACIÓN Y CARACTERIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN Y SEÑALIZACIÓN DE ELEMENTOS ACCESIBLES

- EN CUALQUIER ZONA DEL EDIFICIO

USO RESIDENCIAL PÚBLICO Y OTROS USOS:**1. CONDICIONES FUNCIONALES DEL EDIFICIO**

- ACCESIBILIDAD EN EL EXTERIOR
 ACCESIBILIDAD ENTRE PLANTAS DEL EDIFICIO
 ACCESIBILIDAD EN LAS PLANTAS DEL EDIFICIO

2. DOTACIÓN DE ELEMENTOS ACCESIBLES

- EN ALOJAMIENTOS ACCESIBLES
 EN PLAZAS DE APARCAMIENTO ACCESIBLES
 EN PLAZAS RESERVADAS
 EN PISCINAS
 EN SERVICIOS HIGIÉNICOS ACCESIBLES
 EN MOBILIARIO FIJO
 EN MECANISMOS ACCESIBLES

3. DOTACIÓN Y CARACTERIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN Y SEÑALIZACIÓN DE ELEMENTOS ACCESIBLES

- EN CUALQUIER ZONA DEL EDIFICIO

II.8. AJUSTES RAZONABLES EN MATERIA DE ACCESIBILIDAD ⁽¹³⁾

En el caso en que el edificio no satisfaga completamente las condiciones básicas de accesibilidad:

II.8.1. Análisis de los posibles efectos discriminatorios de la no adopción de las medidas de adecuación.

II.8.1.1. Según datos facilitados por el representante de la propiedad, el número de personas empadronadas en el edificio con discapacidad oficialmente reconocida o mayores de 70 años es:

II.8.1.2. Indicar el número de viviendas a las que no se puede acceder desde la vía pública mediante un itinerario accesible:

Observaciones:

II.8.2. Consideraciones sobre la estructura y características de la propiedad del inmueble.

Observaciones:

II.8.3. Costes estimados de las medidas de adecuación para satisfacer las condiciones básicas de accesibilidad (desglosados por medidas):

Medida 1. Descripción:	Medida 1. Coste estimado: _____ € Ayuda oficial estimada: _____ €
Medida 2. Descripción:	Medida 2. Coste estimado: _____ € Ayuda oficial estimada: _____ €
Medida 3. Descripción:	Medida 3. Coste estimado: _____ € Ayuda oficial estimada: _____ €
.....
Medida n. Descripción:	Medida n. Coste estimado: _____ € Ayuda oficial estimada: _____ €

II.8.4. Determinación del carácter proporcionado o no de la carga económica de las medidas de adecuación.
(considerando los costes estimados de cada una de las medidas de adecuación y las posibilidades de obtener financiación oficial o cualquier otra ayuda):

II.8.4.1. Según datos facilitados por el representante de la propiedad, el importe equivalente a 12 mensualidades de ordinarias de gastos comunes es de:

II.8.4.2. Posibilidades de obtener financiación oficial o cualquier otra ayuda:

II.8.4.3. Según datos facilitados por el representante de la propiedad, ¿ existen unidades familiares a la que pertenezca alguno de los propietarios, que forman parte de la comunidad, que tengan ingresos anuales inferiores a 2,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM)?.

Observaciones:

II.8.5. Susceptibilidad de realizar ajustes razonables en materia de accesibilidad.

El técnico competente abajo firmante considera que:

EL EDIFICIO NO ES SUSCEPTIBLE DE REALIZAR AJUSTES RAZONABLES ⁽¹³⁾ en materia de accesibilidad.

EL EDIFICIO ES SUSCEPTIBLE DEREALIZAR AJUSTES RAZONABLES⁽¹³⁾ en materia de accesibilidad,
 total o **parcialmente.**

II.8.6. Ajustes razonables⁽¹³⁾ en materia de accesibilidad:

El técnico competente abajo firmante considera que el edificio es susceptible de realizar los siguientes ajustes razonables en materia de accesibilidad:

Descripción:

Coste estimado: _____ €

(13) Según el apartado c del artículo 7 de la Ley 51/2003, de 2 de diciembre, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad, se entiende por Ajuste razonable: "las medidas de adecuación del ambiente físico, social y actitudinal a las necesidades específicas de las personas con discapacidad que, de forma eficaz y práctica y sin que suponga una carga desproporcionada, faciliten la accesibilidad o participación de una persona con discapacidad en igualdad de condiciones que el resto de los ciudadanos. Para determinar si una carga es o no proporcionada se tendrán en cuenta los costes de la medida, los efectos discriminatorios que suponga para las personas con discapacidad su no adopción, la estructura y características de la persona, entidad u organización que ha de ponerla en práctica y la posibilidad que tenga de obtener financiación oficial o cualquier otra ayuda".

(14) Ver artículo 10 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal.

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

Firmado: El Técnico competente:

Parte III: Certificado de eficiencia energética

Cuando el presente Informe tenga por objeto un edificio de **tipología residencial colectiva** (entendiéndose por tal aquel que contenga más de una vivienda, sin perjuicio de que pueda contener, de manera simultánea, otros usos distintos del residencial) deberá adjuntarse como Parte III de este Informe, el **Certificado de Eficiencia Energética del Edificio**, con el contenido y mediante el procedimiento establecido para el mismo por la normativa vigente.

	<h2 style="margin: 0;">INFORME DE EVALUACIÓN DEL EDIFICIO</h2>	<h1 style="margin: 0;">IEE</h1> <h2 style="margin: 0;">MOTRIL</h2>
---	--	--

IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO		
Tipo de vía:	Nombre:	Nº/Piso/Letra:
C.P.:	Distrito Municipal:	Ref. Catastral:

DOCUMENTACIÓN QUE SE ADJUNTA:	
Obligatoria:	<p>Documentación del Informe de Evaluación del Edificio compuesta por "Datos generales del edificio", "Parte I: Estado de conservación", "Parte II: Condiciones básicas de accesibilidad" y "Parte III: Certificado de eficiencia energética".</p> <p>Documentación Gráfica:</p> <p>Plano parcelario a Escala máxima: 1:500 DIN A-4. Documentación fotográfica a color de fachadas interiores, exteriores, medianeras, cubiertas, terrazas e Interiores del edificio o construcción.</p> <p>Anexos:</p> <p>Anexo: Elementos catalogados. Anexo: Recomendaciones de respuesta al sismo.</p> <p>Acta resumen de actuaciones.</p>
Complementaria:	<p>Se aportan planos de plantas y cubiertas en soporte informático o papel Otros documentos:</p>



DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

IEE
MOTRIL

PLANO PARCELARIO O CATASTRAL

 <p>AYUNTAMIENTO DE MOTRIL</p>	<h2>DOCUMENTACIÓN GRÁFICA</h2>	<h1>IEE</h1> <h2>MOTRIL</h2>
--	--------------------------------	------------------------------

DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA

Documentación fotográfica mínima: Fachadas interiores, exteriores, medianeras, cubiertas, terrazas e interiores del edificio o construcción (Se adjuntarán tantas hojas como sean necesarias).

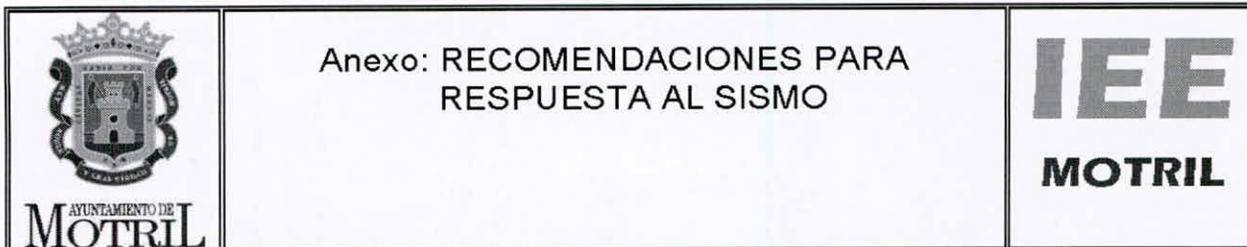
	Anexo: ELEMENTOS CATALOGADOS	
---	-------------------------------------	---

ESTADO GENERAL DE LOS ELEMENTOS PROTEGIDOS EN EL CATALOGO					
MÉTODOS DE INSPECCIÓN: Visual Otros métodos, estudios previos y trabajos que a juicio del técnico han sido necesarios realizar para obtener un conocimiento suficiente de los elementos catalogados o para determinar sus deficiencias:					
NIVEL DE CATALOGACION:					
PGOU DE MOTRIL:	Grado 0	Grado 1	Grado 2	Grado 3	
	Conservación Fachadas	Conservación para Rehabilitación	Conservación formal y estructural	Conservación Integral	
PLAN ESPECIAL PROTECCIÓN CASCO HISTÓRICO DE MOTRIL (P.E.P.C.H.):	Grado E?				
RESULTADO DE LA INSPECCIÓN: No se han detectado deficiencias que afecten a la estabilidad y solidez estructural, seguridad, estanqueidad, habitabilidad o uso efectivo. Se han detectado las siguientes deficiencias en el estado general de los <u>elementos catalogados descritos en la ficha de catálogo del edificio</u> , que afectan a su conservación:					
DESCRIPCIÓN DE LOS ELEMENTOS CATALOGADOS Y DE LAS DEFICIENCIAS Y PATOLOGÍAS OBSERVADAS:					

 <p>AYUNTAMIENTO DE MOTRIL</p>	<p>Anexo: ELEMENTOS CATALOGADOS</p>	<p>IEE MOTRIL</p>
--	-------------------------------------	-------------------------------------

POSIBLES CAUSAS:

Las obras que se consideran necesarias para corregir las deficiencias se detallaran en el documento: Acta de Resumen de actuaciones



En este apartado se recogen una serie de recomendaciones constructivas y de diseño definidas por la Norma Sismorresistente NCSE-02 que, si bien no son de obligado cumplimiento para edificaciones con más de 50 años, se toman como estándares que mejorarían la respuesta a un terremoto. En el siguiente cuadro marcar las que podrían tenerse en cuenta en futuras intervenciones:

DISEÑO, CIMENTACION Y ESTRUCTURA	
Observaciones por capítulos	Recomendaciones
1. DISEÑO	
Existen plantas de diferente esbeltez o diáfanas (normalmente planta baja) con el resto de las plantas muy compartimentadas (efecto plantas blandas).	Estudiar la posibilidad de una distribución uniforme y simétrica de rigideces en planta y los refuerzos que fueran necesarios.
Se comprueba la existencia de vigas o soportes que descansan sobre otras vigas de elementos resistentes principales de la estructura.	Estudiar las solicitaciones de cortante de las vigas que acometen al nudo, para efectuar las correcciones posibles.
Se comprueba escasa separación de la edificación con las colindantes y con distintas altura de plantas (efecto aplauso).	Estudiar la posibilidad de mitigar el choque del edificio más alto con el más bajo a la altura de la planta donde coinciden, para el caso de un sismo.
2. CIMENTACIÓN	
Se concluye que es probable que el terreno licue en el terremoto de cálculo.	Estudiar la posibilidad de que se adopten medidas de mejora del terreno para prevenir la licuación.
Se detectan elementos de cimentación que transmiten al terreno cargas verticales significativas, no enlazados con los elementos contiguos en dos direcciones.	Debe estudiarse por técnico cualificado la posibilidad de crear dispositivos de atado situados a nivel de las zapatas, capaces de resistir un esfuerzo axial, tanto de tracción como de compresión, igual a la carga sísmica horizontal transmitida en cada apoyo.
3. ESTRUCTURAS DE MUROS DE FÁBRICA	
Se comprueba la existencia de muros exteriores de una hoja de ladrillo con espesor < 24 cm., de dos hojas con espesor < 14 cm. por hoja y/o muros interiores de espesor < 14 cm.	Estudiar la posibilidad de completar los espesores.
Se comprueba la existencia en los muros de fábrica sin refuerzos verticales y horizontales a distancias < 5 m. y/o que la diagonal de un paño entre refuerzos es > 40 veces el espesor del muro.	Estudiar la posibilidad de completar los refuerzos.
Se observa que los huecos de paso, puertas y ventanas en los muros resistentes están distribuidos de forma irregular por planta.	Estudiar la posibilidad de distribuirlos en planta del modo regular, superponiéndose los correspondientes a las distintas plantas.
Se comprueba que la distancia entre los huecos es inferior de 60 cm, y la existente entre un hueco y una esquina inferior a 80 cm.	Estudiar la posibilidad de adaptarse a estas medidas.
Se observan forjados de viguetas apoyadas, de madera o metálicas, insuficientemente atadas en todo su perímetro a encadenados horizontales.	Estudiar la posibilidad de solidarizar la entrega y conexión de las viguetas con el muro.
4. ESTRUCTURAS DE HORMIGÓN ARMADO	
Se observa la existencia de pilares cortos (semisótanos) y enanos, conectados a media altura con fabricas rígidas o muros de hormigón (efecto pilar corto).	Comprobar que las piezas cortas soporten el cortante al que se sometan en caso de sismo, en el encuentro del pilar con el muro a media altura y en las cabezas.
5. ESTRUCTURAS DE ACERO	
Se prevé que las uniones entre barras metálicas de la estructura como tornillos, pasadores, cordones de soldadura, etc., pueden estar menoscabadas por el paso del tiempo.	Estudiar las dimensiones y calidades de los medios de unión, de los cortes, rebajes, groeras en secciones extremas de barras y la posible necesidad de medios auxiliares (chapas de derrame, respaldos, arandelas deformables, etc.).

	Anexo: RECOMENDACIONES PARA RESPUESTA AL SISMO	
---	---	---

FACHADAS, CUBIERTAS E INSTALACIONES

Observaciones por capítulos	Recomendaciones
6.FACHADAS Y CERRAMIENTOS	
Se observan paños de cerramiento, particiones interiores, falsos techos y paneles de fachada, etc., insuficientemente enlazados a los elementos estructurales.	Estudiar la posibilidad de mejorar los enlaces a los soportes para evitar el desprendimiento de las piezas durante las sacudidas sísmicas.
Se observan paños de cerramiento o paredes de partición que superan los 3 m de longitud o los 10 m ² de superficie.	Estudiar la posibilidad de subdividirse enlazándolos a elementos secundarios intermedios.
Se comprueba en las vías de evacuación la existencia de elementos que pudieran desprenderse en caso de terremoto.	Estudiar la posibilidad de sustitución o mejora de los anclajes.
Se comprueba la existencia de escaleras construidas sobre bóvedas tabicadas, o formadas por peldaños en voladizo empotrados en muros de fábrica.	Estudiar la posibilidad de sustitución o de mejora para soportar las sollicitaciones del sismo.
Se comprueba la existencia de grandes superficies acristaladas.	Estudiar las dimensiones del galce, los calzos y las juntas del acristalado de las ventanas con capacidad para absorber los movimientos que se produzcan en la carpintería por las oscilaciones en caso de sismo.
Se prevé que la fijación de los revestimientos y el anclaje de los aplacados u otros elementos de fachada y zonas de tránsito puedan estar menoscabados por el paso del tiempo.	Estudiar el estado de las fijaciones y corregirlas con materiales de alta durabilidad y mediante técnicas apropiadas para evitar el desprendimiento de piezas en caso de sismo.
7.CUBIERTAS Y TERRAZAS	
Se observa que los elementos con el borde superior libre, como antepechos, parapetos y chimeneas, no están competentemente enlazados con la estructura.	Estudiar la necesidad de enlaces a la estructura para garantizar su estabilidad en caso de sismo.
No se observa la existencia de remates con encadenado de coronación en los muros o petos de azoteas con el borde superior libre y con más de 1 m. de altura.	Estudiar la necesidad de remates con encadenado de coronación, disponiendo refuerzos verticales anclados a la estructura.
8.INSTALACIONES BASICAS	
Se observan conducciones generales atravesando planos de juntas de dilatación.	Estudiar la colocación de enlaces flexibles adecuados
Se observa que las acometidas de las instalaciones (gas, electricidad, abastecimiento y saneamiento), no admiten los movimientos diferenciales previsibles en caso de sismo, en su punto de entronque con la construcción.	Estudiar la posibilidad de dotarlas de dispositivos (por ejemplo en lira) para absorber las deformaciones a través de todo tipo de juntas. En el caso de gas se comprobará la existencia de válvulas de control de exceso de caudal en los contadores.

	ACTA RESUMEN DE LAS ACTUACIONES	IEE MOTRIL
---	--	-----------------------

IDENTIFICACION DETALLADA DEL EDIFICIO		
Tipo de vía:	Nombre:	Nº/Piso/Letra:
C.P.:	Distrito Municipal:	Ref. Catastral ⁽¹⁾ :
Uso dominante:		Catalogación: Si No
Año construcción/Antigüedad:	Fecha de Reforma General:	
Planeamiento	Tipo de Acta:	
PGOU de Motril	Individual (edificio único por parcela):	
Plan Especial Protección Casco Histórico	Conjunta (varios edificios en la parcela):	
	Agregada (un edificio en varias parcelas):	
	Engalaberno (ref. catastral otra parcela):	

DATOS GENERALES DE LAS VIVIENDAS		
Viviendas ocupadas		Régimen de Propiedad
Viviendas desocupadas		Nº de viviendas en propiedad
Nº Total Viviendas		Nº de viviendas en alquiler
Locales ocupados		Régimen Jurídico
Locales desocupados		Propiedad Privada Individual
Nº Total Locales		Comunidad de Propietarios
Uso no residencial (oficinas, etc.) ocupados		Propiedad Admón. Pública
Uso no residencial (oficinas, etc.) desocupados		Sociedad o Comunidad de Bienes
Nº Total de uso no residencial		Asociación Religiosa o Cultural

Habitabilidad	Cumple	No cumple ⁽¹⁾
Higiene y salud: se alcanzan condiciones aceptables de salubridad, ventilación y estanqueidad en el interior del edificio, garantizando una adecuada gestión de residuos.		
Funcionalidad: la disposición y dimensiones de los espacios y la dotación de las instalaciones facilitan la adecuada realización de las funciones previstas en el edificio.		
Utilización: el uso normal del edificio no supone riesgo de accidente para las personas y los elementos constructivos o de las instalaciones permiten un uso satisfactorio del mismo.		

⁽¹⁾ Identificar las viviendas que cumplen y las que no cumplen y especificar correcciones necesarias en el apartado correspondiente

DICTAMEN TECNICO SOBRE ESTADO DE CONSERVACION	
Una vez inspeccionado el edificio arriba consignado con fecha, el técnico firmante DICTAMINA que el conjunto de las condiciones del estado de conservación es:	
FAVORABLE: por cumplir el edificio las condiciones que se encuentran reglamentadas en los artículos 5 y 6 de la Ordenanza Reguladora del Deber de Conservación de los Edificios de Motril, referentes a la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales, así como, de habitabilidad o de uso efectivo.	
NO FAVORABLE: por no cumplir el edificio las condiciones que se encuentran reglamentadas en los artículos 5 y 6 de la Ordenanza Reguladora del Deber de Conservación de los Edificios de Motril, debiéndose acometer:	OBRAS DE CONSERVACION/REHABILITACION: siendo preciso que en el plazo de seis meses se solicite por los propietarios la correspondiente licencia para acometer los trabajos indicados ⁽³⁾
	MEDIDAS URGENTES DE SEGURIDAD, en todo o parte del edificio, por existir peligro para la seguridad o salubridad ⁽³⁾
	(3) Para la realización de cualquier tipo de intervención u obras se requerirá la autorización municipal expresa.

LOCALIZACION DE LAS PRINCIPALES DEFICIENCIAS ⁽²⁾	
CIMENTACION	
ESTRUCTURA	
FACHADAS Y CERRAMIENTOS	
CUBIERTAS Y TERRAZAS	
INSTALACIONES BASICAS	
ELEMENTOS CATALOGADOS	

⁽²⁾ Se marcará en cada uno de los apartados donde se hayan detectado deficiencias a corregir.

	<h2 style="margin: 0;">ACTA RESUMEN DE LAS ACTUACIONES</h2>	<h1 style="margin: 0;">IEE</h1> <h2 style="margin: 0;">MOTRIL</h2>
---	---	--

DESCRIPCIÓN DE LAS MEDIDAS URGENTES DE SEGURIDAD	
Descripción de las OBRAS URGENTES necesarias a ejecutar por peligro para personas o elementos catalogados:	
Plazo de inicio:	Plazo de ejecución:
Presupuesto orientativo de medidas de seguridad:	

DESCRIPCIÓN DE LAS OBRAS DE CONSERVACIÓN	
Descripción de las OBRAS DE CONSERVACION a ejecutar para alcanzar las condiciones exigibles de estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales y mantener o recuperar las condiciones de habitabilidad o de uso efectivo según el destino de la construcción o edificación:	
A. CIMENTACION:	
Plazo de inicio:	Plazo de ejecución:
RECOMENDACIONES DE MANTENIMIENTO QUE NO AFECTAN AL RESULTADO DE LA IEE:	

B. ESTRUCTURA:	
Plazo de inicio:	Plazo de ejecución:
RECOMENDACIONES DE MANTENIMIENTO QUE NO AFECTAN AL RESULTADO DE LA IEE:	

C. FACHADAS EXTERIORES, INTERIORES Y MEDIANERAS:	
Plazo de inicio:	Plazo de ejecución:

 AYUNTAMIENTO DE MOTRIL	ACTA RESUMEN DE LAS ACTUACIONES	IEE MOTRIL
--	--	---------------------------------

RECOMENDACIONES DE MANTENIMIENTO QUE NO AFECTAN AL RESULTADO DE LA IEE:

D. CUBIERTAS Y TERRAZAS:

Plazo de inicio:

Plazo de ejecución:

RECOMENDACIONES DE MANTENIMIENTO QUE NO AFECTAN AL RESULTADO DE LA IEE:

E. INSTALACIONES:

Plazo de inicio:

Plazo de ejecución:

RECOMENDACIONES DE MANTENIMIENTO QUE NO AFECTAN AL RESULTADO DE LA IEE:

F. ELEMENTOS PROTEGIDOS:

Plazo de inicio:

Plazo de ejecución:

RECOMENDACIONES DE MANTENIMIENTO QUE NO AFECTAN AL RESULTADO DE LA IEE:

Presupuesto orientativo de la totalidad de las obras de conservación:

Orden de prioridades de los trabajos a realizar:

	<p>ACTA RESUMEN DE LAS ACTUACIONES</p>	<p>IEE MOTRIL</p>
---	---	------------------------------

DESCRIPCIÓN DE LAS OBRAS DE ACCESIBILIDAD

Descripción de las OBRAS necesarias para realizar los AJUSTES RAZONABLES en materia de accesibilidad, para alcanzar las condiciones exigibles para el acceso y utilización por personas con discapacidad, según el uso al que esta destinada la edificación, son:

G. ACCESIBILIDAD:

Presupuesto orientativo de las obras para ajustes razonables:

DESCRIPCIÓN DEL GRADO DE EFICIENCIA ENERGÉTICA

En el caso de edificaciones con tipología residencial de vivienda colectiva, el GRADO DE EFICIENCIA ENERGÉTICA reflejado y las obras de mejora propuestas en la Certificación de la eficiencia energética del edificio, son las siguientes:

H. GRADO DE EFICIENCIA ENERGÉTICA Y OBRAS DE MEJORA RECOMENDADAS:

Presupuesto orientativo de las obras de mejora de la eficiencia energética:

Se informa que se ha reconocido el edificio descrito en el documento adjunto y efectuado las pruebas que ha considerado oportunas en orden a conocer sus características estructurales y constructivas y que, a salvo de vicios ocultos, mediante el documento de INFORME DE EVALUACION DEL EDIFICIO adjunto se describen y ponen en conocimiento del propietario las deficiencias detectadas, en su caso, indicando en este ACTA, si fuera necesario, las actuaciones que el titular del edificio deberá realizar encaminadas al cumplimiento de su deber de conservación y de ajustes razonables en materia de accesibilidad para destinarlo al uso para el que ha sido construido.

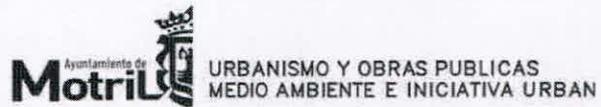
En Motril, a.....de.....de.....

El/los Técnico/s Actuante/s
Fdo.:

En mi calidad de propietario del inmueble declaro conocer y aceptar la totalidad del contenido del Informe de Evaluación del Edificio, solicitando, en caso necesario, los permisos y licencias oportunas para iniciar las obras recogidas en el mismo y/o adoptando cuantas medidas de seguridad sean necesarias.

En Motril, a.....de.....de.....

El Titular o Representante
Fdo.:



ANEXO 3 :

**CERTIFICADOS TÉCNICOS PARA OBRAS DE
CONSERVACIÓN/ REHABILITACIÓN Y MEDIDAS
URGENTES DE SEGURIDAD POR RESULTADO NO
FAVORABLE EN IEE.**

 <p>AYUNTAMIENTO DE MOTRIL</p>	<h2 style="margin: 0;">CERTIFICADO TÉCNICO DE ADOPCIÓN DE MEDIDAS URGENTES DE SEGURIDAD</h2>	
--	--	---

IDENTIFICACION DEL EDIFICIO		
Tipo de vía:	Nombre:	Nº/Piso/Letra:
C.P.:	Distrito Municipal:	Ref. Catastral:

DATOS DE LA PROPIEDAD			
Titular:		NIF. /CIF.:	
Dirección:		Nº/Piso/Letra:	
Población:	Provincia:	C.P.:	
Teléfono:	T. Móvil:	Fax:	E-Mail :

DATOS DEL TÉCNICO/S ACTUANTE/S			
Técnico/s:			
Titulación:		Nº Colegiado/s:	
Colegio/s Oficial/es de:			
Dirección/es:			
Población:	Provincia:	C.P.:	
Teléfono:	T. Móvil:	Fax:	E-Mail :

DESCRIPCIÓN DE LAS MEDIDAS URGENTES DE SEGURIDAD REALIZADAS	
Descripción de las OBRAS REALIZADAS por urgencia y peligro para personas o elementos catalogados:	
Plazo de ejecución:	Fecha de terminación:
Presupuesto de ejecución material de las obras realizadas:	

Una vez finalizadas las obras descritas en las fechas que arriba se indican, al amparo de la licencia/orden de ejecución con expte. nº:, bajo mi dirección técnica, según se acredita en el Certificado Final de Obra adjunto, el/los técnico/s que suscribe/n **CERTIFICA/N** que con la realización de las mismas se han subsanado las deficiencias referentes a las **medidas urgentes de seguridad** que se consideran necesarias para salvaguarda de la seguridad y salubridad públicas.

En Motril, a.....de.....de.....

El/los Técnico/s Actuante/s
Fdo.:

	CERTIFICADO TÉCNICO DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE CONSERVACIÓN Y ACTA FAVORABLE	
---	---	---

IDENTIFICACION DEL EDIFICIO		
Tipo de vía:	Nombre:	Nº/Piso/Letra:
C.P.:	Distrito Municipal:	Ref. Catastral:

DATOS DE LA PROPIEDAD			
Titular:		NIF. /CIF.:	
Dirección:		Nº/Piso/Letra:	
Población:	Provincia:	C.P.:	
Teléfono:	T. Móvil:	Fax:	E-Mail :

DATOS DEL TÉCNICO/S ACTUANTE/S			
Técnico/s:			
Titulación:		Nº Colegiado/s:	
Colegio/s Oficial/es de:			
Dirección/es:			
Población:	Provincia:	C.P.:	
Teléfono:	T. Móvil:	Fax:	E-Mail :

DESCRIPCION DE LAS MEDIDAS URGENTES DE SEGURIDAD REALIZADAS	
Descripción de las OBRAS REALIZADAS por urgencia y peligro para personas o elementos catalogados:	
Plazo de ejecución:	Fecha de terminación:
Presupuesto de ejecución material de las obras realizadas:	

DESCRIPCIÓN DE LAS OBRAS DE CONSERVACIÓN REALIZADAS
Descripción de las OBRAS REALIZADAS de conservación para alcanzar las condiciones exigibles:
A. CIMENTACION:
B. ESTRUCTURA
C. FACHADAS EXTERIORES, INTERIORES Y MEDIANERAS:

 AYUNTAMIENTO DE MOTRIL	CERTIFICADO TÉCNICO DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE CONSERVACIÓN Y ACTA FAVORABLE	
--	---	---

D. CUBIERTAS Y TERRAZAS:

E. INSTALACIONES:

F. ELEMENTOS PROTEGIDOS:

Plazo de ejecución:

Fecha de terminación:

Presupuesto de ejecución material de las obras realizadas:

Una vez finalizadas las obras descritas en los plazos que arriba se indican, al amparo de la licencia/orden de ejecución con expte. nº: , bajo mi dirección técnica, según se acredita en el Certificado Final de Obra adjunto, el/los técnico/s que suscribe/n **CERTIFICA/N** que con la realización de las mismas se han subsanado todas las deficiencias hasta la fecha reseñadas, con lo que el estado de conservación del inmueble es **FAVORABLE**, por cumplir el edificio las condiciones que se encuentran reglamentadas en los artículos 5 y 6 de la Ordenanza Reguladora del Deber de Conservación de los Edificios en Motril, referentes a la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales, así como, de habitabilidad o de uso efectivo..

En Motril, a.....de.....de.....

El/los Técnico/s Actuante/s
 Fdo.:

