

M Á L A G A

*Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras
Departamento de Arquitectura y Conservación*

A n u n c i o

Por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria celebrada el día 26 de septiembre de 2013, se adoptó acuerdo por el que se aprobó definitivamente el nuevo texto de la Ordenanza Municipal de Conservación e Inspección Técnica de las Edificaciones, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 49 de la Ley Reguladora de las Bases de Régimen Local, procediendo, en virtud de lo dispuesto en el artículo 70.2 de la citada Ley, la publicación del texto íntegro en el *Boletín Oficial de la Provincia*.

ORDENANZA MUNICIPAL DE CONSERVACIÓN E INSPECCIÓN TÉCNICA DE LAS EDIFICACIONES

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

TÍTULO PRELIMINAR: *GENERALIDADES*

Artículo 1. Objeto de la ordenanza.

Artículo 2. La función social de la propiedad de inmuebles.

TÍTULO I: *DE LA CONSERVACIÓN DE LAS EDIFICACIONES*

Artículo 3. Incumplimiento de la función social de la propiedad.

Artículo 4. De las órdenes de ejecución.

Artículo 5. Órdenes de ejecución por motivos turísticos, culturales o estéticos.

Artículo 6. Órdenes que afecten al Patrimonio Histórico.

Artículo 7. Iniciación.

Artículo 8. De los informes.

Artículo 9. De los Obligados.

Artículo 10. Resolución.

Artículo 11. Cumplimiento de las órdenes de ejecución.

Artículo 12. Incumplimiento de las órdenes de ejecución.

Artículo 13. De la ejecución subsidiaria.

Artículo 14. De la ejecución de medidas cautelares en ejecución subsidiaria.

TÍTULO II: *DE LA RUINA*

Artículo 15. De los edificios ruinosos.

Artículo 16. Órgano competente.

Artículo 17. Iniciación.

Artículo 18. Obras de reparación obligatorias.

Artículo 19. Acuerdo de rehabilitación o conservación.

Artículo 20. Extinción del deber de conservación.

Artículo 21. Contenido de la declaración de ruina.

Artículo 22. Consecuencias de la declaración de ruina.

Artículo 23. Ruina de edificios protegidos.

Artículo 24. Consecuencias de la ruina de edificios protegidos: actualización del catálogo.

Artículo 25. De la ruina inminente.

Artículo 26. Declaración de ruina inminente.

Artículo 27. Demolición y desalojo de las edificaciones ruinosas.

TÍTULO III: *DE LA INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS (ITE)*

Artículo 28. Fundamento, objeto y contenido de la ITE.

Artículo 29. Inspección periódica de Construcciones y Edificaciones.

Artículo 30. Informe de ITE.

Artículo 31. Ficha Técnica de la Edificación.

Artículo 32. Forma y plazo de presentación de la documentación relativa a la ITE.

Artículo 33. Registro de Inspección Técnica de la Edificación y Libro del Edificio.

Artículo 34. Resultados de la Inspección Técnica de la Edificación.

Artículo 35. Subvenciones.

Artículo 36. Administraciones Públicas.

TÍTULO IV: *DISCIPLINA*

Artículo 37. Régimen sancionador: infracciones y sanciones.

Artículo 38. El expediente sancionador.

Artículo 39. Compatibilidad y concurrencia de sanciones.

Artículo 40. Medidas sancionadoras accesorias.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

DISPOSICIONES ADICIONALES

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

DISPOSICIÓN FINAL ÚNICA

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El desarrollo urbanístico del siglo XXI se desenvuelve en torno a los retos simultáneos de crecimiento sostenible y rehabilitación cualificada de la ciudad existente. La protección de estos fines ha ido trascendiendo a la acción pública para convertirse en una preocupación constante por parte de la sociedad civil, que desde su participación ciudadana en la actividad municipal viene exigiendo de la Autoridad urbanística la protección decidida frente a las agresiones y devaluaciones del patrimonio común que supone la ciudad existente, a través de la conservación y mantenimiento del patrimonio edificatorio heredado.

La defensa decidida de este Ayuntamiento por proteger su realidad inmobiliaria hizo necesaria la redacción de una Ordenanza Reguladora de los Mecanismos Administrativos Locales de Protección y Conservación de la Edificación con la que se pretendió involucrar aún más a los ciudadanos, en orden a conseguir unos mayores logros en las citadas tareas. Así nació la ordenanza hasta hoy vigente publicada el 27 de octubre de 2006.

A pesar del escaso tiempo transcurrido desde su publicación la experiencia habida con la puesta en práctica de la Inspección Técnica de las edificaciones, las innovaciones legislativas producidas en el régimen disciplinario, los cambios para impulsar la rehabilitación y simplificación administrativa han hecho necesaria la aprobación de una nueva ordenanza a fin de garantizar la eficiencia, transparencia y simplificación en la prestación de los servicios públicos.

La regulación urbanística a la que debe someterse la actuación municipal responde a un estado plurilegislativo donde inciden la capacidad normativa del Estado en la materia, con la de la Comunidad Autónoma andaluza en virtud de su Estatuto de Autonomía y la capacidad de gestión de la Administración Local en el marco de la autonomía local otorgada por el propio texto constitucional.

En el desarrollo de esta capacidad normativa se ha dictado por la Comunidad autónoma andaluza la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, que bajo el principio de función pública del urbanismo pretende dar respuestas al desarrollo urbanístico de Andalucía apostando por la mejora de la ciudad existente atendiendo a su conservación y rehabilitación.

La Ley 7/02 regula la actividad pública tendente a la conservación y mejora de la ciudad existente y la institución de la ruina urbanística, en su título IV, capítulo V, sección II, artículos 155 a 159, constituyendo su contenido la base de actuación material y formal de la regulación contenida en la presente ordenanza en que se pretende por tanto la regulación con carácter general para el municipio de Málaga, del deber de conservación, la declaración en ruina, y la inspección técnica de las edificaciones, de conformidad con la nueva legislación vigente.

De vital importancia para la regulación de la Disciplina urbanística en el ámbito de la conservación de la edificación es la regulación contenida en los títulos VI y VII de la propia LOUA siempre bajo el manto procedimental contenido en el Reglamento del Procedimiento para el Ejercicio de la Potestad Sancionadora, Real Decreto 1398/1993, de 4 agosto.

La ordenanza se ha dividido en cinco títulos:

El título preliminar se dedica a generalidades.

- En el título I se regula el deber de conservación y las órdenes de ejecución para conseguir el cumplimiento de aquel, así como los mecanismos de ejecución en caso de incumplimiento por la propiedad de su deber de conservación, con especial detalle en los procedimientos relativos a la ejecución subsidiaria y las multas coercitivas.
- El título II se refiere a la declaración de ruina, habiendo optado la vigente Ley Andaluza de Ordenación Urbanística por un único tipo de ruina legal estructurada en torno al límite del deber normal de conservación, manteniendo la distinción entre el procedimiento contradictorio de ruina, y los supuestos de ruina inminente.
- El título III regula las inspecciones técnicas de los inmuebles, mediante las cuales se pretende evitar las consecuencias que la falta de conservación apropiada genera en las edificaciones, estableciendo un sistema de control preventivo en la conservación de la edificación.
- El título IV la actividad de Disciplina ante el incumplimiento de las obligaciones urbanísticas de conservación y el procedimiento sancionador.

TÍTULO PRELIMINAR

Generalidades

Artículo 1. Objeto de la ordenanza

1. Es objeto de esta ordenanza regular para el municipio de Málaga la obligación de los propietarios de las edificaciones, urbanizaciones, solares, terrenos y demás bienes inmuebles, de conservarlos en estado de seguridad, salubridad y ornato público, de acuerdo con la legislación aplicable. Las mismas obligaciones de conservación, respecto a las urbanizaciones y terrenos, recaerán en las Juntas de Compensación y las Entidades Urbanísticas de Colaboración, en el ámbito de su competencia

2. Para el mejor cumplimiento y efectivo control del deber de mantenimiento de los edificios en condiciones de seguridad constructiva, salubridad y ornato, éstos habrán de pasar en la forma y plazos establecidos en esta ordenanza una inspección técnica que acredite su estado a tales efectos.

3. Constituye así mismo su objeto 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 inminente.

4. El contenido de la presente ordenanza es de aplicación en todo el ámbito del término municipal, refundiendo en este único documento las disposiciones en materia de conservación y ruinas de conformidad con la legislación vigente.

Artículo 2. La función social de la propiedad de inmuebles

La función social de la propiedad implica que la utilización del suelo y de las edificaciones deberá producirse en la forma y con las limitaciones establecidas en la ley y en el planeamiento urbanístico.

TÍTULO I

De la conservación de las edificaciones

Artículo 3. Incumplimiento de la función social de la propiedad

El incumplimiento del deber de conservación de las edificaciones, supone un incumplimiento de la función social de la propiedad, y facultarán por lo tanto al Ayuntamiento de Málaga, a través de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras, tras la tramitación del oportuno expediente y previa declaración del incumplimiento del deber de conservación, a la aplicación de la expropiación o la colocación del inmueble en situación de ejecución por susti-

tución, mediante el correspondiente concurso regulado en los artículos 151 y 152 de la LOUA. Para la aplicación de la expropiación o ejecución por sustitución, deberá previamente declararse el incumplimiento de la función social de la propiedad.

Artículo 4. De las órdenes de ejecución

Los propietarios de terrenos, construcciones y edificios tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, realizando los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo. El Ayuntamiento a través de sus órganos de gestión ordenará de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para conservar aquellas condiciones.

Artículo 5. Órdenes de ejecución por motivos turísticos, culturales o estéticos

El Ayuntamiento, a través de sus órganos de gestión, podrá además dictar órdenes de ejecución de obras de mejora en toda clase de edificios para su adaptación al entorno, o por motivos de interés cultural, o turístico. Los trabajos y las obras ordenados deberán referirse a 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.

Las obras de conservación y rehabilitación que rebasen el contenido normal del deber de conservación, para obtener mejoras o beneficios de interés general, se ejecutarán a costa de la entidad que lo ordene en la cuantía que exceda de dicho deber. Asimismo la ejecución material de las obras será realizada por el Ayuntamiento de Málaga, a través de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras, si así lo solicitaran los propietarios afectados o ante la falta de actuación de la propiedad en los plazos otorgados al efecto.

Artículo 6. Órdenes que afecten al Patrimonio Histórico

Los expedientes relativos a órdenes de ejecución de obras que afecten a edificios a los que les es de aplicación lo dispuesto en las leyes sobre protección del Patrimonio Histórico, deberán contar, con carácter previo a su resolución, con el preceptivo y no vinculante dictamen de la Comisión Provincial del Patrimonio Histórico-Artístico; salvo los casos de urgencia, en los que se notificará la actuación acordada. La citada Comisión podrá exigir, cuando lo considere oportuno, el examen del proyecto técnico antes del comienzo de las obras ordenadas.

Artículo 7. Iniciación

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

2. Los expedientes iniciados de oficio lo serán:

- a) Como consecuencia de la actuación de algún servicio municipal que permita apreciar la existencia de un incumplimiento de los deberes de conservación.
- b) Como consecuencia de informes evacuados por los servicios técnicos en las inspecciones programadas que se realicen.
- c) Por denuncia.

Artículo 8. De los informes

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

2. El informe contendrá:

- a) Situación del inmueble o inmuebles afectados por la actuación a realizar.
- b) Descripción de los daños o deficiencias que presenta, indicando, en su caso, las posibles causas.
- c) Actuaciones necesarias para determinar y/o subsanar los daños o deficiencias detectadas con indicación de si su entidad exige

proyecto técnico y/o dirección facultativa, de acuerdo con el criterio que se establezca para la solicitud de licencia de obras, y en su caso, las medidas de seguridad a adoptar.

- d) Situación urbanística del inmueble de conformidad con lo dispuesto en las Normas Urbanísticas del Plan General, determinando si el inmueble está sujeto a algún régimen de protección o si está en situación de fuera de ordenación.
- e) Determinación del plazo para el comienzo y ejecución de las actuaciones.
- f) Cuando constare, el titular de la propiedad y su domicilio a efectos de notificaciones.

Artículo 9. *De los obligados*

Las órdenes de ejecución se notificarán a la propiedad del inmueble. Para ello, si fuere necesario, se requerirá a cualquier registro público para que informe sobre la titularidad del mismo.

Cuando la localización de la propiedad se haga dificultosa, bastará con la notificación al administrador del inmueble, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 10.3 del R.D.U. cuando sea conocida para la administración municipal su relación profesional con la propiedad, todo ello sin perjuicio del régimen de notificaciones de los actos de conformidad con lo dispuesto en los artículos 58 y 59 de la Ley 30/92.

Artículo 10. *Resolución*

La resolución del órgano competente del Ayuntamiento de Málaga, ordenará al propietario la ejecución de las obras necesarias para subsanar las deficiencias observadas, en los términos y plazos establecidos por el informe técnico emitido, y se advertirá de la posible imposición de multa coercitiva, de incoación de expediente sancionador, y ejecución subsidiaria por el Ayuntamiento de Málaga, a través de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras, a costa de la propiedad, en caso de incumplimiento de lo ordenado.

Artículo 11. *Cumplimiento de las órdenes de ejecución*

Las órdenes de ejecución se cumplirán en sus propios términos y con sujeción a los siguientes requisitos:

1. El propietario del inmueble deberá liquidar el Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras en los términos que establezca la ordenanza fiscal reguladora.
2. Asimismo, en la propia orden de ejecución podrá requerirse, en su caso, hoja de encargo o documento análogo en el que conste la localización del inmueble, las obras a realizar y la identidad de la dirección facultativa que será un técnico competente, de acuerdo con la vigente Ley de Ordenación de la Edificación; así como el correspondiente proyecto técnico y estudio de seguridad suscritos por técnico competente.
3. Cuando se hubiere exigido proyecto técnico o dirección facultativa, no se considerarán concluidas las obras en tanto no se haya aportado certificado final de las mismas. La falta de presentación de dicho certificado en el plazo de 10 días desde la finalización de las obras, se entenderá como incumplimiento de la orden de ejecución a los efectos previstos legalmente. Si no se hubiere exigido proyecto técnico o dirección facultativa, el cumplimiento de lo ordenado se comprobará de oficio, una vez comunicada por la propiedad la finalización de las obras en el mismo plazo.

Artículo 12. *Incumplimiento de las órdenes de ejecución*

Sin perjuicio de las medidas que procedan para la exigencia de la responsabilidad sancionadora, el incumplimiento injustificado de las órdenes de ejecución habilitará al órgano actuante para adoptar cualquiera de estas medidas:

- a) Imposición de hasta diez multas coercitivas con periodicidad mensual, por valor, cada una de ellas, del diez por ciento 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.

- b) La ejecución subsidiaria de las obras de conformidad con lo establecido en el artículo 13 de esta ordenanza.
- c) 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 artículos 151 y 152 de la LOUA.

Artículo 13. *De la ejecución subsidiaria*

En caso de incumplimiento de lo ordenado se procederá a su ejecución subsidiaria, bajo dirección de los técnicos municipales, de conformidad con lo establecido en el artículo 98 de la Ley 30/92, y de acuerdo con el siguiente procedimiento:

1. La realización de las obras en ejecución subsidiaria requiere con carácter previo la elaboración de un presupuesto estimado de las obras teniendo en cuenta que las pruebas técnicas, tales como catas, demoliciones de recubrimientos de elementos estructurales, pruebas de carga o similares, que sea preciso realizar para obtener un diagnóstico adecuado de los daños existentes en el edificio que permita elaborar un presupuesto objetivo de las obras de ejecución subsidiaria, se valorarán y cobrarán a la propiedad una vez realizadas con independencia de las obras que luego se acometan.

2. Dicho presupuesto se comunicará a la propiedad del inmueble a los efectos de que efectúe las alegaciones oportunas. En dicha comunicación se le apercibirá igualmente de que si no realizare las obras en el plazo que se le conceda, se procederá a la ejecución subsidiaria de la obra.

3. Incumplido el plazo otorgado en el número precedente, se dictará decreto de ejecución subsidiaria que contendrá el importe de la valoración de las obras a realizar, que será liquidada a cuenta, y requerido el pago con antelación, a reserva de la liquidación definitiva, o una vez ejecutadas las obras. Dicha valoración se realizará mediante la aplicación del cuadro de precios que para la ejecución subsidiaria se haya aprobado al efecto.

4. En el supuesto de que por causas ajenas al desarrollo de las obras en ejecución subsidiaria, imputables a la propiedad o los ocupantes del edificio, estas se tuvieran que paralizar, el aumento del coste de los medios auxiliares o cualquier otro que de la suspensión se derivase, será con cargo a la propiedad de la finca o a los ocupantes respectivamente. Los gastos a que se refiere este número y los precedentes se liquidarán en capítulo adicional al de la ejecución material de las obras.

5. Si durante el transcurso de la realización de las obras de ejecución subsidiaria se constatase la existencia de nuevas lesiones no detectadas inicialmente que requiriesen la ampliación de las obras a ejecutar o supusiesen un aumento del coste de las mismas se dará audiencia de tal hecho a la propiedad aportando el presupuesto de las mismas. En tanto se cursa el trámite de audiencia se suspenderán las obras a realizar, a excepción de aquellas que por su naturaleza técnica deban continuarse en salvaguarda de la seguridad de la edificación o de las personas.

Artículo 14. *De la ejecución de medidas cautelares en ejecución subsidiaria*

Cuando se adopten medidas cautelares de seguridad y, por la urgencia de su realización sea necesario ordenar la inmediata ejecución subsidiaria de las mismas y cuando la complejidad de las obras o el desconocimiento del alcance real de las mismas impidan realizar un presupuesto estimado de su coste con rigor técnico se podrá prescindir de la tramitación prevista en los párrafos precedentes, dándose cuenta a la propiedad si fuere conocida de informe técnico que así lo ponga de manifiesto y procediéndose al cobro del importe de las obras —de

conformidad con informe del Técnico de Ejecución Subsidiaria sobre las obras realizadas— una vez concluidas las obras.

TÍTULO II

De la ruina

Artículo 15. *De los edificios ruinosos*

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

a) Cuando el coste de las reparaciones necesarias para devolver al inmueble la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales supere el límite del deber normal de conservación. El contenido normal del deber de conservación está representado por la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil o, en su caso, de dimensiones equivalentes que la preexistente, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable.

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

- Se cuantificará la superficie construida de cada uso característico de la edificación (locales, comerciales, vivienda, oficina...)
- Se multiplicará la superficie construida de cada uso por el módulo de precio/m² correspondiente a ese uso.
- El presupuesto de ejecución material será la suma de las superficies de cada uso por su módulo correspondiente. A este valor se añadirá:
 - 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.
 - El IVA.
 - El impuesto municipal sobre construcciones.
 - Tasas por Licencia de obras.

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.

Artículo 16. *Órgano competente*

Corresponde al Ayuntamiento de Málaga, a través de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras, la tramitación de los expedientes de ruina, cuya competencia –sin perjuicio de lo dispuesto para la ruina inminente–, corresponde a los órganos a tales efectos establecidos. El procedimiento se tramitará con arreglo a lo dispuesto en esta ordenanza, en el Reglamento de Disciplina Urbanística y en la Legislación Urbanística aplicable.

Artículo 17. *Iniciación*

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

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

- a) Los 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, si los hubiere.
- d) Dictamen expedido por facultativo competente, en el que se hagan constar las causas técnicas en las que se funda la solicitud de ruina, con expresa mención a la situación urbanística del inmueble y, en su caso, su nivel de protección; planos de planta o diferentes plantas de la finca, debidamente acotados; año de

construcción del edificio, así como si el mismo reúne las debidas condiciones de seguridad para sus ocupantes y terceros. El mencionado dictamen, incluirá además un informe con descripción y señalización de las medidas de seguridad que, en razón de los daños descritos, se hubiesen adoptado en el edificio o, en su caso, las razones de su no adopción.

e) Certificado de la última inspección técnica realizada de acuerdo con la presente ordenanza.

3. El órgano competente deberá disponer la iniciación de oficio de expediente contradictorio de ruina cuando previo informe técnico se aprecie que el edificio pudiera encontrarse en ruina. En tal caso, se abrirá periodo de información previa en el que se requerirá al propietario que aporte la relación de moradores.

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

5. Una vez iniciado el expediente contradictorio de ruina o durante su tramitación y en el caso de existir inquilinos, el Ayuntamiento de Málaga, a través de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras, podrá exigir aval o depósito que garantice el pago de los gastos necesarios de traslado y realojo provisional de dichos inquilinos durante el tiempo que durasen las obras cautelares, o de reparación, para el supuesto en el que el edificio se declare en estado de ruina.

6. Los expedientes de ruina de edificios a los que les es de aplicación lo dispuesto en las leyes sobre protección del Patrimonio Histórico deberán contar, con carácter previo a la resolución, con el preceptivo dictamen de la Comisión Provincial del Patrimonio Histórico Artístico, de acuerdo a lo dispuesto en las mismas.

Artículo 18. *Obras de reparación obligatorias*

Se entiende por obras necesarias exclusivamente aquellas tendientes a devolver a la construcción o edificación la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales. En la valoración del coste de las obras de reparación se incluirán:

El presupuesto de ejecución material (P.E.M.) de las obras de reparación que se calculará con arreglo a los precios de los materiales, mano de obra, y de las distintas unidades de obra aprobados por la GMU para contratar la ejecución subsidiaria de obras.

- 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.
- El IVA.
- El impuesto municipal sobre construcciones.
- Tasas por Licencia de Obras

Artículo 19. *Acuerdo de rehabilitación o conservación*

Antes de declarar la ruina de una edificación, tanto si el expediente se inició en el procedimiento de una orden de ejecución como en cualquier otro caso, el Alcalde podrá adoptar la resolución de rehabilitar o conservar el inmueble, llevándose a cabo por ejecución directa las obras necesarias en un plazo máximo de seis meses, hasta eliminar el estado físico de ruina. El propietario deberá sufragar el importe de las obras hasta donde alcance su deber de conservación.

Artículo 20. *Extinción del deber de conservación*

Sin perjuicio de las obras o medidas de seguridad en tanto sean necesarias, el deber de conservación cesa con la declaración del edificio en estado de ruina.

Artículo 21. *Contenido de la declaración de ruina*

La declaración de la situación legal de ruina urbanística deberá en todo caso contener:

- a) Declarar el estado de ruina del inmueble o de parte del mismo cuando este tenga independencia constructiva o pueda efectuarse

por medios técnicos ordinarios la separación y conservación de una parte y la demolición de la otra.

- b) Las medidas necesarias para evitar daños a personas y bienes.
- c) Un pronunciamiento sobre el incumplimiento o no del deber de conservación de la construcción o edificación, procediéndose en su caso a acordar conjuntamente con la declaración de ruina la de incumplimiento. En ningún caso cabrá la apreciación de dicho incumplimiento cuando la ruina sea causada por fuerza mayor, hecho fortuito o culpa de tercero, así como cuando el propietario haya sido diligente en el mantenimiento y uso del inmueble.
- d) Consecuencias sobre la modificación del catálogo en caso de edificios protegidos.
- e) Sistema de ejecución forzosa de la rehabilitación del edificio en los supuestos de inmuebles protegidos, de conformidad con el artículo 157.3.b de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Artículo 22. Consecuencias de la declaración de ruina

1. 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, la demolición o las obras de restauración pertinentes. El mero transcurso del plazo mencionado conllevará la colocación de la construcción o edificación correspondiente en situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución, 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 de los apartados 2, 3, 4, 5 y 6 del artículo 151 y el artículo 152 de la LOUA.

2. 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; pero podrá proceder a la reparación o rehabilitación del inmueble si así lo solicita, y asegura el mantenimiento de condiciones de seguridad durante dicha reparación; salvo que se trate de una construcción o edificación protegida o sujeta a procedimiento dirigido a la catalogación o al establecimiento de un régimen de protección integral, en cuyo caso no procede la demolición.

3. Una vez declarada la ruina, si el inmueble no está ocupado, el propietario está obligado a solicitar en el plazo máximo de tres meses, la oportuna licencia municipal de demolición o de rehabilitación del inmueble.

4. En el ámbito del PEPRI CENTRO, la solicitud de licencia de demolición deberá ir acompañada de la solicitud de licencia para la construcción de la nueva edificación.

5. Si el inmueble estuviera ocupado, deberá en primer lugar resolver los contratos de arrendamiento existentes. El propietario estará obligado en este caso a presentar en el plazo máximo de un mes desde la declaración de ruina, la correspondiente demanda de resolución de contrato, ante los tribunales de justicia competentes, o bien alcanzar los acuerdos oportunos con los inquilinos, y aportar copia en el Ayuntamiento para su constancia. El propietario estará obligado a comunicar al Ayuntamiento en el plazo máximo de un mes desde que se produzca, la sentencia de desahucio de los inquilinos o el acuerdo alcanzado con éstos.

6. Una vez resueltos los contratos, deberá solicitar la oportuna licencia de demolición o de rehabilitación ante el Ayuntamiento, en el plazo máximo de tres meses, desde la fecha de desahucio.

7. Durante el tiempo que medie entre la declaración de la ruina y su demolición o rehabilitación, el propietario vendrá obligado a la realización mediante técnico competente, de visitas de inspección periódicas del inmueble, y comunicar al Ayuntamiento cualquier incidencia que afectara a la seguridad del inmueble. En caso de no realizarlas, podrá hacerlo subsidiariamente el Ayuntamiento, pasándole al propietario el cargo de los honorarios profesionales correspondientes.

Artículo 23. Ruina de edificios protegidos

1. Cuando por cualquier circunstancia, resulte destruida una construcción o edificio catalogado, el terreno subyacente permanecerá sujeto al régimen de la catalogación. El aprovechamiento subjetivo de su propietario será el que establezca el planeamiento en atención al grado de protección, pudiendo acordar el Ayuntamiento la fiel restitución del inmueble.

La destrucción de un edificio catalogado, mediando incumplimiento del deber de conservación, determinará, sin perjuicio de la medida de carácter sancionador, la expropiación o inclusión en el registro de solares.

2. En la declaración de ruina de edificios protegidos, se hará constar expresamente que partes del inmueble pueden ser objeto de demolición, y cuales otras deberán ser mantenidas, señalándose los plazos en los que se deberá proceder a la rehabilitación del inmueble, y las medidas de seguridad que deberán tomarse para mantener las condiciones de seguridad en la vía pública y en los edificios colindantes.

Artículo 24. Consecuencias de la ruina de edificios protegidos: actualización del catálogo

1. La declaración en ruina de un edificio protegido, implicará la actualización del catálogo de edificios protegidos, bien manteniendo el grado de protección existente, o bien asignando un nuevo grado, con la especificación de los elementos que deban protegerse.

2. El informe técnico que sirva de base para la declaración en ruina, deberá hacer constar:

- a) Grado de protección que afecte a la edificación con somera referencia de los elementos protegidos según la ficha del catálogo.
- b) Descripción general del estado de la edificación, y de los daños que presente.
- c) Descripción de los daños existentes que afecten los elementos expresamente protegidos.
- d) Un dictamen en el que se exprese:
 - Posibilidad o no de mantenimiento de los elementos protegidos, de acuerdo con su estado actual, del riesgo existente, y del riesgo de la intervención.
 - Posibilidad y conveniencia, o no de reconstrucción de elementos dañados irreversiblemente o desaparecidos desde la fecha de catalogación.
 - Conveniencia u oportunidad de realizar demoliciones parciales y su posterior reconstrucción, en relación con el riesgo existente y el que supone la intervención.

Como consecuencia de todo lo anterior, se realizará una Propuesta de los elementos que deban conservarse, los que por la gravedad de su estado, puedan demolerse, y de aquellos otros que puedan demolerse y deben volver a construirse, sin menoscabo de sus valores arquitectónicos o artísticos.

Las conclusiones, indicarán el nuevo grado de protección del inmueble, y su ficha reguladora de las intervenciones posibles sobre el mismo.

3. De acuerdo a los informes técnicos emitidos, la resolución declarando la ruina del inmueble, hará constar:

- a) El nuevo grado de protección del edificio, y la ficha reguladora de la protección del mismo.
- b) Los elementos o partes del inmueble que pueden demolerse, y los que deberán de mantenerse.
- c) Los elementos o partes del inmueble que puedan demolerse, y deberán obligatoriamente reconstruirse con las mismas características preexistentes.
- d) Los elementos o partes del inmueble que puedan demolerse, y deban reconstruirse con características análogas a las preexistentes, indicándose las nuevas características de diseño, materiales, texturas, etc.

Artículo 25. *De la ruina inminente*

1. Una construcción o edificación se encuentra en estado de ruina inminente cuando amenace con derruirse de modo inminente, con peligro para la seguridad pública o la integridad del patrimonio protegido por la legislación específica o por el instrumento de planeamiento urbanístico, entendiéndose al efecto que se dan 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 resulta inútil y arriesgada.
- c) La demora en los trabajos de demolición implica un peligro real para las personas.

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

Artículo 26. *Declaración de ruina inminente*

Corresponde la declaración de ruina inminente al Alcalde (que podrá delegar en cualquier órgano), 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 demolición del mismo o de las partes afectadas.

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 protegido, se indicará expresamente que partes podrán demolerse, cuales no, y las medidas de seguridad que se deberán de tomar para mantener estas últimas.

Artículo 27. *Demolición y desalojo de las edificaciones ruinosas*

La demolición de la construcción corresponde a su propietario. Salvo que hubiese ocupantes afectados, la demolición deberá iniciarse en el plazo señalado en la resolución municipal de declaración de ruina, sea esta inminente o urbanística ordinaria, debiendo comunicarse al Ayuntamiento de Málaga, a través de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras, la identidad de la dirección facultativa responsable:

- a) **RUINA INMINENTE:** Cuando la construcción se encontrare ocupada el mismo decreto que declare la ruina inminente ordenará su inmediato desalojo, así como el de los muebles y enseres cuando ello fuere posible. El desalojo será efectuado por la policía local, auxiliada de los Servicios Sociales del Ayuntamiento y comunicarán a la propiedad del inmueble y al Ayuntamiento de Málaga, a través de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras, la fecha en que se realizó el mismo a los efectos de inicio del cómputo de plazo para su demolición.
- b) **RUINA URBANÍSTICA:** En el caso de que el propietario del inmueble declarado en ruina incumpliera su obligación de tramitar el desahucio judicial de los ocupantes del mismo, podrá la Administración transcurrido un año desde la declaración de ruina, decretar el desalojo del inmueble. Si hubiera oposición al desalojo, por la Administración urbanística se solicitará el correspondiente mandamiento judicial para la entrada en el inmueble. En este caso, una vez determinada por la autoridad judicial la fecha o fechas para realizar el desalojo, se citará al propietario para que inicie la demolición del edificio en dicha fecha, inmediatamente después de efectuado el desalojo, se procederá a la ejecución subsidiaria si el propietario no lo hiciera en ese momento o si hubiere renunciado previamente a hacerlo. La iniciación de este procedimiento supone la colocación de la construcción en situación de venta forzosa de acuerdo con el artículo 157.5 de la LOUA y a los efectos en él descritos.

TÍTULO III

De la Inspección Técnica de Edificios (ITE)

Artículo 28. *Fundamento, objeto y contenido de la ITE*

1. Propietarios de las construcciones y edificaciones deberán realizar, con la periodicidad que se establece en esta ordenanza, una inspección dirigida a determinar el estado de conservación de las mismas.

2. Constituyen el objeto de la obligación de efectuar y presentar el informe de ITE, en la forma, tiempo y con el contenido regulado en esta ordenanza, todas las edificaciones y construcciones con una antigüedad superior a 50 años, sitas en el término municipal de Málaga, exceptuando las construcciones ubicadas en suelos clasificados como no urbanizables cuya superficie construida sea inferior a 50 metros cuadrados y se destinen a usos vinculados con el aprovechamiento de los recursos naturales.

3. El contenido del deber de conservación, cuyo grado de cumplimiento habrá de recogerse en las inspecciones periódicas, en los términos de esta ordenanza, se refiere al mantenimiento en las adecuadas condiciones de habitabilidad o uso efectivo reguladas en los artículos 155 y siguientes de la LOUA y el resto de la legislación aplicable.

Artículo 29. *Inspección periódica de construcciones y edificaciones*

1. Los propietarios de las construcciones y edificaciones deberán realizar, en el tiempo, forma y con el contenido establecido en esta ordenanza y por su cuenta y a su cargo, una inspección dirigida a determinar el estado de conservación de las mismas que habrá de efectuarse por técnico competente de acuerdo con la Ley de Ordenación de la Edificación o normativa de aplicación, procediendo a su posterior presentación, junto con la Ficha Técnica del inmueble en el Registro de Entrada de la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Málaga (GMU) o vía electrónica a través de la aplicación informática que se definirá al efecto, incluyéndose en el Registro Informatizado de la ITE, lo que será por sí mismo suficiente para dar por cumplida la obligación.

Los informes técnicos deberán presentarse acompañados necesariamente de la declaración responsable suscrita por el técnico redactor del informe de acuerdo con el modelo oficial aprobado a tales efectos, con independencia de que dichos informes puedan además estar visados en el colegio profesional correspondiente.

La inexactitud, falsedad u omisión, en cualquier dato esencial de la declaración responsable, supondrá la ineficacia de la misma, es decir, el informe de la ITE se tendrá por no presentado en tiempo y forma, sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles o administrativas a que hubiera lugar.

2. A estos efectos se presentará un Informe de Inspección Técnica por cada edificio. Constituye un solo cuerpo constructivo o edificio:

- a) Las unidades constructivas ligadas por elementos estructurales.
- b) Las unidades constructivas ligadas por elementos o espacios funcionales.
- c) Las unidades constructivas ligadas por redes de instalaciones.

Se podrá autorizar, de forma motivada, la presentación de informes de ITE independientes de unidades constructivas ligadas, siempre que se cumplan las condiciones recogidas en el anexo 4.

Artículo 30. *Informe de ITE*

1. De resultados de la inspección realizada el Informe Técnico deberá consignar el resultado de la misma, indicando inequívocamente que el edificio reúne las condiciones de habitabilidad establecidas en la normativa urbanística y de régimen de suelo, o bien que el mismo no la reúne, con descripción de las deficiencias apreciadas, sus posibles causas, y las soluciones planteadas.

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

- a) Fecha de la visita o visitas de inspección realizadas y ficha de la consulta descriptiva gráfica de cada una de las referencias catastrales del edificio (sólo las que difieran en los 14 primeros caracteres), disponible en la página Web de la Dirección General del Catastro.
- b) Descripción detallada del edificio o construcción y número de referencia catastral con arreglo al Anexo vigente de Ficha Técnica de la Edificación.
- c) Descripción de los trabajos previos ejecutados para realizar la Inspección (apertura de calos, catas, desmontaje de falsos techos, etc.) en el caso de que hayan sido necesarios para determinar los daños de la edificación.
- d) Desperfectos y deficiencias apreciados con indicación de al menos los siguientes apartados relativos a la seguridad constructiva de la edificación:
 - Seguridad, estabilidad y consolidación estructurales, con indicación de si el edificio o construcción o parte de los mismos sufren daños que tengan su origen o afecten a cimentación, soportes, vigas, forjados, muros de carga u otros elementos estructurales que puedan comprometer la resistencia mecánica y estabilidad del edificio o construcción.
 - Seguridad relativa a fachadas interiores, exteriores y medianeras de edificio o construcción, en especial de los elementos que puedan suponer peligro para la vía pública o zonas interiores de la edificación tales como frentes de forjado, cornisa, aplacados etc.
 - Estanqueidad, indicando el estado general de cubiertas, azoteas, paramentos y carpinterías exteriores.
 - Estado general de las redes de fontanería y saneamiento.
 - Estado de habitabilidad o uso efectivo.
- e) Causas de todos los desperfectos o deficiencias apreciados e indicación de las medidas, trabajos y obras necesarias para solventar los desperfectos y deficiencias señalados, con indicación asimismo de un orden de prioridades para la ejecución de los mismos, haciendo expresa referencia a los plazos necesarios de inicio y ejecución de los mismos.
- f) Medición y presupuesto desglosados por capítulos y partidas con indicación de las medidas, trabajos y obras necesarias.
- g) El resultado de la inspección indicando:
 - Si el resultado es favorable por cumplir el edificio o construcción las condiciones de estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales, así como, las condiciones de habitabilidad o de uso efectivo según el destino propio de la construcción o edificación de que se trate.
 - Si el resultado es desfavorable por no cumplirse las indicadas condiciones.
- h) En caso de informe de ITE con resultado desfavorable, se aportarán las fotografías necesarias para identificar los daños descritos. En el supuesto de que el resultado de la ITE sea favorable, no se admitirán informes complementarios adjuntos u otro tipo de documentación.

3. Sin perjuicio de lo anterior, el informe de Inspección Técnica de la Edificación deberá comprender las medidas adoptadas, de forma cautelar y urgente ante una situación de riesgo inminente, que debieron comunicarse previamente al inicio de las mismas en el Ayuntamiento de Málaga, a través de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras, mediante informe justificativo suscrito por el profesional competente director de las mismas, y siempre que no supongan demolición total o parcial de la edificación o construcción, alteración de elementos protegidos ni que afecten al régimen de ocupación del inmueble.

Con la citada comunicación, se entenderá autorizada la inmediata ejecución de las medidas cautelares, no obstante si se comprueba que no se ajustan a las contenidas en el informe comunicado, podrán

suspenderse, dando lugar a la incoación del correspondiente expediente sancionador.

4. El Informe de Inspección Técnica de la Edificación se presentará conforme al modelo oficial aprobado que resulte vigente y en soporte informático igualmente aprobado.

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

Artículo 31. *Ficha técnica de la edificación*

Se establece la obligación de realizar una Ficha Técnica de la Edificación, relativa a la situación jurídica, arquitectónica, urbanística y al régimen de la ocupación y propiedad de la misma, conforme al modelo oficial aprobado que resulte vigente y en soporte informático debidamente aprobado. Dicha ficha técnica es parte integrante del informe de inspección técnica y constituye requisito esencial para que el mismo sea tenido por validamente presentado a los efectos de cumplimiento de la obligación legalmente establecida.

Artículo 32. *Forma y plazo de presentación de la documentación relativa a la ITE*

1. El informe de Inspección Técnica de la Edificación deberá presentarse en el Registro de Entrada de la Gerencia de Urbanismo o vía electrónica, acompañado de la Ficha Técnica de la Edificación y del Compromiso de Ejecución de las obras señaladas y Conclusión final conforme a los modelos y soportes informáticos vigentes a tal efecto.

2. El primer Informe de Inspección Técnica de la Edificación deberá presentarse dentro de los trece meses siguientes al final del año en que el edificio cumpla 50 años de antigüedad.

3. El Informe de Inspección Técnica de la Edificación deberá renovarse periódicamente cada 10 años.

El plazo se computará desde el último día del periodo en que el informe anterior fue presentado salvo que se hubiese realizado fuera del plazo obligatorio, en cuyo caso, se computará desde el vencimiento del plazo en que debió haberse presentado. En ambos casos deberá entregarse en el Registro de Entrada de la Gerencia de Urbanismo o vía electrónica acompañado de los mismos documentos debidamente actualizados conforme a los modelos vigentes.

Sin perjuicio de los plazos generales, el Ayuntamiento de Málaga, a través de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras, podrá requerir en cualquier momento y de forma motivada la realización de la Inspección Técnica de la Edificación o construcción con el otorgamiento de un plazo no inferior a 20 días para su entrega.

4. Para el cómputo de la antigüedad del edificio, a los solos efectos de esta ordenanza, se entiende como edad de la edificación el tiempo transcurrido desde la fecha de terminación total de su construcción o rehabilitación integral. A tales efectos, se considerarán obras de rehabilitación integral, entre otras:

- Las que con tal denominación aparezcan en el certificado final de obra.
- Las que establezcan en la resolución de concesión de licencia de obras que a la terminación de las mismas será necesario solicitar licencia de primera ocupación.
- Certificado emitido por cualquier organismo público que acredite que las obras realizadas son de rehabilitación integral.
- Aquellas obras de rehabilitación parcial, en las que los técnicos directores hayan expresado en el certificado final de obra, que tras su finalización, la edificación en su conjunto cumple con las condiciones de seguridad y salubridad y con las de habitabilidad o uso efectivo.

La edad de la edificación se acreditará documentalmente mediante certificado final de obras o cualquier medio de prueba admisible en derecho entre los que se incluyen:

- Certificado suscrito por técnico competente en el que se indique la fecha de construcción por estimación técnica en función de su tipología y características constructivas.

- Nota simple del registro, escritura pública o certificado de prescripción donde se establezca de forma concreta la fecha de terminación de la construcción/rehabilitación del edificio.
- Medios gráficos que permitan constatar la fecha o periodo de construcción del edificio tales como fotografías aéreas, ortofotos, aplicaciones de Internet, etc.
- Se considera medio de prueba admisible la acreditación, por parte de cualquier organismo público, de la fecha de terminación de las obras.
- En los casos anteriores, también serán válidos dichos documentos cuando la fecha de terminación de la construcción/rehabilitación queda acotada dentro de un periodo de tiempo concreto, considerándose como fecha de terminación de las obras el inicio de dicho periodo (la fecha más antigua).
- El año de construcción que aparece para cada edificio en la base de datos de la Dirección General del Catastro.

Artículo 33. Registro de Inspección Técnica de la Edificación y Libro del Edificio

A los efectos previstos en esta ordenanza se constituirá un Registro de Inspección Técnica de la Edificación en el Ayuntamiento de Málaga, a través de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras, que será público y en el que quedará constancia de la fecha de presentación de cada uno de los informes de Inspección Técnica.

Las copias acreditativas de la presentación del primer y sucesivos informes de Inspección Técnica de la Edificación y sus correspondientes Fichas Técnicas de la Edificación se unirán al Libro del Edificio, o en su defecto a la documentación técnica del mismo, y deberán ser conservadas por los propietarios y transmitidas, en caso de enajenación por cualquier título, a sus nuevos titulares, de conformidad con lo previsto en Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación y las posteriores disposiciones de desarrollo de la misma.

Artículo 34. Resultados de la Inspección Técnica de la Edificación

A. CUMPLIMIENTO

1. El cumplimiento de la obligación de presentación del informe de la Inspección Técnica de la Edificación en donde se exprese el resultado favorable o desfavorable por parte del técnico emisor dará lugar a su inclusión en un Registro Informatizado de la ITE.

A los efectos de considerar cumplimentada la obligación de presentación del informe de inspección técnica de la edificación, cualquiera que sea su resultado, la tramitación municipal de dicho informe se limitará únicamente a la comprobación formal de su correcta presentación y a su inclusión en el Registro anteriormente citado.

La presentación del informe de ITE, fuere cual fuere su resultado, y con independencia de las responsabilidades correspondientes al técnico redactor, no empece el ejercicio ordinario de la Administración en sus competencias sobre el cumplimiento de las obligaciones de conservación de los propietarios, y sobre el control de la exactitud y veracidad de los informes técnicos y declaraciones responsables que le son presentados.

La admisión de la presentación del informe de ITE se realiza dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros.

2. La presentación de la Inspección Técnica de la Edificación donde se exprese la necesidad de acometer obras obligará al propietario, o a los titulares legítimos, a solicitar la correspondiente licencia de obras, en el plazo máximo de 3 meses desde la presentación del informe y a la ejecución de las mismas en el plazo establecido en la licencia.

Sin perjuicio de la responsabilidad a que alude el artículo 30.5 de la presente ordenanza, inherente al técnico o técnicos que realicen la inspección técnica, la firma del compromiso de ejecución recogido en el artículo 32.1 conlleva la completa aceptación por parte del que lo suscribe de las responsabilidades de todo orden que se puedan derivar por no solicitar la licencia o no ejecutar las obras.

3. Además de las obligaciones descritas en los apartados anteriores, el obligado a presentar la ITE tiene la obligación formal de

comunicar al Ayuntamiento de Málaga, a través de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras, la realización de las obras contenidas en el informe de ITE. Esta comunicación podrá realizarse presentado por Registro de la Gerencia de Urbanismo alguno de los siguientes documentos:

- Informe final de obras resultantes de la ITE según modelo oficial, suscrito por técnico competente, aportando, en el caso de obras que requieran intervención técnica, el certificado final de las mismas debidamente visado por el Colegio oficial correspondiente.
- Certificado final de las obras ejecutadas debidamente visado por el Colegio Oficial correspondiente en el que se indique que con las obras ejecutadas queda el edificio en correcto estado a los fines establecidos en la presente ordenanza.
- Nuevo informe de ITE con resultado favorable.

Tanto el informe final de obras resultantes de la ITE como el nuevo informe de ITE con resultado favorable deberán presentarse acompañados necesariamente de la declaración responsable suscrita por el técnico redactor del informe de acuerdo con el modelo oficial aprobado a tales efectos, con independencia de que dichos informes puedan además estar visados en el colegio profesional correspondiente.

La tramitación municipal de dicha documentación se limitará a la comprobación formal de su correcta presentación y a su inclusión en el Registro Informatizado de la ITE.

4. En aquellos casos en los que, efectuadas las oportunas comprobaciones, a la Administración no le conste el efectivo cumplimiento de las obligaciones derivadas de la presentación de la ITE, ya sea por no solicitar la Licencia correspondiente en el plazo establecido, o si solicitada, no se obtuviese por causa imputable al administrado, o si concedida no se ejecutaran las obras, se procederá al dictado de Orden de Ejecución de las obras de reparación propuestas en el informe de ITE, de conformidad con la legislación vigente.

B. INCUMPLIMIENTO

El incumplimiento por parte del propietario de su obligación de cumplimentar en tiempo y forma la Inspección Técnica de la Edificación constituirá un incumplimiento del deber de conservación que producirá la incoación del procedimiento de protección de la legalidad hasta su cumplimiento, llegándose en caso necesario a la ejecución subsidiaria del informe a costa del obligado, siendo de aplicación el régimen sancionador establecido en la LOUA y en el resto del ordenamiento vigente.

Artículo 35. Subvenciones

1. Dentro del límite de los créditos presupuestarios correspondientes, el Ayuntamiento de Málaga, a través de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras, establecerá un sistema de ayudas para aquellos propietarios que carezcan de recursos económicos suficientes para realizar la inspección periódica de los edificios, en los términos que se definan en la correspondiente ordenanza.

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

Artículo 36. Administraciones públicas

Sin perjuicio de lo señalado en los artículos anteriores, en los edificios y construcciones cuya titularidad pertenezca a la Administración General del Estado, las Comunidades Autónomas y Entidades Locales o a las entidades de Derecho Público con personalidad jurídica propia vinculadas o dependientes de aquellas, el cumplimiento del deber de inspección podrá articularse en la forma de convenio de colaboración. Asimismo podrán llevarse a cabo convenios con aquellas personas

jurídicas de derecho privado que ostenten la titularidad de un patrimonio especialmente cualificado por sus características arquitectónicas o que requieran una especial protección.

TÍTULO IV

Disciplina

Artículo 37. Régimen sancionador: infracciones y sanciones

El incumplimiento de los deberes de conservación de los inmuebles, recogido en la LOUA, y en el PGOU vigente se regula en el doble régimen sancionador, con la sola diferencia del tipo de inmueble de que se trate, así:

1. El incumplimiento de los deberes de conservación en todos los edificios no protegidos, esto es, el incumplimiento de una orden de ejecución o medida cautelar, o de una orden derivada de la declaración de ruina inminente o las obligaciones derivadas de la declaración de ruina urbanística; así como el incumplimiento de la obligación de presentación del informe de ITE en plazo o el incumplimiento de las obras derivadas del informe de constituyen infracciones calificadas de graves y se sanciona con multa desde 3.000 euros hasta 5.999 euros salvo que el incumplimiento se subsane voluntariamente tras el primer requerimiento, que la transformaría en infracción leve con imposición de multa desde 600 euros hasta 2.999 euros.
2. El incumplimiento de cualquiera de los deberes de conservación anteriormente descritos en los edificios protegidos constituye una infracción muy grave sancionada con multa de 600 euros a 60.000 euros.
3. La cuantía de la sanción se determinará en atención al valor de las obligaciones incumplidas, y si se tratara de inmuebles catalogados será proporcional al grado de deterioro o abandono de los mismos. Dicha cuantía se determinará en informe técnico municipal efectuado al efecto que en el caso de la declaración de ruina será el informe pericial emitido en el procedimiento contradictorio.
4. La sanción por el incumplimiento de la obligación de presentar el informe de ITE referente a inmuebles no protegidos, en la forma y plazo establecido en esta ordenanza es de 3.000 euros, salvo que el incumplimiento se subsane voluntariamente –tras el primer requerimiento y en el plazo otorgado al efecto– en cuyo caso ascendería a 600 euros.

La sanción por el incumplimiento de la obligación de presentar el informe de ITE referente a inmuebles protegidos, en la forma y plazo establecido en esta ordenanza es de 4.000 euros, salvo que el incumplimiento se subsane voluntariamente –tras el primer requerimiento y en el plazo otorgado al efecto– en cuyo caso ascendería a 1.000 euros.

5. De conformidad con el artículo 211 de la LOUA las infracciones urbanísticas graves y muy graves prescriben a los cuatro años y las leves al año. Las sanciones impuestas en virtud de las mismas prescriben a los tres años y al año respectivamente, a computar desde le día siguiente a aquel en que adquiera firmeza la sanción.

A estos efectos el incumplimiento de las obligaciones de conservación se entenderá como una infracción permanente en tanto no se lleven a cabo las órdenes de ejecución ordenadas por la Administración urbanística o no se presente el informe de inspección técnica.

6. De acuerdo con el artículo 10.2 b) de la Ley de Propiedad Horizontal, los propietarios que se opongan o demoren injustificadamente la ejecución de las órdenes dictadas por la autoridad competente responderán individualmente de las sanciones que puedan imponerse en vía administrativa.

7.- En todo lo no previsto en el presente Título, será de aplicación supletoria la LOUA y el Reglamento de Disciplina Urbanística de la comunidad autónoma andaluza (Decreto 60/2010 de 16 de marzo).

Artículo 38. El expediente sancionador

El procedimiento sancionador por incumplimiento de las obligaciones urbanísticas de conservación se llevara a cabo con sujeción a

las normas contenidas en el Real Decreto 1398/1993, de 4 agosto, Reglamento del Procedimiento para el Ejercicio de la Potestad Sancionadora, y Decreto 60/2010 de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la CCAA Andaluza en lo que sea de aplicación. La resolución que ponga fin al procedimiento sancionador habrá de ser motivada y deberá resolver todas las cuestiones planteadas en el expediente.

El Ayuntamiento de Málaga, a través de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras, podrá inscribir en el Registro de la Propiedad, anotación preventiva indicando la incoación del expediente de sanción urbanística, por incumplimiento del deber de conservación.

Artículo 39. Compatibilidad y concurrencia de sanciones

Las multas por la comisión de infracciones se impondrán con independencia de las demás medidas previstas en la ley.

Las sanciones de esta ley no impedirán la imposición de las previstas en otras Leyes por infracciones concurrentes.

Artículo 40. Medidas sancionadoras accesorias

1. La comisión de infracciones urbanísticas graves y muy graves, además de las multas, podrá dar lugar, cuando proceda, a la imposición de las siguientes sanciones accesorias:

- a) Prohibición de contratar obras con la Administración Pública correspondiente.
- b) Inhabilitación para ser beneficiario de subvenciones, incentivos fiscales y cualesquiera otras medidas de fomento de los actos que, conforme a esta ley, precisen de licencias, aprobaciones o autorizaciones, u órdenes de ejecución, según la índole del acto con motivo de la cual haya sido cometida la infracción.
- c) Prohibición de ejercicio del derecho de iniciativa para la atribución de la actividad de ejecución en unidades de ejecución y de participación en cualquier otra forma en iniciativas o alternativas a estas formuladas por propietarios o terceros.

2. Las sanciones a que se refiere el apartado anterior podrán ser impuestas por un máximo de dos años en las infracciones graves, y de cuatro en las muy graves.

Disposición transitoria primera

La fecha límite para la presentación del primer informe de ITE, queda fijada del modo que sigue:

- a) Edificios construidos o rehabilitados integralmente entre 1957 y 1962, ambos inclusive, el 31 de enero de 2014.
- b) Edificios construidos o rehabilitados integralmente en 1963 o año posterior, deberán presentar el primer informe de ITE dentro de los trece meses siguientes al año en que cumplan los 50 años de antigüedad.

Una vez presentado el primer informe de Inspección Técnica de la Edificación, la preceptiva renovación se efectuará conforme al régimen general previsto en esta ordenanza.

Disposición transitoria segunda

En tanto no se elaboren los módulos señalados en el artículo 15, se empleará a efectos de esta ordenanza los del Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga.

Disposición adicional primera

Para los edificios construidos en el año 1956 o anteriores y para los edificios protegidos por cualquier norma urbanística construidos en el año 1957 o posterior que no hayan sido objeto de rehabilitación integral, el plazo de presentación del primer informe de ITE, se rige por lo establecido en la anterior Ordenanza de Conservación e Inspección Técnica de las Edificaciones.

Disposición adicional segunda

Las edificaciones que a la entrada en vigor de esta ordenanza ya hubiesen sido objeto de la primera inspección deberán realizar la siguiente de acuerdo con los plazos establecidos en el artículo 32.3. No obstante, si como consecuencia de esta regla, la fecha límite fuese anterior a la establecida para realizar el primer informe de ITE, el propietario podrá optar por cualquiera de las dos.

Disposición adicional tercera

Los propietarios de edificaciones que sean objeto de catalogación con posterioridad a la entrada en vigor de esta ordenanza dispondrán de un plazo de 20 días para la presentación del primer informe de ITE a contar desde el día en que se apruebe definitivamente el instrumento de planeamiento que lo proteja o, en su caso, desde la fecha en que se incoe el correspondiente expediente para su incorporación al Patrimonio Inmueble de Andalucía o al Histórico Español.

Disposición derogatoria

Queda derogada la Ordenanza sobre Conservación e Inspección Técnica de las Edificaciones aprobada mediante Acuerdo Plenario de 28 de septiembre de 2006.

Disposición final única

Esta ordenanza entrará en vigor a los 15 días de su publicación.

Málaga, 7 de octubre de 2013.

El Alcalde-Presidente del Consejo Rector de la GMU, P. D., el Vicepresidente, firmado: Francisco Javier Pomares Fuertes.

1 3 3 9 4 / 1 3

M Á L A G A

*Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras
Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística
Servicio Jurídico-Administrativo*

A n u n c i o

ACUERDO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE APROBACIÓN INICIAL DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN SECTOR SUS-G.1 "SAN JULIÁN". PP42/11.

Ante la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras se tramita el expediente número 42/11, promovido por doña Fuensanta López Espinar, en representación de Conjunto Sur, Sociedad Limitada; Edificadora La Solana, Sociedad Limitada y Aleo Invergestión, Sociedad Anónima, con el objetivo de desarrollar el sector de suelo urbanizable sectorizado SUS-G.1 "San Julián" conforme a las previsiones contenidas en el vigente PGOU-2011, que cuenta con una superficie de 228.325,31 m² según medición del plan parcial, y uso global productivo (con usos pormenorizados empresarial y productivo) con la compatibilidad de un 20% de uso comercial, y un índice de edificabilidad de 0,273 m²/m².

La ordenación propuesta es básicamente la ordenación pormenorizada indicativa del PGOU, si bien se elimina una calle transversal (y alguna otra calle intermedia) para obtener parcelas de mayor tamaño, ante la perspectiva de ubicación de empresas que requieran dichas superficies.

La zonificación tiene en cuenta la indefinición existente sobre los usos a implantar entre los permitidos en el sector, optándose por repartir las tres calificaciones, productivo, empresarial y comercial, entre

las tres manzanas de mayor tamaño. En las manzanas más al norte y de menor tamaño se califican como productivo, previéndose una parcela comercial (para gasolinera) en la parcela más próxima al núcleo.

Por la Ilma. Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día 9 de agosto de 2013, se ha adoptado acuerdo por el que se aprueba inicialmente el plan parcial SUS-G.1 "San Julián" promovido por doña Fuensanta López Espinar e/r de Conjunto Sur, Sociedad Limitada; Edificadora La Solana, Sociedad Limitada y Aleo Invergestión, Sociedad Anónima, en base a la documentación técnica fechada en julio 2013, de conformidad con el informe técnico del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística de 31 de julio de 2013, y en base a lo dispuesto en los artículos 13.4, y 31 al 41 de la Ley 7/02 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Asimismo, se acordó someter el expediente al trámite de información pública durante un mes, mediante inserción de anuncios en el BOP, en uno de los diarios de mayor difusión provincial y en el tablón de anuncios de la Gerencia de Urbanismo en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 32.1.2.^a y 39 de la LOUA, en relación con lo establecido en el artículo 86 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común [LRJPAC, en adelante], a fin de que cuantos se consideren interesados puedan aportar las alegaciones e informaciones que estimen oportunas.

Lo que se hace público para general conocimiento, hallándose a disposición del público el referido expediente en el Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística de la citada Gerencia, de lunes a viernes, en horario de 9:30 a 13:30 horas, sita en paseo de Antonio Machado, número 12, 29002 Málaga, significándose que las alegaciones que deseen formular podrán presentarse en el Registro General de Entrada de Documentos de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructura del Excmo. Ayuntamiento de esta ciudad, o en cualquiera de las formas contempladas en el artículo 38.4 de la LRJPAC, durante el plazo de un mes que empezará a contar a partir del día siguiente de la publicación del presente anuncio y finalizará el día que termine el plazo de la última publicación que se efectúe.

Málaga, 14 de noviembre de 2013.

El Alcalde-Presidente, P. D., el Vicepresidente del Consejo Rector de la GMU, firmado: Francisco Javier Pomares Fuertes.

1 5 0 0 6 / 1 3

M Á L A G A

*Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras
Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística
Servicio Jurídico-Administrativo*

A n u n c i o

ACUERDO PLENARIO DE APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ELEMENTOS DE PGOU-2011 EN EL ÁMBITO DEL PEPRI-CENTRO, ED-C1 "CAMAS". PP200/12.

Por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria celebrada el día 26 de septiembre de 2013, se han adoptado entre otros los siguientes acuerdos:

Primero. Inadmitir la alegación presentada por don Pedro Martínez Cuevas, en calidad de copropietario del edificio sito en calle Agujero, número 2, por extemporánea, si bien en el informe técnico emitido con fecha 19 de septiembre de 2013, anteriormente transcrito, se da respuesta a las cuestiones puestas de manifiesto por el interesado a fin de clarificar la situación urbanística del inmueble de su propiedad, para su conocimiento y efectos oportunos.

Segundo. Aprobar definitivamente la modificación puntual de elementos de PGOU-2011 en el ámbito del PEPRI-Centro, ED-C1