



ORDENANZA DE CONSERVACION E INSPECCION TECNICA DE LAS EDIFICACIONES

**APROBADA DEFINITIVAMENTE EN SESIÓN PLENARIA DE 28 DE
SEPTIEMBRE DE 2006**

**ORGANO QUE EMITE LA PROPUESTA:
DEPARTAMENTO DE ARQUITECTURA
SECCION JURÍDICA DE EDIFICACIÓN.**

SEPTIEMBRE 2006



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 10 de junio de 2002.

A pesar del escaso tiempo transcurrido desde su publicación las innovaciones legislativas producidas en el ámbito urbanístico han hecho imprescindible la aprobación de una nueva Ordenanza en virtud de la trascendencia de las modificaciones producidas que vienen a afectar tanto a los elementos materiales de la misma cuanto al procedimiento administrativo en la materia.

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, manteniendo la distinción entre el procedimiento contradictorio de ruina, y los supuestos de ruina inminente. Es de especial relevancia en este sentido la



desaparición del sistema anterior que distinguía entre ruina económica, técnica y urbanística, habiendo optado la vigente Ley Andaluza de Ordenación Urbanística por un único tipo de ruina estructurada en torno al límite del deber normal de conservación.

➤ El Título III se refiere a las inspecciones técnicas de los inmuebles, mediante las cuales se pretende evitar las consecuencias que la falta de conservación apropiada genera en las edificaciones. La regulación por vez primera de esta institución dentro de la ley andaluza establece un sistema de control en la conservación de la edificación dejando un amplio marco de desarrollo a los municipios para su gestión de acuerdo con sus especialidades socio económicas.

➤ El Título IV la actividad de Disciplina ante el incumplimiento de las obligaciones urbanísticas de conservación y el procedimiento sancionador.

TÍTULO PRELIMINAR: GENERALIDADES

Art. 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.

Art. 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.

Art. 3. Destino de las edificaciones.

Se entiende que una edificación o un inmueble independiente de una edificación “está destinada efectivamente al uso establecido por el planeamiento urbanístico”, cuando se utiliza continuamente en al menos el 50 % de su superficie o volumen útiles mediante usos legalmente establecidos, que estén permitidos por el Plan General de Ordenación Urbana para la zona en la que se ubica tal edificación.

Art. 4. Usos inadecuados de las edificaciones.

La situación de abandono, o de no uso por más de dos años continuados, o la existencia de usos no permitidos por el Plan General en más del 50 % de la superficie o volumen útiles de un inmueble, constituye un “uso inadecuado de la edificación” al “no estar destinada efectivamente al uso establecido por el planeamiento urbanístico” de conformidad con el artículo 34 de la LOUA.



TÍTULO I: DE LA CONSERVACIÓN DE LAS EDIFICACIONES

Art. 5. Incumplimiento de la función social de la propiedad.

1.- El incumplimiento del deber de conservación de las edificaciones, y el “uso inadecuado de las edificaciones” suponen un incumplimiento de la función social de la propiedad, y facultarán por lo tanto al Ayuntamiento, tras la tramitación del oportuno expediente, para el restablecimiento de la legalidad alterada, mediante la aplicación de 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.

2.- Para la aplicación de la expropiación o ejecución por sustitución, deberá previamente declararse el incumplimiento de la función social de la propiedad. Para la resolución de dicho expediente, se ponderarán las circunstancias objetivas del inmueble; así como con carácter relevante las circunstancias subjetivas de incumplimiento por parte de la propiedad de las obligaciones de uso o conservación legalmente establecidas. A estos efectos se declarará en todo caso la existencia de incumplimiento de la función social de la propiedad ante la falta de cumplimiento por la propiedad de las ordenes de ejecución de obras y/o medidas cautelares o de sus obligaciones de inspección técnica de la edificación y dicho incumplimiento haya dado lugar a la imposición de sanción urbanística.

Art. 6. 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.

Art. 7. 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 si así lo solicitaran los propietarios afectados o ante la falta de actuación de la propiedad en los plazos otorgados al efecto.

Art. 8. 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 la Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español, o la Ley 1/1991 de Patrimonio Histórico de Andalucía 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.



Art. 9. 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.

Art. 10. 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.

Art. 11. 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 Art. 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 art. 58 y 59 de la ley 30/92.

Art. 12. 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 a costa de la propiedad, en caso de incumplimiento de lo ordenado.

Art. 13. 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, antes del comienzo de las obras deberá aportarse, en su caso, hoja de encargo o documento análogo visado por el colegio correspondiente 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. Si las reparaciones tienen entidad para ello, también habrá de aportarse 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 visado por el Colegio profesional correspondiente. La falta de presentación de dicho certificado en el plazo de 10 días desde la finalización de las obras, se entenderá como infracción de ordenanza, regulada en la Ley de Bases de Régimen Local. Si no se hubiere exigido, el cumplimiento de lo ordenado se comprobará de oficio, una vez comunicada por la propiedad la finalización de las obras en el mismo plazo.

Art. 14. Incumplimiento de las Ordenes de Ejecución.

Sin perjuicio de las medidas que procedan para la exigencia de la responsabilidad sancionadora, el incumplimiento injustificado de las ordenes 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. Si el propietario efectuare por sí mismo las obras tras la imposición de uno o varias de las multas coercitivas, sin necesidad de procederse a la ejecución subsidiaria de las mismas, pasarán dichos ingresos a integrar los patrimonios públicos de suelo de conformidad con lo establecido en el artículo 72 de la LOUA.
- b) La ejecución subsidiaria de las obras de conformidad con lo establecido en el artículo 15 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.

Art. 15. 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, que será igual al fijado en la orden de ejecución incumplida, 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. Dicha valoración se realizará mediante la aplicación del cuadro de precios que para la ejecución subsidiaria se haya aprobado por el Ayuntamiento.

4.- 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 de todas las viviendas de la finca en la que se esté actuando, el propietario estará obligado a realojar a los ocupantes legítimos del inmueble, en otro de características análogas y a ser posible en lugar próximo. El coste de dicho realojo será con cargo a la propiedad de la finca.

5.- 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, éstas 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.

Art. 16: 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

Art. 17 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 equiva-



lentes 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 I.V.A.
 - 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.

Art. 18.- Órgano competente.

Corresponde a la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructura, la tramitación de los expedientes de ruina.

De acuerdo con los actuales Estatutos de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructura, y sin perjuicio de lo dispuesto en la Sección 7ª para la ruina inminente, corresponde al Consejo de Administración de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructura la declaración del estado de ruina de las edificaciones, que se ejecutará con arreglo a lo dispuesto en esta Ordenanza, en el Reglamento de Disciplina Urbanística y en la Legislación Urbanística aplicable

Art. 19.- 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) 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, si los hubiere.
 - d) Dictamen expedido por facultativo competente, visado por el Colegio Oficial correspondiente, 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 según los estatutos de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructura podrá 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, la Gerencia Municipal de Urbanismo 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 no ruina

6.- Los expedientes de ruina de edificios a los que les es de aplicación lo dispuesto en la Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español, o la Ley 1/1991 de Patrimonio Histórico de Andalucía 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 referidas leyes.

Art. 20. Obras de reparación obligatorias.

Se entiende por obras necesarias exclusivamente aquellas tendentes 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 I.V.A.
- * El impuesto municipal sobre construcciones
- * Tasas por Licencia de Obras

Art. 21. 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.

Art. 22. 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.



Art. 23. Contenido de la declaración de ruina.

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

- Declarar el estado de ruina del inmueble o de parte del mismo cuando esta tenga independencia constructiva o pueda efectuarse por medios técnicos ordinarios la separación y conservación de una parte y la demolición de la otra.
- Las medidas necesarias para evitar daños a personas y bienes.
- 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.
- Consecuencias sobre la modificación del catálogo en caso de edificios protegidos.
- 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.

Art.24. 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 si 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 al 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 del inmueble, y el desahucio de los ocupantes, 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.

Art. 25. 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.

Art. 26. 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:

- El nuevo grado de protección del edificio, y la ficha reguladora de la protección del mismo.
- Los elementos o partes del inmueble que pueden demolerse, y los que deberán de mantenerse.
- Los elementos o partes del inmueble que puedan demolerse, y deberán obligatoriamente reconstruirse con las mismas características preexistentes.
- 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.

Art. 27. De la ruina inminente.

1.- Una construcción o edificación se encuentra en estado de ruina inminente cuando amenace con destruirse 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.

Art. 28. Declaración de ruina inminente.

Corresponde la declaración de ruina inminente al Alcalde (que podrá delegar en cualquier órgano de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructura), 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.

Art. 29. 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 a la Gerencia Municipal de Urbanismo 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 a la Gerencia Municipal de Urbanismo 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 el descritos.

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

Art. 30. Fundamento, objeto y contenido de la ITE.

- 1.- Con el establecimiento de la Inspección Técnica de la Edificación (ITE) regulado en el artículo 156 de la LOUA, se persigue introducir la obligación de los propietarios de construcciones y edificaciones de efectuar, con la colaboración de los técnicos competentes, una inspección periódica dirigida a determinar el estado de conservación de las mismas y el cumplimiento del deber de conservación impuesto por la normativa urbanística y de régimen del suelo.
- 2.- Toda clase de edificaciones y construcciones, con independencia de su uso o destino, sitas en el término municipal de Málaga, estarán afectadas por la obligación regulada en este Título.
- 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.

Art. 31. Inspección periódica de Construcciones y Edificaciones.

- 1.- La obligación legal de efectuar la inspección periódica, se verificará mediante la obtención por cuenta y cargo del propietario de Informe expedido por técnico competente de acuerdo con la Ley de Ordenación de la Edificación, designado por el mismo, junto con la Ficha Técnica del inmueble, todo ello con el contenido, en la forma y en los plazos que se establecen en esta Ordenanza, y su posterior presentación en el Registro de Entrada de la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Málaga (GMU). A fin de garantizar el cumplimiento de la normativa legal, dichos informes deberán estar debidamente visados en el colegio profesional correspondiente.
- 2.- Los edificios en los que se hayan ejecutado obras de rehabilitación integral, la obtención de las correspondientes licencias de obras y de 1ª ocupación, servirá de justificación y tendrá los mismos efectos que la realización de los informes técnicos de inspección, en sentido favorable.
- 3.- A estos efectos se presentará un Informe de Inspección Técnica por cada edificio. Constituye un solo cuerpo constructivo o edificio:
 - Las unidades constructivas ligadas por elementos estructurales.
 - Las unidades constructivas ligadas por elementos funcionales.
 - Las unidades constructivas ligadas por redes de instalaciones.



- Las unidades constructivas ligadas por espacios funcionales indivisibles.

La GMU se reserva la posibilidad de autorizar, en casos excepcionales y previa solicitud de los interesados, la presentación de ITE de unidades constructivas distintas de las descritas.

Art. 32. 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 las 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, planos de situación y fotografías del exterior e interior del edificio expresivas del contenido del informe.

B) Descripción detallada del edificio o construcción y número de referencia catastral con arreglo al Anexo vigente de Ficha Técnica de la Edificación.

C) Descripción de los trabajos previos ejecutados para realizar la Inspección (apertura de calos, catas, desmontaje de falsos techos, etc.) en el caso de que hayan sido necesarios para determinar los daños de la edificación.

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

* Seguridad, estabilidad y consolidación estructurales, con indicación de si el edificio o construcción o parte de los mismos sufren daños que tengan su origen o afecten a cimentación, soportes, vigas, forjados, muros de carga u otros elementos estructurales que puedan comprometer la resistencia mecánica y estabilidad del edificio o construcción.

* Seguridad relativa a fachadas interiores, exteriores y medianeras de edificio o construcción, en especial de los elementos que puedan suponer peligro para la vía pública o zonas interiores de la edificación tales como frentes de forjado, cornisa, aplacados etc.

* Estanqueidad, indicando el estado general de cubiertas, azoteas, paramentos y carpinterías exteriores.

* Estado general de las redes de fontanería, saneamiento y electricidad.

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) Presupuesto estimativo de las medidas, trabajos y obras necesarias.

G) En el supuesto de emisión del segundo y sucesivos informes de Inspección Técnica de Edificación, indicación del grado de ejecución y efectividad de las medidas, trabajos y obras realizados para cumplimentar las recomendaciones señaladas en los informes de inspección técnica anteriores.

H) 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 es desfavorable, por no cumplirse las indicadas condiciones.

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 de previamente al inicio de las mismas en la Gerencia de Urbanismo, 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 por la Gerencia 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 por Acuerdo del Consejo de Administración de la GMU 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

Art. 33.- 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 por Acuerdo del Consejo de Administración de la GMU 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.

Art. 34.- Forma y plazo de presentación de la documentación relativa a la ITE.

1.- El informe de Inspección Técnica de la Edificación visado por el Colegio Oficial correspondiente, deberá presentarse en el Registro de Entrada de la Gerencia de Urbanismo, 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.

No obstante, en los casos de una edificación de nueva planta o resultante de una reforma general, será presentada la Ficha Técnica correspondiente como documentación preceptiva en la tramitación de la licencia de primera ocupación, y surtirá los efectos previstos en el número 4 de este artículo.

2.- El primer Informe de Inspección Técnica de la Edificación deberá presentarse dentro del año siguiente a aquel en que el edificio cumpla 20 años de antigüedad.

3.- El Informe de Inspección Técnica de la Edificación deberá renovarse periódicamente:

- Cada 15 años, para los edificios con menos de 50 años de antigüedad.
- Cada 10 años, para los de 50 o más años de antigüedad.

El plazo se computará desde el vencimiento del plazo en que debió presentarse el anterior y entregarse en el Registro de Entrada de la Gerencia de Urbanismo acompañado de los mismos documentos debidamente actualizados conforme a los modelos vigentes.

Sin perjuicio de los plazos generales establecidos en los apartados 2º y 3º de este artículo, la Gerencia de Urbanismo podrá requerir de forma motivada la realización de la Inspección Técnica de la Edificación o construcción con el otorgamiento de un plazo específico para su entrega.



4.- Para el computo 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 en su caso desde la terminación de obras de rehabilitación integral de la construcción o edificación, entendiéndose por tal aquella que afecte a la generalidad de los elementos estructurales.

La edad de la edificación se acreditará documentalmente mediante los siguientes documentos: certificado final de obras, licencia de ocupación, en su defecto, licencia de obras y, en defecto de los anteriores y de cualquier medio de prueba admisible en derecho, por estimación técnica en función de su tipología y características constructivas.

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

6.- Si transcurrido el plazo de presentación del Informe de Inspección Técnica de la Edificación, éste no se hubiese presentado en tiempo y forma, la Gerencia de Urbanismo deberá requerir al propietario para que proceda a su entrega, procediéndose a la incoación del correspondiente procedimiento sancionador.

Art. 35. 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 la Gerencia de Urbanismo que será público y en el que quedará constancia de la fecha de presentación y del contenido de cada uno de los informes de Inspección Técnica y Fichas Técnicas de la Edificación que se presenten.

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.

Art. 36.- Resultados de la Inspección Técnica de la Edificación

A. Cumplimiento.

1.- El cumplimiento en tiempo y forma de la obligación de presentación del informe de la Inspección Técnica de la Edificación en donde se exprese el resultado favorable por parte del técnico emisor dará lugar a la emisión de un informe por parte de la Administración Urbanística en que se acreditara la correcta presentación del mismo, su resultado favorable y la fecha de la próxima inspección técnica a realizar. Dicho informe dará por concluso el expediente.

La copia del Informe de Inspección Técnica de la Edificación favorable que queda en poder del propietario será documento preceptivo para acompañar a la solicitud de concesión de todo tipo de licencias de obras relativas a edificios cuyo plazo para la ITE haya expirado.

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.

No podrá otorgarse licencia de obras que no recoja al menos las necesarias para solventar todos los defectos y deficiencias señalados en el informe de Inspección Técnica de la Edificación, a cuyo efecto se presentará copia del mismo. Se encuentra exento el pago de tasas de licencia correspondiente al presupuesto de las obras propuestas en este informe.



3.- De no solicitarse la Licencia correspondiente en el plazo establecido, o si solicitada, no se obtuviese por causa imputable al administrado, por la autoridad competente se dará Orden de Ejecución de las obras de reparación propuestas en el Informe de ITE, y se incoará necesariamente procedimiento sancionador. Dicho procedimiento será compatible e independiente del que se lleve a cabo, en su caso, por el incumplimiento de las ordenes dictadas.

4.- El incumplimiento de realizar las obras especificadas en las órdenes de ejecución del Ayuntamiento, como consecuencia del resultado del informe de Inspección Técnica de la Edificación o de la inspección de los técnicos municipales, dará lugar a la adopción de cualquiera de las medidas recogidas en el artículo 158.2 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y en el 14 de la presente Ordenanza, entre ellas a la imposición de hasta 10 multas coercitivas, con una periodicidad mínima de un mes, por importe cada una de ellas del diez por ciento del coste estimado de las obras, sin perjuicio de optar por la ejecución subsidiaria a costa del obligado, hasta el límite del contenido del deber normal de conservación, y la incoación del procedimiento sancionador legalmente establecido.

5.- Las obligaciones recogidas en los apartados anteriores, incluye una última de aportar certificado final de las obras ejecutadas debidamente visado por el Colegio Oficial correspondiente que deberá asegurar, además, la estabilidad del edificio tras las obras ejecutadas, o, en su defecto, la necesidad de presentar un nuevo Informe de Inspección Técnica de la Edificación realizado tras la conclusión de las obras ejecutadas.

B. Incumplimiento

El incumplimiento por parte del propietario de su obligación de cumplimentar en tiempo y forma la Inspección Técnica de la Edificación, producirá la incoación del correspondiente expediente sancionador y la imposición de multas coercitivas hasta su cumplimiento. Sin perjuicio del restante régimen jurídico ordinario del deber de conservación establecido en la legislación urbanística vigente y en la presente Ordenanza

Art. 37: Subvenciones

1.- Dentro del límite de los créditos presupuestarios correspondientes, el Ayuntamiento 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 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.

Art. 38: 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

Art. 39: Clases de Infracciones

El incumplimiento de las obligaciones urbanísticas de conservación de la edificación y la dimanantes de la declaración de ruina se clasifican en leves, graves y muy graves:

1. Son infracciones leves:

Todas las que estando contempladas en el apartado siguiente, sean expresamente excepcionadas por él de su clasificación como graves.

2. Son infracciones graves:

- El incumplimiento en el plazo otorgado al efecto, de las medidas cautelares y ordenes de ejecución dictadas por la Administración urbanística, encaminadas al deber de conservar los terrenos, construcciones y edificaciones y de mantener en todo momento el uso establecido por el planeamiento.
- El incumplimiento de los plazos señalados en la presente Ordenanza para el desahucio, rehabilitación o demolición tras la declaración de ruina del inmueble salvo que se subsane voluntariamente tras el primer requerimiento formulado al efecto por la Gerencia de Urbanismo, en cuyo caso tendrá la consideración de infracción leve.
- El incumplimiento de las obligaciones que conlleva el procedimiento de la ITE, en los términos y plazos establecidos en la presente Ordenanza, salvo que se subsane voluntariamente tras el primer requerimiento formulado al efecto por la GMU, en cuyo caso tendrán la consideración de leve.
- La obstaculización del ejercicio de las funciones propias de la potestad inspectora.

3. Son infracciones muy graves:

Las tipificadas como graves en el apartado anterior, cuando afecten a inmuebles catalogados.

Art. 40. 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, iniciándose por providencia de incoación del Alcalde y que deberá concluir con resolución que deberá ser notificada en el plazo máximo de un año desde la fecha del acuerdo de iniciación y por la que:

- a) Se impondrá la sanción que corresponda por la infracción urbanística cometida.
- b) Se reiterará lo ordenado, otorgando por última vez plazo igual para su ejecución, con apercibimiento de ejecución subsidiaria.

El Ayuntamiento, podrá inscribir en el Registro de la Propiedad, anotación preventiva indicando la incoación del expediente de sanción urbanística, por incumplimiento del deber de conservación.

Art.41. Sanciones

De conformidad con la legislación vigente, se sancionará con multa de 600 euros a 60.000 euros el incumplimiento de las obligaciones y deberes urbanísticos de conservación descritos en el artículo 39. 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.

Sin perjuicio de lo anterior, se establecen unos mínimos, cuyos importes serán:



- a) Infracciones leves: multa de 600 euros.
- b) Infracciones graves: multa de 3.000 euros.
- c) Infracciones muy graves: multa de 6.000 euros

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. A estos efectos el incumplimiento de las obligaciones de conservación se entenderá como una infracción continuada en tanto no se lleven a cabo las ordenes de ejecución ordenadas por la Administración urbanística. 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.

Art.42. Compatibilidad y Concurrencia de Sanciones.

Las multas por la comisión de infracciones se impondrían 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.

Art.43. 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 éstas formuladas por propietarios o terceros.

2.- Las sanciones a que se refiere el apartado anterior podrán ser impuestas por un máximo de dos años.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMERA.-

Los plazos máximos generales para la presentación del primer certificado de la Inspección Técnica de la Edificación, empezarán a contar desde la misma fecha de entrada en vigor de esta Ordenanza y quedan fijados del modo que sigue:

- a) Edificios protegidos por cualquier norma urbanística y los edificios que a la entrada en vigor de esta Ordenanza tengan más de 100 años de antigüedad: 2 años.
- b) Edificios que a la entrada en vigor de esta Ordenanza tengan entre 100 y 75 años de antigüedad: 3 años.
- c) Edificios que a la entrada en vigor de esta Ordenanza tengan entre 75 y 50 años de antigüedad: 5 años.
- d) Los edificios que al entrar en vigor esta Ordenanza tengan entre 25 y 50 años de antigüedad: 7 años.
- e) Edificios que a la entrada en vigor de la ordenanza tengan entre 25 y 10 años de antigüedad: 10 años.



f) Los edificios que al entrar en vigor esta Ordenanza tengan menos de 10 años de antigüedad, deberán presentar el primer informe de Inspección Técnica de la Edificación dentro del año siguiente a aquel en que cumplan los 20 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 de la GMU señalados en el artículo 17, se empleará a efectos de esta ordenanza los del Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Queda derogada la Ordenanza sobre Conservación y Estado Ruinoso de las Edificaciones aprobada mediante Acuerdo Plenario de 10 de Junio de 2002.

DISPOSICIÓN FINAL ÚNICA.-

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