

ORDENANZA REGULADORA DEL DEBER DE CONSERVACIÓN DE LOS EDIFICIOS EN GRANADA

**SUBDIRECCIÓN DE ARQUITECTURA
SERVICIO DE PROTECCIÓN DE LA EDIFICACIÓN**

SUBDIRECCIÓN DE ARQUITECTURA
Servicio de Protección de la Edificación

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El desarrollo urbanístico del siglo XXI, se desenvuelve en torno a los retos simultáneos de crecimiento sostenible, rehabilitación y conservación 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.

La defensa que el Ayuntamiento de Granada ha hecho para proteger su realidad inmobiliaria hace necesaria la redacción de una Ordenanza reguladora de los mecanismos administrativos locales de protección y conservación de la edificación, con la que se pretende involucrar aún más a los ciudadanos en orden a conseguir unos mayores logros en las citadas tareas.

Así nace la **“Ordenanza reguladora del deber de conservación de los edificios”**, ajustada a las innovaciones legislativas producidas en el ámbito urbanístico, y que, supliendo la carencia existente, aborda las particularidades municipales, en cuanto al establecimiento de criterios objetivos para el tratamiento de los distintos conceptos establecidos por la legislación del Estado en la materia, de un lado, y de la Comunidad Autónoma andaluza, de otro, teniendo en cuenta la capacidad de gestión de la Administración en el marco de la autonomía local otorgada por el texto constitucional, así como la normativa urbanística municipal vigente.

En el ámbito estatal se han tenido en cuenta las determinaciones establecidas en la materia por *R.D. Legislativo 2/2008 por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley del Suelo*, así como por las directrices técnicas del *RD 314/2006 que aprueba el Código Técnico de la Edificación (CTE)* dando cumplimiento a los requisitos básicos de la edificación establecidos en la *Ley 38/1999 de Ordenación de la Edificación*, con el fin de garantizar la seguridad de las personas, la sostenibilidad de la edificación y la protección del medio ambiente, y que crea la obligación del usuario para que el edificio se conserve en buen estado mediante un adecuado mantenimiento y se realicen las *inspecciones reglamentariamente* establecidas para documentar a lo largo de la vida útil del edificio todas las intervenciones de reparación, reforma o rehabilitación, consignándolas en el *Libro del Edificio*.

También en este ámbito, se transponen todas las indicaciones del *RD 1627/1997 por el que se establecen disposiciones mínimas de seguridad y de salud en las obras de construcción y de la Ley 31/1995 de Prevención de Riesgos Laborales*, sobre condiciones que a nivel de mantenimiento y conservación pudieran determinar la ejecución de las obras.

En el nivel autonómico se pone atención, principalmente, a la *Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía*, que regula la actividad pública tendente a la conservación y mejora de la ciudad existente en su *Título IV, artículos 155 a 159*, constituyendo la base de actuación material y formal de la regulación contenida en la presente Ordenanza sobre el deber de conservación, la inspección técnica de las edificaciones, la declaración de ruina y las consecuencias disciplinarias del incumplimiento del deber de conservación.

Así mismo se tiene en cuenta el *Decreto 60/2010 por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía* y de forma supletoria, en lo que sea compatible con la Ley y otras disposiciones vigentes y mientras no se produzca su desplazamiento por desarrollo reglamentario en Andalucía, el *RD 2187/1978 por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística*.

SUBDIRECCIÓN DE ARQUITECTURA
Servicio de Protección de la Edificación

En cuanto a conservación de elementos catalogados, demoliciones y declaraciones de ruina de edificaciones o elementos protegidos se tienen especial atención a la *Ley 14/2007 del Patrimonio Histórico de Andalucía y sus Reglamentos de desarrollo*.

Además, una de las tareas, a medio plazo, para la mejora de la calidad del servicio al ciudadano es acometer la utilización de la administración electrónica, reglamentada por la *Ordenanza Municipal Reguladora de la Administración Electrónica* que ordena los aspectos básicos de la utilización de las tecnologías de la información en la actividad administrativa y en las relaciones entre las Administraciones y los ciudadanos, para hacer posible la consecución de los principios de transparencia, proximidad y servicio a los ciudadanos que derivan del *artículo 103 de la Constitución*, instrumentando la aplicación al Ayuntamiento de Granada de la normativa sobre Administración Electrónica contenida en la Ley 32/2003 General de Telecomunicaciones, *Ley 59/2003 de Firma Electrónica y Ley 11/2007 de acceso electrónico de los ciudadanos a los Servicios Públicos*, y en los reglamentos de su desarrollo.

En cuanto a la gestión de los residuos que se puedan generar por demolición y actuaciones de conservación y rehabilitación, se ha tenido en cuenta tanto la *Ley 7/2000 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental* como el *RD 105/2008 por el que se regula la producción y gestión de residuos de construcción y demolición*.

Además de todo lo anterior, en el ámbito local, se tienen en cuenta todas las disposiciones urbanísticas establecidas por el *Plan General de Ordenación Urbanística de Granada* vigente y por las *Ordenanzas de Licencia de obras, las Ordenanzas Fiscales* sobre tasas por tramitación de expedientes de conservación y ruinas y de ocupación de vía pública, así como, los *Criterios para la aplicación de las infracciones y sanciones urbanísticas*, aprobados por el Consejo de la Gerencia de Urbanismo de 15/07/2008.

SUBDIRECCIÓN DE ARQUITECTURA
Servicio de Protección de la Edificación

TÍTULO I. GENERALIDADES

Artículo 1. Objeto de la Ordenanza.

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

- La obligación de los propietarios de terrenos, construcciones, edificios (edificaciones e instalaciones) y demás bienes inmuebles, 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, el uso efectivo y el decoro, de acuerdo con la legislación aplicable.
- La regulación de las *ordenes de ejecución* de obras de reparación, conservación y rehabilitación de edificios y construcciones deterioradas o en condiciones deficientes, que el Ayuntamiento acuerde a través de sus órganos de gestión, o las que por motivos turísticos, culturales o estéticos, se dicten para mejora o adaptación al entorno de los edificios, referidas a elementos ornamentales y secundarios del inmueble.
- La reglamentación de la forma, condiciones y plazos en la que los propietarios de las edificaciones y construcciones deben realizar, una *inspección técnica periódica* de las mismas dirigida a determinar su estado de conservación, para el mejor cumplimiento y efectivo control del deber de conservación y rehabilitación.
- 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.
- La sistemática a seguir y medidas a adoptar en caso de *incumplimiento* injustificado del propietario de las órdenes de ejecución acordadas y/o *del deber de conservación*.

Artículo 2. Ámbito de aplicación.

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

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

1. La vigilancia y control para el cumplimiento de los deberes de conservación y rehabilitación corresponde al Ayuntamiento de Granada a través de la Gerencia Municipal de Urbanismo y Obras Municipales de Granada y de sus órganos de gestión interna, de acuerdo con los Estatutos que rigen dicho organismo.

TÍTULO II. DEBER DE CONSERVACIÓN Y ÓRDENES DE EJECUCIÓN

Capítulo 1. Alcance y Contenido.

Artículo 4. Deber de conservación y rehabilitación.

1. Los propietarios conservarán los terrenos, construcciones y edificaciones en los términos establecidos en la *Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía*, en el *Plan General de Ordenación Urbanística de Granada* y demás legislación urbanística aplicable.

SUBDIRECCIÓN DE ARQUITECTURA
Servicio de Protección de la Edificación

2. 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 de Granada a través de sus órganos de gestión podrá ordenar, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para preservar aquellas condiciones.

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

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

1. El contenido normal del deber de conservación 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.

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

- Se cuantificará la superficie construida de cada uso característico de la edificación (locales, comerciales, vivienda, oficina...)
- Se multiplicará la superficie construida de cada uso por el módulo de precio/m² correspondiente al Anexo 1.
- El presupuesto de ejecución material (PEM) de la edificación será la suma de las superficies de cada uso por su módulo correspondiente. A este valor, a efectos de tener en cuenta las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable, se añadirá:
 - El 14 % (sobre el P.E.M.) de Gastos Generales del Contratista.
 - El 6 % (sobre el P.E.M.) de Beneficio Industrial del Contratista.
 - Los honorarios facultativos que sean necesarios, valorados en el Anexo 2 de esta Ordenanza (exclusivamente a efectos de cálculo de valores de esta Ordenanza ya que en cualquier otro caso los honorarios facultativos son y deben ser libres para cumplir con la Ley 15/2007 de defensa de la competencia) y que irán en relación con el Anexo correspondiente del *Pliego de Clausulas Administrativas Particulares que rige las actuaciones para actuar por ejecución subsidiaria*.
 - El I.V.A.
 - El impuesto municipal sobre construcciones
 - Tasas por Licencia de obras y 1ª Ocupación.

3. Las obras de conservación se ejecutarán a costa de los propietarios dentro del límite del deber normal de conservación que les corresponde. Cuando las obras de conservación rebasen el contenido normal del deber de conservación, para obtener mejoras o beneficios de interés general, se estará a lo que establezca la legislación aplicable.

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

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

SUBDIRECCIÓN DE ARQUITECTURA
Servicio de Protección de la Edificación

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

Artículo 6. Condiciones mínimas de seguridad, salubridad, ornato, habitabilidad y uso efectivo.

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

- a) Vallado: todo solar deberá estar cerrado mediante una valla en las condiciones que determinan la normativa urbanística del vigente *PGOU de Granada*, o los *Planes Especiales de Protección* correspondientes, y la *Ordenanza municipal de limpieza, ornato público y gestión de residuos urbanos*.
- b) Tratamiento de la superficie: se protegerán o eliminarán los pozos o desniveles que puedan ser causa de accidentes.
- c) Limpieza y salubridad: el solar deberá estar permanentemente limpio, desprovisto de cualquier tipo de vegetación espontánea sin ningún resto orgánico o mineral que pueda alimentar o albergar animales o plantas portadoras o transmisoras de enfermedades, o producir malos olores.

2. Construcciones y edificaciones: De acuerdo con las determinaciones *del PGOU de Granada* sobre *condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato*, se entenderán como condiciones mínimas:

- a) Seguridad: Los elementos estructurales deberán conservarse de modo que garanticen el cumplimiento de su misión resistente y estabilidad, defendiéndolos de los efectos de la corrosión y de los agentes agresores, así como de las filtraciones que puedan lesionar o causar daños en la estructura y/o asientos diferenciales en las cimentaciones. Deberán conservarse, igualmente, los materiales de revestimiento de fachadas, cubiertas, aleros y cornisas, carpinterías exteriores, balcones y barandillas o protecciones exteriores, de forma que sean estancos al paso del agua, que se mantengan en buen estado los elementos de protección contra caídas y que no ofrezcan riesgo de desprendimiento de sus componentes a la vía pública o sobre las personas y bienes. En particular deberá garantizarse la protección de la estructura frente a la acción del fuego. Para las instalaciones eléctricas y de gas se deberá garantizar la seguridad en el uso y su protección contra incendios.
- b) Salubridad: Deberá mantenerse el buen estado de salubridad e higiene las redes de servicio, instalaciones sanitarias y las condiciones de ventilación e iluminación de modo que se garantice su aptitud para el uso a que estén destinadas y su régimen de utilización. Se deberá mantener, tanto el edificio como sus espacios libres, con un grado de limpieza que impida la presencia de insectos, parásitos, roedores y animales que puedan ser causa de infección o peligro para las personas. Se conservarán en buen funcionamiento los elementos de control de emisiones de humos y partículas. Los servicios propios de las viviendas y comunidades de viviendas, tales como instalaciones de climatización y de calderas, etc., se adecuarán a las disposiciones legales en vigor, y el Ayuntamiento podrá exigir las medidas correctoras y establecer para los almacenamientos las limitaciones que se consideren necesarias, para evitar molestias o peligros para las personas o los bienes.

SUBDIRECCIÓN DE ARQUITECTURA
Servicio de Protección de la Edificación

- c) Ornato: Se mantendrán las debidas condiciones de ornato o decoro público de los edificios. La fachada y medianeras de las construcciones deberán mantenerse adecentadas, mediante la limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento, elementos decorativos y carpinterías, y en especial de los elementos protegidos y descritos en las fichas de Catalogo en el que estén inscritos.
- d) Habitabilidad: En todo caso se cumplirán las condiciones mínimas de habitabilidad que se establecieron por el *PGOU de Granada* para poder desarrollar los usos previstos, las determinaciones de aplicación de la calificación donde se encuentre el edificio y cuantas estuvieran vigentes de carácter sectorial que fuesen de aplicación.
- e) Uso: Se deberán preservar las condiciones mínimas de uso efectivo para el que originalmente se dedicaran las edificaciones o al que legalmente se hubiera cambiado, establecidas por el vigente *PGOU de Granada*, en función del uso al que se destinen.

3. Edificaciones Inadecuadas: Aquellas construcciones que así se declaren por estar en manifiesta desproporción con las habituales de la zona en que se localicen y que desmerezcan por su estado, condición o clase de las demás del sector, ya sea por razón de su volumen, uso, alineaciones y, en cualquier caso, en el supuesto de disconformidad con el planeamiento en más de un 50 % de la superficie construida, respecto de los siguientes parámetros:

- a) uso de la edificación
- b) volumen edificado
- c) afectación por alineaciones del planeamiento vigente

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

1. En caso de incumplimiento de los deberes a que se refieren los artículos 4 y 6 de esta Ordenanza, la Administración municipal dictará orden de ejecución de obras en los términos establecidos en esta Ordenanza y en la legislación aplicable.

2. Notificada una orden de ejecución, el propietario podrá alegar que lo ordenado excede de su deber de conservación si, previa o simultáneamente, insta ante la Administración municipal la declaración de ruina del inmueble cuya reparación se le ordenó. En tal caso, sin perjuicio de la adopción de las medidas provisionales de seguridad, estabilidad o estanqueidad que procedan durante la demora de la tramitación del expediente de ruina, quedará en suspenso la orden de ejecución hasta la resolución del mismo.

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

- Dirección de obra, siempre que las obras a realizar afecten a algún elemento estructural de manera puntual.
- Proyecto técnico y dirección facultativa, cuando las obras ordenadas afecten a elementos estructurales de forma generalizada, a la reparación simultánea de varias de las condiciones mínimas determinadas en el artículo anterior que puedan suponer rehabilitación parcial, y las que supongan demoliciones totales o parciales de la edificación.
- Estudio de Seguridad y Salud o Estudio Básico de Seguridad y Salud y Coordinación de Seguridad y Salud en fase de ejecución, cuando por la entidad de las obras así lo

SUBDIRECCIÓN DE ARQUITECTURA
Servicio de Protección de la Edificación

establezca el RD 1627/1997 por el que se establecen disposiciones mínimas de seguridad y de salud en las obras de construcción.

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

Artículo 8. Órdenes de ejecución para elementos sometidos a algún régimen de protección.

1. Para las órdenes de ejecución de obras que afecten a edificios a los que les sea de aplicación lo dispuesto en la *Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español*, la *Ley 14/2007 del Patrimonio Histórico de Andalucía y sus Reglamentos de desarrollo*, o que estén incluidos en el *Catálogo de elementos protegidos del PGOU de Granada* o de cualquiera de sus *Planes Especiales de Protección*, se estará a lo dispuesto en las normas urbanísticas del *vigente PGOU de Granada*, a los Planes Especiales correspondientes y a las determinaciones de sus fichas de Catálogo, así como a la legislación específica aplicable.

2. Será necesario obtener autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico, con carácter previo a las órdenes que fueran pertinentes, para realizar cualquier tipo de obra en inmuebles objeto de inscripción como Bien de Interés Cultural o su entorno, incluyendo remociones de terreno, cambios de uso o modificaciones en los bienes inmuebles, salvo que existiera delegación de competencias a petición municipal. En tales casos será necesaria la remisión a la Consejería competente en materia de patrimonio histórico la documentación técnica señalada en el artículo 7.3 de la presente Ordenanza, la cual dispondrá de un plazo de tres meses, contados a partir de la recepción de toda la documentación, para resolver sobre la solicitud de autorización. Transcurrido el plazo de 3 meses indicado se entenderá desestimada la autorización.

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

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

5. Las demoliciones que afecten a inmuebles incluidos en Conjuntos Históricos, Sitios Históricos, Lugares de Interés Etnológico o Zonas Patrimoniales, que no estén inscritos individualmente en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz ni formen parte del entorno de Bienes de Interés Cultural, exigirán la autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico, salvo que hayan sido objeto de regulación en el planeamiento informado favorablemente a partir de la entrada en vigor de la *Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía*.

SUBDIRECCIÓN DE ARQUITECTURA
Servicio de Protección de la Edificación

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

8. No será precisa la autorización de la Consejería de Cultura para la adopción por parte del Ayuntamiento de medidas excepcionales de protección, tales como apeos o apuntalamientos, previstas en el *art. 26.2 del RD 2187/1978 por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística*, que hayan de aplicarse con carácter inmediato y que no lleven aparejada la realización de demoliciones.

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

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

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

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

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

4. En el caso del apartado a) de este artículo podrá imponerse la apertura de huecos, balcones, miradores o cualquier otro elemento propio de una fachada o, en su caso, la decoración de la misma. Podrán imponerse asimismo las necesarias medidas para el adecuado adecentamiento, ornato o higiene.

Capítulo 2. Procedimiento.

Artículo 10. Iniciación del procedimiento.

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

2. Los expedientes iniciados de oficio lo serán:

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

SUBDIRECCIÓN DE ARQUITECTURA
Servicio de Protección de la Edificación

- b) Como consecuencia de informes evacuados por los servicios técnicos en las inspecciones programadas que se realicen.
- c) Como consecuencia de los informes derivados de la Inspección Técnica de Edificios, a los que se refiere el Título III de esta Ordenanza.
- d) Por denuncia.

Artículo 11. De la inspección.

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

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

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

Artículo 12. De los informes.

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

2. El informe contendrá al menos:

- a) Situación del inmueble o inmuebles afectados por la actuación a realizar.
- b) Situación urbanística del inmueble determinando si el inmueble está sujeto a algún régimen de protección o si está en situación de fuera de ordenación.
- c) Descripción de los daños o deficiencias que presenta, indicando, en su caso, las posibles causas, así como las afecciones sobre los edificios colindantes y el entorno.
- d) Actuaciones necesarias propuestas para determinar y/o subsanar los daños o deficiencias detectadas y, en su caso, las medidas de seguridad a adoptar.
- e) Si por la entidad de las obras a realizar es exigible proyecto técnico y/o dirección facultativa, así como cualquier otra documentación y estudio relativo a la seguridad y salud y la necesidad de coordinación de seguridad en fase de ejecución.
- f) Determinación del plazo para el comienzo y ejecución de las actuaciones.
- g) Cualquier otro dato que facilite la identificación del propietario o titulares de derecho.

Artículo 13. De los obligados.

1. Las órdenes de ejecución se notificarán a la propiedad del inmueble. Para ello, si fuera

SUBDIRECCIÓN DE ARQUITECTURA
Servicio de Protección de la Edificación

necesario, se requerirá de oficio al Registro de la Propiedad o cualquier otro registro público adecuado para que informe sobre la titularidad del mismo.

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

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

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

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

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

Artículo 15. Resoluciones.

1. Salvo que hubiese peligro en la demora, a la vista del informe municipal, con carácter previo a la propuesta de resolución, se procederá a evacuar trámite de audiencia al interesado, por término de diez días.

2. Cumplido este trámite, previo informe municipal sobre las alegaciones presentadas, el órgano competente ordenará al propietario el cumplimiento de las actuaciones necesarias para subsanar las deficiencias en los términos y plazos establecidos por el informe técnico emitido, con advertencia, en caso de incumplimiento, de la posible ejecución subsidiaria por la Administración a costa de la propiedad, imposición de multa coercitiva, incoación de expediente sancionador o ejecución por sustitución. Lo que se comunicará, en su caso, al resto de los interesados en el procedimiento.

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

Artículo 16. Cumplimiento de las órdenes de ejecución.

SUBDIRECCIÓN DE ARQUITECTURA
Servicio de Protección de la Edificación

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

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

3. En el caso de requerirse documentación técnica o nombramiento de dirección facultativa o coordinación de seguridad, ésta se deberá aportar al expediente por cualquiera de los medios establecidos en el art. 38 de la Ley 30/92, con carácter previo al comienzo de los trabajos ordenados, que darán comienzo de forma inmediata, salvo que por la supervisión municipal se establezca la falta de cumplimiento de los requisitos legales para ello o que dicha documentación no dé fiel cumplimiento a lo ordenado.

4. Cuando se hubiere exigido dirección facultativa, no se considerarán concluidas las obras en tanto no se haya aportado al expediente, por cualquiera de los medios establecidos en el art. 38 de la Ley 30/92, certificado final de las mismas suscrito por el técnico competente. Si no se hubiere exigido dirección técnica, el cumplimiento de lo ordenado se comprobará de oficio, una vez comunicada por la propiedad la finalización de las obras.

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

1. Si la ejecución de las obras requiere la utilización de andamios, plataformas elevadoras, grúas u otro medio auxiliar similar, la propiedad aportará al expediente, por cualquiera de los medios establecidos en el art. 38 de la Ley 30/92, la documentación necesaria de dicha instalación incluyendo los estudios de seguridad reglamentados y exigidos por la legislación sobre protección y seguridad laboral

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

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

1. Para las obras indicadas en el artículo anterior, y mientras dure la actuación, se colocará la señalización y balizamiento indicadas en art. 1.2.6 sobre Medidas de seguridad, balización y señalización de las obras, de la *Ordenanza Reguladora de las Condiciones Particulares de los Proyectos y Obras de Urbanización* del Anexo I del vigente PGOU de Granada, así como lo preceptuado en las disposiciones vigentes aprobadas sobre señalización de obras en carreteras.

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

3. Para las actuaciones en las que se instale andamio en fachada o supongan la ocupación de vía pública y cuya ejecución se ordene para un tiempo de duración igual o superior a 15 días naturales, se dispondrá en sitio visible de la edificación un Cartel informativo, según modelo y características indicadas en el Anexo 4 de esta Ordenanza, indicando el siguiente texto:

SUBDIRECCIÓN DE ARQUITECTURA
Servicio de Protección de la Edificación

<p>EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GRANADA. GERENCIA DE URBANISMO Y OBRAS MUNICIPALES</p> <p>EXPTE. Nº: ACTUACIÓN POR ORDEN DE EJECUCIÓN</p> <p>Obras de:</p> <p>Situación: Dirección de Obra: Coordinador de Seguridad: Presupuesto: Contratista: Plazo de ejecución:</p>

En la identificación del Contratista se indicará la razón social, dirección y teléfono.

Artículo 19. Actuaciones inmediatas.

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

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

3. Las actuaciones referidas en los números precedentes serán a cargo de la propiedad del inmueble y se emitirá informe de ellas en el plazo más breve posible, incluyendo el mismo en el expediente y adoptando las resoluciones que en cada caso fueran oportunas.

4. Para el caso de actuar sobre edificaciones protegidas por algún régimen específico se estará a lo establecido en el *artículo 37.4 de la Ley 14/2007 del Patrimonio Histórico Andaluz* y lo dispuesto en los *artículos 54.2 y 55.1 y 2 del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico*.

TÍTULO III. INSPECCION TÉCNICA DE LOS EDIFICIOS.

Artículo 20. Objeto y ámbito territorial de edificios sujetos a inspección.

1. De acuerdo con lo establecido en el art.156.1 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, el objeto de la Inspección Técnica de los Edificios (ITE) es regular la forma, condiciones y plazos en la que los propietarios de las edificaciones y construcciones sujetas al ámbito de aplicación, deban realizar una inspección periódica de las mismas dirigida a determinar su estado de conservación y el cumplimiento del deber de conservación impuesto por la normativa urbanística y el régimen del suelo.

2. Dentro del ámbito territorial de esta Ordenanza señalado en el art. 2, quedarán sujetos a la realización de la inspección técnica los edificios y construcciones que tengan una antigüedad superior a 50 años, se encuentren catalogados o no por el Plan General de Ordenación Urbanística

SUBDIRECCIÓN DE ARQUITECTURA
Servicio de Protección de la Edificación

y/o Planes Especiales de Protección en desarrollo de aquel, dentro de los ámbitos previstos en la Disposición Adicional Primera.

Artículo 21. Sometimiento a inspección de edificaciones y construcciones, con independencia de su titularidad.

1. Todos los edificios y construcciones, en el ámbito del artículo anterior, cualquiera que sea su titularidad, pública o privada, sea cual sea el destino o uso de los mismos, se encuentran sujetos al deber de inspección en la forma que se establece en esta Ordenanza. Quedarán exentos del sometimiento a inspección periódica los edificios declarados fuera de ordenación o ruina legal urbanística, mientras persistan estas situaciones.

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

Artículo 22.- Realización de la inspección técnica de edificios y supervisión.

1. La inspección de los edificios y construcciones sujetas al ámbito de aplicación de esta Ordenanza se verificará mediante la obtención por el propietario de que se trate de informe expedido por técnico competente, en el que se consigne el resultado de la inspección realizada y su posterior presentación por cualquiera de los medios establecidos en el art. 38 de la Ley 30/92.

2. En todo caso, dichos informes deberán realizarse conforme a los modelos oficiales aprobados en el Anexo 3, quedando conformado por los documentos de Ficha Técnica del Edificio, Informe de Inspección Técnica y Acta de Inspección del Edificio.

3. Serán de cuenta del propietario los honorarios profesionales que se deriven de la obtención del informe técnico, sin perjuicio del sistema de ayudas establecido en esta Ordenanza.

4. La documentación aportada por los propietarios estará sujeta a comprobación por parte de los Servicios jurídicos y técnicos de la Gerencia de Urbanismo y Obras municipales que deberán emitir el correspondiente informe, concediéndoles, en su caso, un plazo de 15 días para la subsanación de las deficiencias encontradas. Las consecuencias del incumplimiento que se deriven de ello tendrán la consideración de infracción grave, en los términos previstos por los arts. 207.3.b y 207.4.C.c) de la LOUA, salvo que se subsanen voluntariamente tras el primer requerimiento formulado al efecto por la Administración, en cuyo caso tendrán la condición de leves.

Artículo 23.- Contenido del informe de la inspección técnica.

1. El informe técnico que se emite a resultas de la inspección deberá consignar los desperfectos y las deficiencias apreciados, sus posibles causas y las medidas recomendadas, en su caso con fijación de un orden de prioridad, para asegurar la estabilidad, la seguridad, la estanqueidad y la consolidación estructurales, así como para mantener o recuperar las condiciones de habitabilidad, ornato o de uso efectivo según el destino propio de la construcción o edificación. Los interesados podrán aportar al expediente copias digitalizadas de los documentos.

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

SUBDIRECCIÓN DE ARQUITECTURA
Servicio de Protección de la Edificación

- a) Fecha de las visitas de inspección realizadas, planos de situación y fotografías del exterior e interior del edificio, expresivas del contenido del informe.
- b) Descripción detallada del edificio o construcción desde el punto de vista constructivo, estructural y funcional y número de referencia catastral.
- c) Descripción de los estudios previos y trabajos (apertura de catas, desmontado de falsos techos, etc.) que a juicio del técnico redactor han sido necesarios realizar para obtener un conocimiento suficiente de la edificación o para determinar sus deficiencias.
- d) Desperfectos y deficiencias apreciados y sus causas, con indicación de al menos los siguientes apartados relativos a la seguridad constructiva de la edificación:
 - Estado general de la estructura y cimentación.
 - Estado general de las fachadas exteriores o interiores, medianerías y, en especial, los elementos que pudieran suponer un peligro para la vía pública, tales como petos, terrazas, placas, marquesinas, balcones y demás elementos análogos.
 - Estado general de conservación de cubiertas y terrazas.
 - Estado general de las instalaciones básicas de fontanería, electricidad y saneamiento del edificio.
 - Estado de conservación de los elementos singulares protegidos reseñados en su ficha de catálogo, en el caso de edificios catalogados.
- e) Indicación de las medidas, trabajos y obras necesarias para solventar los desperfectos señalados, con indicación asimismo de un orden de prioridades para la ejecución de los mismos, haciendo expresa referencia a los plazos necesarios de inicio y ejecución.
- f) Presupuesto estimativo de las medidas, trabajos y obras necesarias.
- g) En el supuesto de emisión del segundo y sucesivos informes de Inspección Técnica de Edificaciones, indicación del grado de ejecución y efectividad de las medidas, trabajos y obras realizados y su coste para cumplimentar las recomendaciones señaladas en los informes de inspección técnica anteriores.

Artículo 24.- Resultado del informe de la inspección técnica.

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

- a) Si el resultado es favorable por cumplir el edificio o construcción las condiciones de estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales, así como, en su caso, las condiciones de habitabilidad o de uso efectivo según el destino propio de la construcción o edificación de que se trate.
- b) Si el resultado no es favorable por no satisfacer las condiciones descritas en el apartado anterior, o alguna de ellas, y en consecuencia sería necesario acometer algún tipo de obras dirigidas a dar cumplimiento a las mismas y alcanzar un adecuado estado de conservación.

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

- Si es preciso la realización de obras de conservación/rehabilitación no urgentes para dar conformidad a las condiciones establecidas.
- Si es preciso la realización de medidas urgentes de seguridad en todo o parte del edificio, por existir premura y peligro para la seguridad o salubridad.

SUBDIRECCIÓN DE ARQUITECTURA
Servicio de Protección de la Edificación

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

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

Artículo 25. Computo de antigüedad y plazos.

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

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

- a) Cuando sean de nueva planta, reestructuración o rehabilitación integral a partir de la fecha de expedición del certificado final de obras, suscrito por el facultativo o facultativos competentes, y a la falta de este documento, desde la fecha de notificación de la licencia de primera ocupación.
- b) En los demás casos, a partir de la fecha de expedición del certificado final de obras en las condiciones del apartado anterior, a falta de éste, desde que el titular de la licencia comunique al Ayuntamiento la finalización de las obras.
- c) En defecto de los citados documentos, se tomará a todos los efectos como fecha de terminación la que resulte de cualquier comprobación de esta situación por parte de la Administración municipal.

3. Se deberá presentar un Informe de Inspección Técnica por cada referencia catastral, salvo en el caso de que dos o mas inmuebles con distintas referencias catastrales compartan elementos estructurales y funcionales, en cuyo caso podrá presentarse un único informe de ITE. Cuando existan varios edificios o construcciones en una única referencia catastral se realizarán tantos Informes ITE como edificios o construcciones existan pero presentadas en un único documento.

4. Para los edificios no catalogados dentro del ámbito de aplicación de la ITE, el informe de inspección se realizará dentro del año siguiente a aquel en que el edificio supere la antigüedad de 50 años. El informe deberá renovarse periódicamente cada 10 años, contados desde el día siguiente al del vencimiento del plazo en que debió presentarse el anterior.

Artículo 26. Efectos de la presentación del informe de inspección técnica.

1. En el supuesto de que el informe de inspección técnica exprese la necesidad de acometer obras de conservación/rehabilitación para alcanzar las condiciones exigibles de estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales, así como para mantener o recuperar las condiciones de habitabilidad o de uso efectivo según el destino propio de la construcción o edificación de que se trate, el órgano de gestión municipal, previa comprobación de la urgencia y valoración del orden de prioridades contenido en el informe presentado podrá realizar alguna de las siguientes actuaciones:

SUBDIRECCIÓN DE ARQUITECTURA
Servicio de Protección de la Edificación

- a) Requerir al interesado para que en el plazo máximo de tres meses solicite licencia municipal para la ejecución de las obras de conservación recomendadas, acompañada del proyecto de ejecución, en su caso, y demás documentación preceptiva, siempre que se trate de obras no urgentes.
- b) Dictar la pertinente orden de ejecución de obras para el mantenimiento o recuperación de las condiciones exigibles, en los términos previstos en esta Ordenanza, cuando conste expresamente en el Informe ITE que se trata de medidas a realizar urgentes.

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

Artículo 27. Comprobación del cumplimiento y consecuencias del incumplimiento de la realización del informe de inspección técnica.

1. Cumplidos los plazos establecidos en el artículo 25 de esta Ordenanza, el órgano de gestión municipal asignado para la tramitación de los expedientes de ITE, podrá requerir de los propietarios la presentación de los informes técnicos resultantes de la inspección periódica, concediéndoles para ello un plazo de tres meses, con la advertencia de proceder, en caso de incumplimiento, a la incoación del correspondiente procedimiento sancionador, así como a la ejecución subsidiaria del mismo.

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

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

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

Artículo 28. El Registro de Inspección Periódica de Edificios y Libro del Edificio.

1. A los efectos previstos en esta Ordenanza se constituirá un Registro informatizado de Inspección Periódica de Edificios en el que quedará constancia de la fecha de presentación y del contenido de cada uno de los informes de inspección técnica que se hayan emitido.

2. El Registro de Inspección Periódica contendrá, cuando menos, los siguientes datos:

- a) Datos relativos a la situación de la finca, parcela catastral, propietarios, arrendatarios, en su caso, y otros titulares de derechos o intereses legítimos.

SUBDIRECCIÓN DE ARQUITECTURA
Servicio de Protección de la Edificación

- b) Nivel de protección o catalogación de la finca y planeamiento de protección.
- c) Fecha de construcción.
- d) Actuaciones de rehabilitación y reformas realizadas con posterioridad a la fecha de terminación de la construcción, con indicación del alcance de la obra, fecha, técnicos intervinientes y empresa o empresas constructoras.
- e) Inspecciones técnicas realizadas y fecha de las mismas.
- f) Trabajos y obras realizadas para cumplimentar las recomendaciones contenidas en el/los informes técnicos de las inspecciones anteriores y su valoración.

3. Con objeto de facilitar el acceso al Registro del Informe de Inspección Técnica, éste se acompañará de una ficha técnica, de un plano de situación y fotografías del estado exterior e interior del edificio. La Ficha Técnica de edificios detallará los datos del apartado anterior y responderá al modelo normalizado del Anexo 3.

4. Las copias acreditativas de la presentación del primer y sucesivos informes de Inspección Técnica de la Edificación y sus correspondientes documentos de Ficha Técnica del Edificio, Informe de Inspección Técnica y Acta de Inspección del Edificio se unirán al Libro del Edificio, o en su defecto a la documentación técnica del mismo, y deberán ser conservados por los propietarios y transmitidos, en caso de enajenación por cualquier título, a sus nuevos titulares, de conformidad con lo previsto en la *Ley 38/1999 de Ordenación de la Edificación* y en el *RD 314/2006 por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación*.

Artículo 29. Régimen sancionador.

1. El incumplimiento por el propietario o propietarios del deber de realizar y presentar en plazo el informe de inspección o inspecciones periódicas del edificio o construcción, tendrá la consideración de infracción grave y, en su caso, será sancionada con multa de 3.000 €, salvo que se subsanen voluntariamente tras el primer requerimiento formulado al efecto por la Administración, en cuyo caso tendrán la condición de leves, sancionadas con multas de 750 €

2. El incumplimiento de solicitar licencia en el plazo establecido, podrá dar lugar a la declaración del incumplimiento de la obligación del deber de conservación, incoándosele a la propiedad el oportuno expediente sancionador, con tipificación de infracción urbanística de carácter grave, sancionadas con multas de 3.000 €, salvo que se subsanen voluntariamente tras el primer requerimiento formulado al efecto por la Administración, en cuyo caso tendrán la condición de leves, sancionadas con multas de 750 €

3. El incumplimiento por el propietario de las órdenes de ejecución de obras resultantes de los informes de ITE podrá determinar, sin perjuicio del régimen de infracciones y sanciones previsto en el *Título VII de la LOUA*, la aplicación de las medidas previstas en el régimen establecido en el Título V de esta Ordenanza.

Artículo 30. Subvenciones a los propietarios para realizar la inspección periódica de los edificios.

1. Dentro del límite de los créditos presupuestarios correspondientes se establece 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 definen en esta Ordenanza.

2. El presupuesto subvencionable estará constituido por los honorarios del técnico o técnicos que hayan realizado el informe de inspección técnica del edificio (ITE).

SUBDIRECCIÓN DE ARQUITECTURA
Servicio de Protección de la Edificación

3. Tendrá la consideración de beneficiarios de estas ayudas los propietarios que, acreditando su condición, mediante copia compulsada de la escritura de propiedad del edificio o nota simple del Registro de la Propiedad, justifiquen tener unos ingresos anuales inferiores a dos veces y media (2,5) el salario mínimo interprofesional, o inferiores a tres veces y media (3,5) el salario mínimo interprofesional cuando la unidad familiar este compuesta por 4 o más miembros (modelos en el Anexo 3). En las comunidades de propietarios podrán acogerse a las ayudas cada una de las unidades familiares que residan en ellas y cumplan los requisitos señalados.

4. Las ayudas económicas no reintegrables podrán alcanzar hasta el 85% del presupuesto subvencionable, conforme al convenio tasado con los colegios profesionales, con el límite máximo de 100 € por vivienda en los supuestos de edificios constituidos en régimen de propiedad horizontal y de 300 € en el caso de viviendas unifamiliares, con las actualizaciones previstas en la Disposición adicional segunda. Quedan excluidos de este sistema de ayudas los edificios y construcciones cuyo uso no sea el de vivienda habitual y permanente de cada uno de los beneficiarios, pudiendo concederse individualmente en el caso de régimen de propiedad horizontal.

5. Para el otorgamiento de las ayudas se precisará aportar la siguiente documentación:

- a) Solicitud de ayuda en modelo normalizado según Anexo 3.
- b) Documento nacional de identidad o pasaporte.
- c) Justificación de los ingresos (IRPF).

6. En el supuesto de régimen de propiedad horizontal, la solicitud se podrá formular por el Presidente de la misma, acompañada de acuerdo de la Comunidad en el que se contenga la relación de unidades familiares residentes en la misma, su empadronamiento en los respectivos domicilios y la justificación de los ingresos correspondientes a cada vivienda.

7. En todo caso, deberá acreditarse el encontrarse al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias con el Ayuntamiento de Granada y estar resuelto, en su caso cualquier expediente sancionador anteriormente incoado (modelos en el Anexo 3).

8. El pago de la ayuda se realizará por riguroso orden de inicio de los procedimientos, una vez se haya presentado el Informe de ITE, y tendrán como límite el crédito presupuestario disponible, de forma que, una vez agotado el mismo, no podrán concederse ninguna ayuda más.

Artículo 31. Subvenciones para realizar las obras.

Con el fin de facilitar la realización de las obras derivadas de los informes de inspección técnica se podrán establecer por el 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.

TÍTULO IV: RUINA URBANÍSTICA

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

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

SUBDIRECCIÓN DE ARQUITECTURA
Servicio de Protección de la Edificación

- a) Cuando el coste de las reparaciones necesarias, definidas en el artículo 35 de esta Ordenanza, para devolver al inmueble la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales supere el límite del deber normal de conservación.
- b) Cuando, acreditando el propietario el cumplimiento puntual y adecuado de las recomendaciones de los informes técnicos correspondientes al menos a las dos últimas inspecciones periódicas, el coste de los trabajos y obras realizados como consecuencia de esas dos inspecciones, sumado al de las que deban ejecutarse a los efectos señalados en la letra anterior, supere el límite del deber normal de conservación.

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

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

Donde:

- "Pr" es el porcentaje que sobre el valor a nuevo del inmueble supone el coste de reparación.
- "Cr" es el coste de las obras de reparación necesarias, cuantificado en la forma establecida en el artículo 35 de esta Ordenanza.
- "Vr" es el valor de reposición a nuevo de construcción de nueva planta, calculado conforme al art. 5 de esta Ordenanza.

Artículo 33. Órgano competente.

1. Será el que se disponga en cada momento por los Estatutos de la Gerencia Municipal de Urbanismo, y en su defecto corresponde al Consejo de la Gerencia Municipal de Urbanismo y Obras la declaración del estado de ruina de las edificaciones, que se tramitará con arreglo a lo dispuesto en la Legislación Urbanística aplicable y en esta Ordenanza.

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

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

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

- a) Datos de identificación del inmueble.
- b) Certificado del Registro de la Propiedad de la titularidad y cargas del mismo.
- c) Relación de moradores y titulares de derechos reales sobre el inmueble, su identificación mediante DNI o CIF/NIF y su domicilio para notificaciones.
- d) Dictamen expedido por facultativo competente en el que se hagan constar:
 - descripción constructiva de la finca, situación, año de construcción del edificio y causas técnicas generales en las que se fundamenta la solicitud de ruina.
 - expresa mención a la situación urbanística del inmueble, incluyendo el nivel de protección o catalogación, en su caso.
 - planos de las diferentes plantas de la finca, debidamente acotados y a escala.
 - medición y valoración de las obras de reparación necesarias cuantificadas en la forma establecida en el artículo 35 de esta Ordenanza.

SUBDIRECCIÓN DE ARQUITECTURA
Servicio de Protección de la Edificación

- valor de reposición de construcción de nueva planta, obtenido de acuerdo con el artículo 5 de esta Ordenanza
 - porcentaje que sobre el valor del inmueble supone el coste de reparación.
 - indicación de si el edificio reúne las debidas condiciones de seguridad para sus ocupantes y terceros, durante la tramitación del expediente.
 - descripción y señalización de las medidas de seguridad que, en razón de los daños descritos, se hubiesen adoptado en el edificio o hubiese que adoptar.
- e) Certificado, en su caso, de las dos últimas inspecciones técnicas realizadas de acuerdo con la presente Ordenanza.

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

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

5. Los expedientes de ruina o demolición de edificios a los que le es de aplicación lo dispuesto en la *Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español*, la *Ley 14/2007 del Patrimonio Histórico de Andalucía y sus Reglamentos de desarrollo*, o que estén incluidos en el *Catálogo de elementos protegidos del PGOU de Granada* o de cualquiera de sus *Planes Especiales de Protección*, deberán contar, con la preceptiva autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico. Las demoliciones que afecten a inmuebles incluidos en Conjuntos Históricos, Sitios Históricos, Lugares de Interés Etnológico o Zonas Patrimoniales, que no estén inscritos individualmente en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz ni formen parte del entorno de Bienes de Interés Cultural, no exigirán la autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico, si han sido objeto de regulación por el planeamiento informado favorablemente según el artículo 30 de la Ley 14/2007 del Patrimonio Histórico de Andalucía.

6. Se requerirá, en relación a medidas provisionales y urgentes de seguridad, obras e intervenciones en bienes inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz como Bienes de Interés Cultural con la tipología de monumentos y jardines históricos así como sus entornos, informe previo de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico según el art. 27 del Decreto 4/1993 por el que se aprueba el Reglamento de Organización Administrativa del Patrimonio Histórico de Andalucía, modificado por el Decreto 379/2009. No será necesario requerir el citado informe cuando se trate del entorno de monumentos y jardines históricos cuando se haya llevado a cabo la delegación prevista en el artículo 40 Ley 14/2007 del Patrimonio Histórico de Andalucía.

Artículo 35. Obras de reparación necesarias.

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

2. Se entiende por obras de estabilidad: Las obras necesarias para garantizar la seguridad y puesta en correcto funcionamiento de la estructura de la edificación, ya sea de muros de carga,

SUBDIRECCIÓN DE ARQUITECTURA
Servicio de Protección de la Edificación

estructura de cubiertas, estructura de pilastras de ladrillo y cargaderos de hormigón pretensado, estructura de jácenas y pilares de hormigón armado, perfiles laminados de acero o estructura de madera y todo tipo de apeos necesarios como apuntalamientos, acodalamientos entibaciones, andamiajes de trabajo, estabilizadores de fachadas, etc.

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

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

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

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

- Presupuesto de ejecución material (P.E.M.) de las obras de reparación.
- El 14 % (sobre el P.E.M.) de Gastos Generales del Contratista.
- El 6 % (sobre el P.E.M.) de Beneficio Industrial del Contratista.
- Los honorarios facultativos que fueran necesarios de: redacción de proyecto o cualquier otra documentación técnica, dirección de obra, dirección de ejecución material, estudio o estudio básico de seguridad y salud y coordinación de seguridad y salud en fase de proyecto y/o en fase de ejecución de obra.
- El I.V.A.
- El impuesto municipal sobre construcciones para los trabajos a realizar y la correspondiente Tasas por Licencia de Obras.

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

8. A los efectos de evaluar el coste de las obras de reparación necesarias en el expediente contradictorio de ruina, las carencias referentes a las dimensiones de los patios, ventilación de habitaciones y, en general, a la carencia en la cuantía de instalaciones exigibles por la legislación específica vigente, no serán tenidas en cuenta por hacer referencia a la habitabilidad del inmueble y no afectar a su estado ruinoso.

Artículo 36. Acuerdo de Rehabilitación o conservación.

1. Antes de declarar la ruina de una edificación, tanto si el expediente se inició en el procedimiento de una orden de ejecución como en cualquier otro caso, la administración local podrá adoptar la resolución de rehabilitar o conservar el inmueble, llevándose a cabo por ejecución directa las obras necesarias en un plazo máximo de seis meses, hasta eliminar el estado físico de ruina.

SUBDIRECCIÓN DE ARQUITECTURA
Servicio de Protección de la Edificación

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

Artículo 37. Contenido de la declaración de ruina.

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

- a) Descripción general, constructiva y estructural del inmueble y unidades prediales existentes
- b) Grado de protección que afecte a la edificación con referencia de los elementos protegidos según la ficha del catálogo.
- c) Descripción del número de viviendas y moradores.
- d) Superficies construidas parciales y totales del inmueble por usos.
- e) Estado de conservación y descripción general del estado de la edificación, de los daños que presente y de los que afecten a los elementos expresamente protegidos.
- f) Descripción, medición y valoración de las obras de reparación necesarias cuantificadas en la forma establecida en el artículo 35 de esta Ordenanza. El valor de dichas obras se calculará con arreglo a la base de precios incluida en el *Anexo 1 del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares que rige las actuaciones para actuar por ejecución subsidiaria* que se incluye en el Anexo 5 de esta Ordenanza, teniendo en cuenta el valor de honorarios incluidos en el Anexo 2 de esta Ordenanza (exclusivamente a efectos de cálculo de valores de esta Ordenanza ya que en cualquier otro caso los honorarios facultativos son y deben ser libres para cumplir con la Ley 15/2007 de defensa de la competencia).
- g) Valor de reposición de construcción de nueva planta, obtenido de acuerdo con el artículo 5 de esta Ordenanza y el porcentaje que sobre el valor del inmueble supone el coste de reparación.
- h) Indicación de si el edificio reúne las debidas condiciones de seguridad para sus ocupantes y terceros, en tanto se tramita el expediente y, en su caso, medidas provisionales y auxiliares a adoptar.
- i) Conclusión de si la edificación analizada se encuentra, o no, en situación legal de ruina urbanística, o de parte de la misma cuando esta tenga independencia constructiva y funcional o pueda efectuarse por medios técnicos ordinarios la separación y conservación de una parte y la demolición de la otra.
- j) Propuesta y descripción de las medidas de seguridad que, en razón de los daños descritos, hubiese que adoptar y el plazo de inicio y de terminación, así como conveniencia u oportunidad de realizar demoliciones parciales y su posterior reconstrucción, en relación con el riesgo existente y el que supone la intervención.
- k) Pronunciamiento sobre el incumplimiento o no del deber de conservación de la construcción o edificación.

2. En ningún caso cabrá la apreciación de incumplimiento cuando la ruina sea causada por fuerza mayor, hecho fortuito o culpa de tercero, así como cuando el propietario haya sido diligente en el mantenimiento y uso del inmueble.

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

SUBDIRECCIÓN DE ARQUITECTURA
Servicio de Protección de la Edificación

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

1. Sin perjuicio de las obras o medidas de seguridad que sean necesarias, el deber de conservación cesa con la declaración del edificio en situación legal de ruina urbanística, que comportará la inclusión de la construcción o edificación en el *Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas*, habilitándose al propietario el plazo de un año para que ejecute, la demolición o las obras de restauración pertinentes.

2. El mero transcurso del plazo mencionado conllevará la colocación de la construcción o edificación correspondiente en situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución, que se tramitará de acuerdo con las reglas establecidas en los *arts. 151 y 152 de la LOUA*.

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

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

1. La declaración de un inmueble catalogado en estado de ruina, no implica en ningún caso la necesidad de su demolición total, ni llevará aparejada la autorización de demolición.

2. En caso de declaración de ruina en edificios protegidos, se hará constar expresamente que partes del inmueble pueden ser objeto de desmonte por su situación irreversible, y cuales otras deberán ser mantenidas, haciendo referencia a cada uno de los elementos catalogados afectados y señalándose los plazos en los que se deberá proceder a la rehabilitación del inmueble y reconstrucción de los elementos desmontados, así como, las medidas que deberán tomarse para mantener las condiciones de seguridad para las personas.

3. La Consejería competente de la Junta de Andalucía en materia de patrimonio histórico, se considerará como parte interesada en cualquier expediente de ruina que pueda afectar directa o indirectamente al Patrimonio Histórico y deberá ser notificada de la apertura y resolución de los expedientes de ruina que se refieran a bienes afectados por la inscripción en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz. Las demoliciones que afecten a inmuebles integrantes del entorno de Bienes de Interés Cultural exigirán la autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico.

4. En el supuesto de que la situación de ruina lleve aparejado peligro inminente de daños a las personas, una vez incoado el expediente de ruina se ordenará la adopción de las medidas necesarias para evitar dichos daños, previa obtención de la autorización prevista en el art. 33 de la *Ley 14/2007 del Patrimonio Histórico de Andalucía*, que en estos casos se deberá pronunciar en el plazo de dos días hábiles, entendiéndose desestimadas las medidas propuestas en el supuesto de falta de pronunciamiento de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico. Las medidas que se adopten no podrán incluir más demoliciones que las estrictamente necesarias y se atenderán a los términos previstos en la citada autorización.

SUBDIRECCIÓN DE ARQUITECTURA
Servicio de Protección de la Edificación

5. En el caso de que la declaración de ruina afecte a Bienes incluidos en el Conjunto Histórico de Granada se tendrá en cuenta lo dispuesto en los instrumentos de planeamiento de especial protección según la Disposición Adicional Primera.

Artículo 40. De la ruina inminente.

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

- a) La gravedad, evolución y extensión de los daños que le afectan son de carácter irreversible.
- b) La ejecución de las medidas de seguridad para el mantenimiento de la construcción resultan inútiles y arriesgadas.
- c) La demora en los trabajos de demolición implican un peligro real para las personas.

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

3. La declaración de ruina inminente podrá afectar a la totalidad de la construcción o a parte de ella, acordando su demolición total o parcial. Si se tratara de un edificio afectado por algún régimen de protección, se indicará expresamente qué partes podrán desmontarse, cuáles no, y las medidas de seguridad que se deberán de tomar para mantener estas últimas, teniendo en cuenta el régimen de autorizaciones previas previstas en el artículo 8 de esta Ordenanza.

Artículo 41. Competencia de la declaración de ruina inminente.

1. Será el órgano que se disponga en cada momento por los Estatutos de la Gerencia Municipal de Urbanismo, y en su defecto corresponde la declaración de ruina inminente a la Vicepresidenta de la Gerencia, por delegación del Alcalde, 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.

Artículo 42. Demolición y desalojo.

1. En caso que se considere técnicamente necesaria la demolición de una edificación o parte de ella, su ejecución siempre corresponde a su propietario. Una vez convertida la finca en solar se procederá a su vallado, en las condiciones establecidas por la normativa urbanística de aplicación, y se dará traslado de la resolución para su inscripción en el *Registro Municipal de Solares*.

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

3. En cualquier caso en que se considere necesario el desalojo temporal por existir peligro para la seguridad de las personas o por seguridad laboral en el desarrollo de obras ordenadas, se indicará el plazo de inicio y de duración de los trabajos. Finalizada la situación de inseguridad se realizará informe técnico en el que se analice la procedencia del realojo, teniendo en cuenta la habitabilidad del inmueble, o bien se dará plazo para el inicio de la reparación o rehabilitación de la finca.

SUBDIRECCIÓN DE ARQUITECTURA
Servicio de Protección de la Edificación

Artículo 43.- Plazo para resolver y efectos del silencio

1. El plazo para resolver y notificar los expedientes contradictorios de ruina iniciados a instancia de interesado es de seis meses.
2. A los efectos del cómputo del plazo de tramitación, se considerará iniciado el expediente en la fecha de entrada de la documentación completa descrita en el artículo 34 de esta Ordenanza, en el Registro municipal correspondiente.
3. Si transcurrido el plazo para notificar la resolución no hubiere recaído resolución expresa, se entenderá desestimada la solicitud.

TÍTULO V: INCUMPLIMIENTO DEL DEBER DE CONSERVACIÓN.

Artículo 44. Incumplimiento de órdenes de ejecución.

1. Sin perjuicio de las medidas que procedan para la exigencia de la responsabilidad sancionadora, el incumplimiento injustificado de las órdenes de ejecución habilitará a la administración municipal para adoptar cualquiera de las siguientes medidas, en función del menor al mayor peligro existente en la demora, que se determinará en el informe técnico municipal correspondiente:
 - a) La expropiación del inmueble, previa declaración del incumplimiento del deber de conservación, o la colocación del inmueble en situación de ejecución por sustitución, mediante el correspondiente concurso regulado en los *art. 151 y 152 de la Ley 7/2002*, que será instado, en su caso, antes de la declaración de ruina, salvo que las obras ordenadas sean puntuales y no afecten a la generalidad de la estructura del inmueble.
 - b) Imposición de hasta diez multas coercitivas con periodicidad mínima mensual, por valor máximo, cada una de ellas, del 10 % del coste estimado de las obras ordenadas. El importe de las multas coercitivas impuestas quedará afectado a la cobertura de los gastos que genere efectivamente la ejecución subsidiaria de la orden incumplida, a los que habrá que sumar los intereses y gastos de gestión de las obras.
 - c) Ejecución subsidiaria a costa del obligado, hasta el límite del deber normal de conservación.

Artículo 45. Declaración de incumplimiento del deber de conservación.

1. La no iniciación, en el plazo fijado al efecto, de la ejecución de las obras ordenadas a edificaciones deficientes, comporta la inclusión de la parcela o solar en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, que habilitará al municipio para requerir de los propietarios el cumplimiento del deber de conservación en el plazo de un año como máximo. El mero transcurso de este plazo sin que el propietario haya comunicado al Ayuntamiento el comienzo de las obras, o acredite ante él las causas de la imposibilidad de la obtención de la licencia necesaria, determinará la colocación de la edificación correspondiente en situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución.
2. La situación de ejecución por sustitución habilita al municipio, salvo que acuerde la expropiación, para convocar y resolver, de oficio o a solicitud de cualquier persona, el concurso regulado en el *artículo 151 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía*.

SUBDIRECCIÓN DE ARQUITECTURA
Servicio de Protección de la Edificación

Artículo 46. Multas coercitivas.

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

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

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

Artículo 47. Ejecución subsidiaria por el Ayuntamiento.

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

2. Para la ejecución de las obras, la administración local contará con empresa contratista adjudicataria que cuente con los medios necesarios y que actuará en sustitución del propietario incumplidor.

Artículo 48. Régimen ordinario de la ejecución subsidiaria.

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

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

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

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

SUBDIRECCIÓN DE ARQUITECTURA
Servicio de Protección de la Edificación

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

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

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

1. Cuando se adopten medidas de seguridad por ejecución subsidiaria y, por la complejidad de las mismas, urgencia o desconocimiento del alcance real de los daños, no se pudiera avanzar un presupuesto estimado de su coste con un mínimo rigor técnico, deberá justificarse en informe técnico la causa de esta imposibilidad. En estos supuestos, dado el carácter urgente de la actuación, se podrá prescindir de la tramitación prevista en los párrafos precedentes, dándose cuenta a la propiedad del inmueble del informe aludido.

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

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

Artículo 50. Costes adicionales de la ejecución subsidiaria.

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

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

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

SUBDIRECCIÓN DE ARQUITECTURA
Servicio de Protección de la Edificación

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

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

2. La Dirección técnica elaborará mensualmente, junto con el representante de la empresa adjudicataria, la medición de las unidades de obra ejecutadas durante el período de tiempo anterior y con ella redactará la correspondiente Relación Valorada “a origen”, tomando como base los Cuadros de Precios del proyecto o valoración autorizada, y los precios contradictorios previamente aprobados.

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

- Gastos Generales y Beneficio Industrial, (14% y 6% respectivamente).
- Baja de adjudicación, ofertada por la empresa adjudicataria en la licitación del concurso.
- Coeficiente de actualización de precios, en caso de ser de aplicación.
- Los honorarios facultativos que fueran necesarios de: redacción de proyecto o cualquier otra documentación técnica, dirección de obra, dirección de ejecución material, estudio o estudio básico de seguridad y salud y coordinación de seguridad y salud en fase de proyecto y/o en fase de ejecución de obra.
- El Impuesto sobre el Valor Añadido que grave la ejecución de la obra.

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

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

- Visitas de la finca para toma de datos, medición y levantamiento de planos, estudio y gestión del encargo, puesta a disposición de maquinaria, encargo de documentación y de dirección y coordinación.
- elaboración del Plan de Seguridad y Salud.
- coste de honorarios de elaboración de documentación técnica requerida y aportada.
- gastos de nombramiento de dirección, dirección de la ejecución o coordinación en materia de seguridad y salud durante la obra.

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

SUBDIRECCIÓN DE ARQUITECTURA
Servicio de Protección de la Edificación

Artículo 52. Del expediente sancionador.

1. Transcurrido el plazo otorgado para el inicio de las actuaciones necesarias para el cumplimiento de lo ordenado, o paralizadas éstas después de haberse iniciado, o no cumplidas en los términos ordenados, podrá iniciarse expediente sancionador siguiendo el régimen establecido por el *Título VII y Disposición Transitoria 1ª.1.3 de la LOUA*, que concluirá con resolución por la que:

- a) Se impondrá la sanción que corresponda por la infracción urbanística cometida.
- b) Se reiterará lo ordenado, otorgando un nuevo plazo igual para su ejecución.

2. En cualquier caso, podrá actuarse conforme lo indicado en el art. 158 de la LOUA y art. 44 de esta Ordenanza.

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

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

5. El Ayuntamiento, podrá inscribir en el Registro de la Propiedad, anotación preventiva indicando la incoación del expediente de sanción urbanística, por incumplimiento del deber de conservación según lo previsto en los arts. 51.3 y 53.2 del *R.D. Legislativo 2/2008 por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley del Suelo*.

Disposición Adicional Primera.

De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 39.5 de la presente Ordenanza, las actuaciones sobre medidas urgentes de seguridad así como la tramitación de los expediente de ruina, que puedan afectar al entorno de los Bienes de Interés Cultural y en concreto a los bienes incluidos en el Conjunto Histórico de Granada, deberán respetar las determinaciones que para ello establezcan en los instrumentos de planeamiento especial aprobados y vigentes en cada momento, como actualmente son los Planes Especiales de Protección y Reforma Interior de la Alhambra, del Albaicín, y del Centro, etc.

Disposición Adicional Segunda.

1. A los efectos previstos en esta Ordenanza, el ámbito de aplicación de la ITE comprende el Conjunto Histórico de Granada (Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Albaicín y del Sacromonte, Plan Especial de Protección y Reforma Interior Alhambra-Alixares, Plan Especial de Protección, Reforma Interior y Catálogo del Área Centro de Granada) y las áreas completas de Plaza de Toros-Doctores-San Lázaro y Pajaritos, comprendiendo estas últimas las siguientes manzanas catastrales y parcelas catastrales:

- Manzanas completas y parcelas catastrales en Plaza de Toros-Doctores-San Lázaro:

-59633 -60602 -60605 -60610 -60621 -60631 -60637 -60640 -60654 -60642 -60643 -60645
-61631 -61637 -61640 -61645 -61654 -61602 -61605 -61630 -62590 -62598 -62600 -62614

SUBDIRECCIÓN DE ARQUITECTURA
Servicio de Protección de la Edificación

-62617 -62620 -62631 -62640 -62644 -63592 -63596 -63582 -63598 -63601 -63607 -63637
-63650 -64582 -64584 -64590 -64598 -64610 -64663 -64672 -64674 -65588

-6557001 -6557002 -6557003 -6557004 -6557005 -6557006 -6557007 -6557008 -6557010
-6557019 -6557020 -6557021 -6557022 -6557023 -6557024 -6557025 -6557026 -6557027
-6557028 -6557029 -6557030 -6557031

- Manzanas completas en Pajaritos:

-56600 -56622 -56627 -56633 -57581 -57590 -57593 -57598 -57618 -58580 -58583 -58590
-58593 -58600 -58616 -59540 -59592 -59563 -59580 -59595 -59617 -60523 -60581 -60585
-62538 -60590 -61582 -61584 -61585 -62570 -62573 -62584 -63562 -64555 -65558 -65565
-65568

2. El Ayuntamiento podrá ampliar o revisar el ámbito territorial y los edificios y construcciones sujetos a la presente Ordenanza, mediante su aprobación por los órganos competentes, su posterior publicación en el Boletín Oficial de la Provincia y su inserción en alguno de los diarios de más difusión del municipio de Granada.

Disposición Adicional Tercera.

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

Disposición Adicional Cuarta.

En los supuestos en los que no sea obligatorio el visado, de conformidad con el **Real Decreto 1000/2010 de 5 de agosto sobre visado colegial obligatorio**, y atendiendo a los que la presente Gerencia de Urbanismo y Obras Municipales del Ayuntamiento de Granada no actúe como cliente, con objeto de velar por la cualificación de los profesionales y el cumplimiento de las normas vigentes que posibiliten el ejercicio de las mismas respecto de los documentos técnicos presentados, se atenderá al siguiente orden:

1. A la presentación voluntaria de los documentos técnicos visados por el Colegio Profesional correspondiente.
2. A la presentación, voluntaria, de los documentos técnicos acompañados de un certificado o registro documental de actuaciones profesionales emitido por el Colegio Profesional correspondiente, debiéndose indicar la vigencia de los mismos según las normas internas de los citados Colegios.
3. En defecto de los dos anteriores, de deberá presentar en el Servicio de Protección de la Edificación de la Gerencia de Urbanismo, junto con la documentación técnica requerida, los siguientes documentos:
 - La identidad y habilitación profesional actual del técnico autor del proyecto.
 - Declaración jurada sobre la competencia profesional del técnico para la redacción del proyecto, y sobre la inexistencia de causas de inhabilitación para la firma de proyectos (por causas administrativas, civiles o penales).
 - Resguardo acreditativo de la vigencia del seguro de responsabilidad civil necesaria para el ejercicio de actividades profesionales.

SUBDIRECCIÓN DE ARQUITECTURA
Servicio de Protección de la Edificación

Disposición Adicional Quinta.

Las cuantías señaladas en la presente ordenanza serán actualizadas automáticamente cada año atendiendo a la variación anual del Índice de Precios de Consumo (IPC) general, que fuese procedente.

Disposición Transitoria Única.

Los informes de inspección técnica ya presentados a la entrada en vigor de esta Ordenanza, seguirán el régimen jurídico de aplicación contemplado en la presente, siempre que no se produzcan supuestos de retroactividad desfavorable. Para los edificios y construcciones sujetos a la presentación del Informe de inspección técnica de edificios en cumplimiento de la anterior Ordenanza los plazos de presentación del Informe ITE no se verán modificados.

Disposición Derogatoria.

A la entrada en vigor de ésta Ordenanza quedará derogada la Ordenanza de Inspección Técnica de Edificios aprobada por acuerdo del Pleno Municipal de 31 de Julio de 2006.

Disposición Final Única.

Esta Ordenanza entrará en vigor a los treinta días hábiles de la integra publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Granada.

SUBDIRECCIÓN DE ARQUITECTURA
Servicio de Protección de la Edificación

ANEXOS

SUBDIRECCIÓN DE ARQUITECTURA
Servicio de Protección de la Edificación

ANEXO 1:
CALCULO DEL MÓDULO DE PRECIO/M2 PARA OBTENCIÓN DEL VALOR DE UNA CONSTRUCCIÓN DE NUEVA PLANTA

El cálculo del módulo de precio/m2, será el resultado de aplicar a la Tabla de valores de precio/m2 del *art. 4º de la Ordenanza Fiscal 22 Reguladora de la Tasa por licencias urbanísticas*, un coeficiente de 1,30 (Tabla 1), a los efectos de aproximarse al coste real de construcción y multiplicarlo por la totalidad de la superficie a construir según los usos.

$$\begin{aligned} \text{VC (valor de construcción de nueva planta)} &= \text{M}^2 \times \text{€/m}^2 \text{ (según Tabla 1)} = \text{PEM} \\ &+ 20\% \text{ GG y BI} \\ &+ \text{HONORARIOS} \\ &+ \text{IVA} \\ &+ \text{Impuestos Mpal y Tasas} \end{aligned}$$

1º.- EDIFICACIONES NO CATALOGADAS.

TABLA 1	(Valores de la Ordenanza Fiscal 22) x1,30:
CONCEPTO	€/m 2
A) Uso residencial plurifamiliar	607,14
B) Uso residencial unifamiliar	
a) Viviendas unifamiliares aisladas	684,80
b) Viviendas unifamiliares adosadas	656,56
C) Uso industrial	
a) Naves industriales, talleres, servicios y garajes	352,99
b) Naves almacén cerradas	282,40
c) Naves sin cerrar	254,15
d) Almacenes bajo rasante	367,11
D) Usos terciarios	
1. Hoteleros	
a) Hoteles 5 estrellas	1.058,97
b) Hoteles 4 estrellas	903,65
c) Hoteles 3 estrellas	847,18
d) Hoteles 2 estrellas	776,58
e) Hoteles 1 estrella	635,39
2. Oficinas y comercios	663,62
3. Residencias	698,92
4. Restauración en general	663,62
5. Ocio y recreativo	663,62
6. Centros comerciales	917,77
7. Aparcamientos	494,18

SUBDIRECCIÓN DE ARQUITECTURA
Servicio de Protección de la Edificación

E) Usos dotacionales	
a) Docente y cultural	705,98
b) Sanitario	917,77
c) Deportivo	564,79
d) Religioso	607,14

2º.- CONSTRUCCIONES SITUADAS BAJO RASANTE: Su valor será igual al 80% del precio por metro cuadrado correspondiente al uso principal vinculado sobre rasante.

3º.- EDIFICACIONES CATALOGADAS: Una vez deducido el precio/m2 según el apartado 1º, como edificación no catalogada, su valor se verá incrementado en un 10% por cada nivel de catalogación, desde el más inferior (menor protección) establecido por la normativa urbanística de protección aplicable hasta el superior (mayor protección).

$VC = PEM \times (1,1 \text{ al de menor catalogación; } 1,2 \text{ a la siguiente; etc.) = PEM CATALOGADO}$

- + 20% GG y BI
- + HONORARIOS
- + IVA
- + Impuestos Mpal y Tasas

La Tabla 1 anterior se actualizará de manera automática, aplicando el coeficiente 1,3 a los valores de precio/m2 del *art. 4º de la Ordenanza Fiscal 22 Reguladora de la Tasa por licencias urbanísticas* que se esté vigente para cada año.

SUBDIRECCIÓN DE ARQUITECTURA
Servicio de Protección de la Edificación

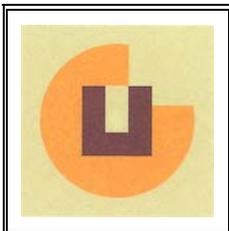
ANEXO 2:
CUADRO DE HONORARIOS FACULTATIVOS A EFECTOS DE VALORACIONES DE ESTA ORDENANZA.

(Exclusivamente a efectos de cálculo de valores de esta Ordenanza ya que en cualquier otro caso los honorarios facultativos son y deben ser libres para cumplir con la Ley 15/2007 de defensa de la competencia)

HONORARIOS TECNICOS									
Presupuesto de Ejecución Material P.E.M.	Proyecto Repar/Reh.	Proyecto de Demolición	Memoria Valorada	Estudio Básico Seg. y Salud	Estudio Seguridad y Salud	Dirección de la Ejecución de la Obra	Dirección de Obra	Coordinac. de Seguridad y Salud	
Hasta 15.000,00 €	679,50 €	560,00 €	560,00 €	372,00 €	440,00 €	495,00 €	495,00 €	608,00 €	
Hasta 30.000,00 €	1.359,00 €	697,50 €	897,00 €	372,00 €	440,00 €	618,00 €	618,00 €	608,00 €	
Hasta 45.000,00 €	2.038,50 €	697,50 €	1.345,50 €	372,00 €	440,00 €	927,00 €	927,00 €	669,50 €	
Hasta 60.000,00 €	2.718,00 €	930,00 €	1.794,00 €	372,00 €	492,00 €	1.236,00 €	1.236,00 €	744,00 €	
Hasta 75.000,00 €	3.397,50 €	1.162,50 €	2.242,50 €	465,00 €	615,00 €	1.545,00 €	1.545,00 €	930,00 €	
Hasta 90.000,00 €	4.077,00 €	1.395,00 €	2.691,00 €	558,00 €	738,00 €	1.854,00 €	1.854,00 €	1.116,00 €	
Desde 90.000,00 €	4,53%	1,55%	2,99%	0,62%	0,82%	2,06%	2,06%	1,24%	

SUBDIRECCIÓN DE ARQUITECTURA
Servicio de Protección de la Edificación

ANEXO 3:
MODELOS PARA CUMPLIMENTACIÓN DE INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS
(ITE).



1. FICHA TÉCNICA DEL EDIFICIO

ITE
Granada

IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO

Tipo de vía:	Nombre:	Nº/Piso/Letra:
C.P.:	Plan Especial de Protección:	Ref. Catastral:
Uso dominante:		Catalogación:

DATOS URBANÍSTICOS, PATRIMONIALES Y RÉGIMEN DEL SUELO

Planeamiento General		Antigüedad (especificar fecha de construcción)	
Planeamiento Especial		De más de 50 a 60 años	
Uso Predominante		De 60 a 75 años	
Residencial Plurifamiliar manzana cerrada		Mayor de 75 años	
Residencial Unifamiliar en manzana cerrada		Nº de Alturas	
Residencial Unifamiliar aislada		Nº alturas sobre rasante	
Residencial Singular		Sótano o semisótano	
Terciario			
Institución Privada			
Equipamiento, especificar tipo ⁽¹⁾			
otros			

DATOS GENERALES DE LAS VIVIENDAS

Número Total Viviendas		Habitabilidad	
Ocupadas		Sin iluminación y/o ventilación indirecta	
Desocupadas		Sin Cuarto de baño, ducha o bañera	
De uso no residencial		Régimen de Propiedad	
Datos generales de los locales		Numero de viviendas en propiedad	
Número Total Locales		Numero de viviendas en alquiler	
Ocupados			
Desocupados			

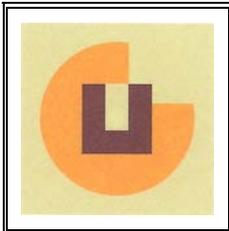
ESTADO DE LA EDIFICACIÓN, OBRAS Y AFECCIONES ADMINISTRATIVAS

Estado de la edificación	Bueno	Deteriorado	Muy Degradado	Irrecuperable.
Estructura				
Cubierta				
Fachada				
Instalaciones				
Elementos Catalogados				

Obras de Rehabilitación	Año	Empresa Constructora	Técnico Responsable
Rehabilitación Integral			
Rehabilitación Parcial			
En Estructura			
En Cubierta			
En Fachada			
En Instalaciones			
En Elementos Catalogados			

Afecciones Administrativas	Fecha	Asunto del exptes.
Licencia de Obras		
Expediente de Disciplina		
Expediente de Ruina		

(1) Especificar el tipo de Equipamiento: Comercial, Religioso, Administrativo, Docente, Oficinas, Hotelero, Recreativo, Cultural, Sanitario, Deportivo, etc.



1. FICHA TÉCNICA DEL EDIFICIO

ITE
Granada

DESCRIPCIÓN TÉCNICA DEL EDIFICIO

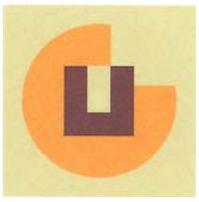
Descripción detallada del edificio desde el punto de vista constructivo, estructural y funcional:

DOCUMENTACIÓN QUE SE ADJUNTA:

Obligatoria:	<input type="checkbox"/> Plano parcelario Escala: 1:500 DIN A-4. <input type="checkbox"/> Documentación fotográfica a color de fachadas interiores, exteriores, medianeras, cubiertas, terrazas e Interiores del edificio o construcción
Complementaria:	<input type="checkbox"/> Se aporta documentación del Informe de Inspección Técnica y fotografías en soporte informático. <input type="checkbox"/> Se aportan planos de plantas y cubiertas en soporte informático o papel

DOCUMENTACION FOTOGRAFICA

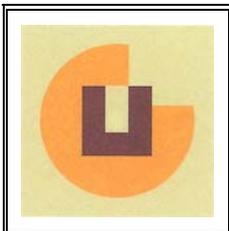
Documentación fotográfica mínima: Fachadas interiores, exteriores, medianeras, cubiertas, terrazas e Interiores del edificio o construcción (Se adjuntarán tantas hojas como sean necesarias).



1. FICHA TÉCNICA DEL EDIFICIO

ITE
Granada

DOCUMENTACION FOTOGRAFICA



2. INFORME DE INSPECCIÓN TÉCNICA

ITE
Granada

IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO

Tipo de vía:	Nombre:	Nº/Piso/Letra:
C.P.:	Plan Especial de Protección:	Ref. Catastral:
Uso dominante:		Época / Antigüedad:

A: ESTRUCTURA Y CIMENTACIÓN

ESTADO GENERAL DE LA ESTRUCTURA Y CIMENTACIÓN

MÉTODOS DE INSPECCIÓN:

- Visual
- Otros métodos, estudios previos y trabajos (apertura de catas, desmontado de falsos techos, etc.) que a juicio del técnico han sido necesarios realizar para obtener un conocimiento suficiente de la edificación o para determinar sus deficiencias:

RESULTADO DE LA INSPECCIÓN:

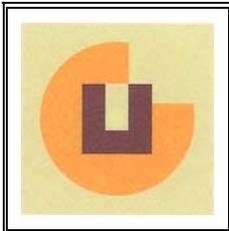
- No se han detectado deficiencias que afecten a la estabilidad y solidez estructural, seguridad, estanqueidad, habitabilidad o uso efectivo.
- Se han detectado las siguientes deficiencias en el estado general de la estructura y cimentación, que afectan a su estabilidad y solidez estructurales:

DESCRIPCIÓN DE LAS DEFICIENCIAS Y PATOLOGÍAS OBSERVADAS:

POSIBLES CAUSAS:

Las obras que se consideran necesarias para corregir las deficiencias se detallan en el documento: Acta de Inspección

COMENTARIOS O RECOMENDACIONES DE MANTENIMIENTO QUE NO AFECTAN AL RESULTADO DE LA ITE:



2. INFORME DE INSPECCIÓN TÉCNICA

ITE
Granada

B: FACHADAS

ESTADO GENERAL DE LAS FACHADAS EXTERIORES, INTERIORES Y MEDIANERAS

MÉTODOS DE INSPECCIÓN:

- Visual
- Otros métodos, estudios previos y trabajos que a juicio del técnico han sido necesarios realizar para obtener un conocimiento suficiente de la fachada o para determinar sus deficiencias:

RESULTADO DE LA INSPECCIÓN:

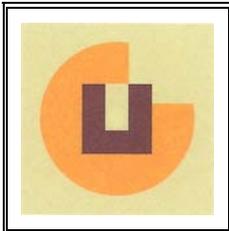
- No se han detectado deficiencias que afecten a la estabilidad y solidez estructural, seguridad, estanqueidad, habitabilidad o uso efectivo.
- Se han detectado las siguientes deficiencias en el estado general de las fachadas exteriores, interiores y medianeras y en especial en los elementos que pudieran suponer un peligro para la vía pública, tales como petos, barandas, placas, marquesinas, balcones, y/o para la estanqueidad del edificio:

DESCRIPCIÓN DE LAS DEFICIENCIAS Y PATOLOGÍAS OBSERVADAS:

POSIBLES CAUSAS:

Las obras que se consideran necesarias para corregir las deficiencias se detallan en el documento: Acta de Inspección

COMENTARIOS O RECOMENDACIONES DE MANTENIMIENTO QUE NO AFECTAN AL RESULTADO DE LA ITE:



2. INFORME DE INSPECCIÓN TÉCNICA

ITE
Granada

C: CUBIERTAS Y TERRAZAS

ESTADO GENERAL DE LAS CUBIERTAS

MÉTODOS DE INSPECCIÓN:

- Visual
- Otros métodos, estudios previos y trabajos que a juicio del técnico han sido necesarios realizar para obtener un conocimiento suficiente de las cubiertas o para determinar sus deficiencias:

RESULTADO DE LA INSPECCIÓN:

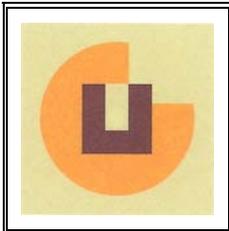
- No se han detectado deficiencias que afecten a la estabilidad y solidez estructural, seguridad, estanqueidad, habitabilidad o uso efectivo.
- Se han detectado las siguientes deficiencias en el estado general de las cubiertas y terrazas y en los elementos que pudieran suponer un peligro para la vía pública, tales como aleros, cornisas, petos, y/o para la estanqueidad del edificio:

DESCRIPCIÓN DE LAS DEFICIENCIAS Y PATOLOGÍAS OBSERVADAS:

POSIBLES CAUSAS:

Las obras que se consideran necesarias para corregir las deficiencias se detallan en el documento: Acta de Inspección

COMENTARIOS O RECOMENDACIONES DE MANTENIMIENTO QUE NO AFECTAN AL RESULTADO DE LA ITE:



2. INFORME DE INSPECCIÓN TÉCNICA

ITE
Granada

D: INSTALACIONES BASICAS

ESTADO GENERAL DE INSTALACIONES DE FONTANERIA, ELECTRICIDAD Y SANEAMIENTO

MÉTODOS DE INSPECCIÓN:

- Visual
- Otros métodos, estudios previos y trabajos que a juicio del técnico han sido necesarios realizar para obtener un conocimiento suficiente de las instalaciones o para determinar sus deficiencias:

RESULTADO DE LA INSPECCIÓN:

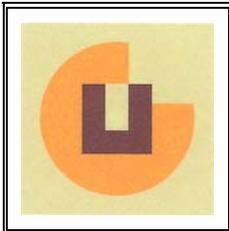
- No se han detectado deficiencias que afecten a la estabilidad y solidez estructural, seguridad, estanqueidad, habitabilidad o uso efectivo.
- Se han detectado las siguientes deficiencias en el estado general de las instalaciones de fontanería, electricidad y saneamiento, y en especial en los elementos que pudieran suponer un peligro para la seguridad o la estanqueidad del edificio:

DESCRIPCIÓN DE LAS DEFICIENCIAS Y PATOLOGÍAS OBSERVADAS:

POSIBLES CAUSAS:

Las obras que se consideran necesarias para corregir las deficiencias se detalla en el documento: Acta de Inspección

COMENTARIOS O RECOMENDACIONES DE MANTENIMIENTO QUE NO AFECTAN AL RESULTADO DE LA ITE:



2. INFORME DE INSPECCIÓN TÉCNICA

ITE
Granada

E: ELEMENTOS PROTEGIDOS POR EL CATALOGO

ESTADO GENERAL DE LOS ELEMENTOS PROTEGIDOS EN EL CATALOGO

MÉTODOS DE INSPECCIÓN:

- Visual
- Otros métodos, estudios previos y trabajos que a juicio del técnico han sido necesarios realizar para obtener un conocimiento suficiente de los elementos catalogados o para determinar sus deficiencias:

RESULTADO DE LA INSPECCIÓN:

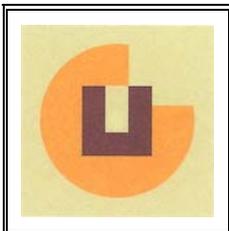
- No se han detectado deficiencias que afecten a la estabilidad y solidez estructural, seguridad, estanqueidad, habitabilidad o uso efectivo.
- Se han detectado las siguientes deficiencias en el estado general de los elementos catalogados descritos en la ficha de catálogo del edificio, que afectan a su conservación:

DESCRIPCIÓN DE LAS DEFICIENCIAS Y PATOLOGÍAS OBSERVADAS:

POSIBLES CAUSAS:

Las obras que se consideran necesarias para corregir las deficiencias se detallan en el documento: Acta de Inspección

COMENTARIOS O RECOMENDACIONES DE MANTENIMIENTO QUE NO AFECTAN AL RESULTADO DE LA ITE:



3. ACTA DE INSPECCIÓN DEL EDIFICIO

ITE
Granada

IDENTIFICACIÓN DETALLADA DEL EDIFICIO

Tipo de vía:	Nombre:	Nº/Piso/Letra:
C.P.:	Plan Especial de Protección:	Ref. Catastral ⁽¹⁾ :
Uso dominante:		
Época / Antigüedad:		Fecha de Reforma General:
Catalogación	Nivel	Tipo de Acta:
PGOU de Granada		Individual (edificio único):
Plan Centro		Conjunta (varios edificios en la parcela):
P.E.P.R.I. Albaicín-Sacromonte		Engalaberno (ref. catastral otra parcela):
P.E.P.R.I. Alhambra-Alixares		No Catalogada

DATOS DE LA PROPIEDAD

Titular:		NIF. /CIF.:	
Dirección:		Nº/Piso/Letra:	
Población:	Provincia:	C.P.:	
Telf. Trabajo:	Telf. Casa ⁽¹⁾ :	Telf. Móvil ⁽¹⁾ :	
Representante ⁽²⁾ :		De:	
Dirección:		Nº/Piso/Letra:	
Población:	Provincia:	C.P.	
Teléfono:	T. Móvil:	Fax:	E-Mail :

DATOS DEL TÉCNICO/S ACTUANTE/S

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

(1) Es absolutamente imprescindible rellenar estos campos.

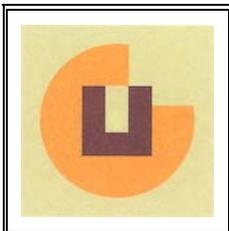
(2) Es necesario acreditarlo adjuntando la fotocopia compulsada de la documentación legal pertinente.

DICTAMEN TÉCNICO

Una vez inspeccionado el edificio arriba consignado con fecha, el técnico firmante DICTAMINA que el conjunto de las condiciones del estado de conservación es:

- FAVORABLE:** por cumplir el edificio las condiciones que se encuentran reglamentadas en los artículos 4 y 6 de la Ordenanza Reguladora del Deber de Conservación de los Edificios en Granada, referentes a la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales, así como, de habitabilidad o de uso efectivo.
- NO FAVORABLE:** por no cumplir el edificio las condiciones que se encuentran reglamentadas en los artículos 4 y 6 de la Ordenanza Reguladora del Deber de Conservación de los Edificios en Granada, debiéndose acometer:
- OBRAS DE CONSERVACIÓN/REHABILITACIÓN:** siendo preciso que en el plazo de tres meses se solicite por los propietarios la correspondiente licencia para acometer los trabajos indicados ⁽³⁾
- MEDIDAS URGENTES DE SEGURIDAD,** en todo o parte del edificio, por existir peligro para la seguridad o salubridad ⁽³⁾

(3) Para la realización de cualquier tipo de intervención u obras se requerirá la autorización municipal expresa.



3. ACTA DE INSPECCIÓN DEL EDIFICIO

ITE
Granada

DESCRIPCIÓN DE LAS MEDIDAS URGENTES DE SEGURIDAD

Descripción de las OBRAS necesarias a ejecutar por urgencia y peligro para personas o elementos catalogados:

Plazo de inicio:

Plazo de ejecución:

Presupuesto orientativo de medidas de seguridad:

DESCRIPCIÓN DE LAS OBRAS DE CONSERVACIÓN

Descripción de las OBRAS de conservación a ejecutar para alcanzar las condiciones exigibles de estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales y mantener o recuperar las condiciones de habitabilidad o de uso efectivo según el destino de la construcción o edificación:

A. ESTRUCTURA Y/O CIMENTACION:

Plazo de inicio:

Plazo de ejecución:

B. FACHADAS EXTERIORES, INTERIORES Y MEDIANERAS:

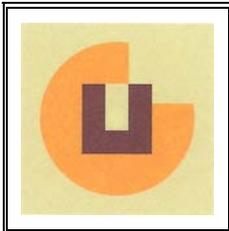
Plazo de inicio:

Plazo de ejecución:

C. CUBIERTAS Y TERRAZAS:

Plazo de inicio:

Plazo de ejecución:



3. ACTA DE INSPECCIÓN DEL EDIFICIO

ITE
Granada

D. INSTALACIONES DE FONTANERIA, SANEAMIENTO Y ELECTRICIDAD:

Plazo de inicio:

Plazo de ejecución:

E. ELEMENTOS PROTEGIDOS RESEÑADOS EN EL CATALOGO:

Plazo de inicio:

Plazo de ejecución:

Presupuesto orientativo de obras de conservación:

Orden de prioridades de los trabajos a realizar:

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

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

El/los Técnico/s Actuante/s

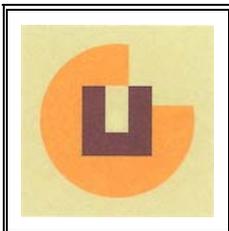
Fdo.:

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

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

El Titular o Representante

Fdo.:



CERTIFICADO TÉCNICO DE ADOPCIÓN DE MEDIDAS URGENTES DE SEGURIDAD

ITE
Granada

IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO

Tipo de vía:	Nombre:	Nº/Piso/Letra:
C.P.:	Plan Especial de Protección:	Ref. Catastral:
Uso dominante:		Catalogación:

DATOS DE LA PROPIEDAD

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

DATOS DEL TÉCNICO/S ACTUANTE/S

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

DESCRIPCIÓN DE LAS MEDIDAS URGENTES DE SEGURIDAD REALIZADAS

Descripción de las OBRAS REALIZADAS por urgencia y peligro para personas o elementos catalogados:

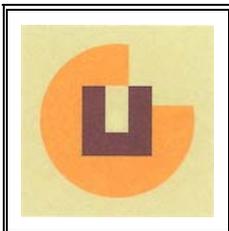
Plazo de ejecución: Fecha de terminación:

Presupuesto de ejecución material de las obras realizadas:

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

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

El/los Técnico/s Actuante/s
Fdo.:



CERTIFICADO TÉCNICO DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE CONSERVACIÓN Y ACTA FAVORABLE

ITE
Granada

IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO

Tipo de vía:	Nombre:	Nº/Piso/Letra:
C.P.:	Plan Especial de Protección:	Ref. Catastral:
Uso dominante:		Catalogación:

DATOS DE LA PROPIEDAD

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

DATOS DEL TÉCNICO/S ACTUANTE/S

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

DESCRIPCIÓN DE LAS MEDIDAS URGENTES DE SEGURIDAD REALIZADAS

Descripción de las OBRAS REALIZADAS por urgencia y peligro para personas o elementos catalogados:

Plazo de ejecución:	Fecha de terminación:
---------------------	-----------------------

Presupuesto de ejecución material de las obras realizadas:

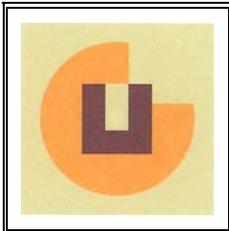
DESCRIPCIÓN DE LAS OBRAS DE CONSERVACIÓN REALIZADAS

Descripción de las OBRAS REALIZADAS de conservación para alcanzar las condiciones exigibles:

A. ESTRUCTURA Y/O CIMENTACION:

B. FACHADAS EXTERIORES, INTERIORES Y MEDIANERAS:

C. CUBIERTAS Y TERRAZAS:



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

ITE
Granada

D. INSTALACIONES DE FONTANERIA, SANEAMIENTO Y ELECTRICIDAD:

E. ELEMENTOS PROTEGIDOS RESEÑADOS EN EL CATALOGO:

Plazo de ejecución:

Fecha de terminación:

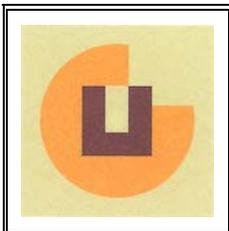
Presupuesto de ejecución material de las obras realizadas:

Una vez finalizadas las obras descritas en los plazos que arriba se indican, al amparo de la licencia/orden de ejecución con expte. nº: , bajo mi dirección técnica, según se acredita en el Certificado Final de Obra adjunto, el/los técnico/s que suscribe/n **CERTIFICA/N** que con la realización de las mismas se han subsanado todas las deficiencias hasta la fecha reseñadas, con lo que el estado de conservación del inmueble es **FAVORABLE**, por cumplir el edificio las condiciones que se encuentran reglamentadas en los artículos 4 y 6 de la Ordenanza Reguladora del Deber de Conservación de los Edificios en Granada, referentes a la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales, así como, de habitabilidad o de uso efectivo..

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

El/los Técnico/s Actuante/s

Fdo.:



SOLICITUD DE SUBVENCIÓN DEL INFORME DE ITE

ITE
Granada

IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO

Tipo de vía:	Nombre:	Nº/Piso/Letra:
C.P.:	Plan Especial de Protección:	Ref. Catastral:
Uso dominante:		Catalogación:

REGIMEN DE PROPIEDAD

Propiedad Individual	Número Total Viviendas		
Propiedad Horizontal	Número Total Viviendas		
	Ocupadas		
	Desocupadas		
	De uso no residencial		
Datos generales de los locales		Régimen de las Viviendas	
Número Total Locales		Numero de viviendas en propiedad	
Ocupados		Numero de viviendas en alquiler	
Desocupados			

DATOS DEL SOLICITANTE

Nombre y Apellidos:			NIF. /CIF.:
Dirección:			Nº/Piso/Letra:
Población:	Provincia:		C.P.:
Telf. Trabajo:	T. Casa:	T. Movil:	E-Mail :
Calidad con la que actúa: Propietario: <input type="checkbox"/> Usufructuario: <input type="checkbox"/> Otros: <input type="checkbox"/>			

DATOS DEL REPRESENTANTE DE LA PROPIEDAD

Representante:			NIF. /CIF.:
Dirección:			Nº/Piso/Letra:
Población:	Provincia:		C.P.:
Telf. Trabajo:	T. Casa:	T. Movil:	E-Mail :

El solicitante EXPONE:

Estando interesado en acceder a las ayudas para la realización del Informe de Inspección Técnica de Edificios (ITE) de acuerdo con lo establecido en la Ordenanza Reguladora del Deber de Conservación de los Edificios en Granada,

MANIFIESTA:

Que reúne todos y cada uno de los requisitos necesarios indicados en el art. 31 de la citada Ordenanza Municipal,

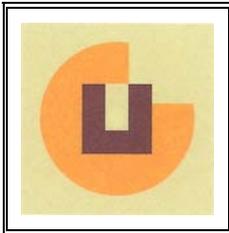
Y SOLICITA:

Ser incluido como peticionario en la concesión de la subvención establecida para la realización del Informe de Inspección Técnica de Edificios (ITE).

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

El Solicitante.

Fdo.:



SOLICITUD DE SUBVENCIÓN DEL INFORME DE ITE

ITE
Granada

Requisitos para ser beneficiario:

1. Ser persona física y propietario del inmueble.
2. Tener ingresos anuales inferiores a dos veces y media (2,5) el salario mínimo interprofesional, o inferiores a tres veces y media (3,5) el salario mínimo interprofesional cuando la unidad familiar este compuesta por 4 o más miembros.
3. Uso predominante residencial vivienda.
4. Que los edificios y construcciones que pueden beneficiarse de la ayuda constituyan la vivienda habitual y permanente de los beneficiarios.

Documentación Obligatoria:

DEL SOLICITANTE:

1. Copia del DNI.
2. Copia de la minuta del técnico redactor de la Inspección.
3. Copia compulsada de la Declaración de la Renta o declaración responsable de no haberla presentado (según modelo).
4. Certificado de empadronamiento.
5. Copia del libro de familia.
6. Declaración responsable de estar al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias con el Ayuntamiento de Granada y compromiso de su acreditación antes de proceder al pago de la ayuda (según modelo).
7. Solicitud de cobro mediante transferencia bancaria (según modelo).

CASO DE COMUNIDAD DE PROPIETARIOS (PROPIEDAD HORIZONTAL):

1. La solicitud se formulara por el Presidente de la Comunidad.
2. Copia del DNI del Presidente.
3. Copia, en su caso, de la Escritura de Propiedad Horizontal.
4. Copia de la minuta del técnico redactor de la Inspección.
5. Relación de unidades familiares residentes.
6. Empadronamientos en los respectivos domicilios.
7. Copia compulsada de la Declaración de la Renta o declaración responsable de no haberla presentado (según modelo) de cada una de las unidades familiares residentes.
8. Copia de los libros de familia respectivos.
9. Declaración responsable de estar al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias con el Ayuntamiento de Granada y compromiso de su acreditación antes de proceder al pago de la ayuda de cada una de las unidades familiares residentes en el edificio (según modelo).
10. Solicitud de cobro mediante transferencia bancaria (según modelo).

DE LA EDIFICACIÓN:

1. Copia de Escritura de Propiedad o Nota Simple del Registro.
2. En el caso de Comunidad de Propietarios, idénticos documentos de cada una de las unidades familiares residentes.

Documentación adicional:

1. En el caso de otro titular distinto del propietario: Documento acreditativo.
2. En el caso de representante legal: Copia del poder acreditativo.

Cuantía de la subvención:

Máximo 85% de la minuta del Técnico redactor de la I.T.E.

Límite para el caso de Propiedad Horizontal..... 100,00 Euros por vivienda.

Límite para el caso de Propiedad Individual..... 300,00 Euros por vivienda.

**DECLARACIÓN RESPONSABLE DE INGRESOS
A LOS EFECTOS DE FORMULAR SOLICITUD DE AYUDA PARA SUBVENCIÓN A LOS
GASTOS DERIVADOS DE LA INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS**

DATOS DEL SOLICITANTE			
Nombre y Apellidos:			NIF. /CIF.:
Dirección:			Nº/Piso/Letra:
Población:		Provincia:	
C.P.:		C.P.:	
Telf. Trabajo:	T. Casa:	T. Movil:	E-Mail :

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

DECLARO

A efectos de acreditar el cumplimiento del requisito de tener unos ingresos inferiores a 2,5 veces el salario mínimo interprofesional, a tenor de lo dispuesto en la Ordenanza Reguladora del Deber de Conservación de los Edificios de Granada, MANIFIESTO:

Primero.- Que NO he realizado la Declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas correspondiente al año(periodo anterior con plazo de presentación vencido) por no estar obligado a ello según la normativa reguladora del referido impuesto.

Segundo.- Que la composición de la unidad familiar (integrada por el solicitante, el cónyuge, en su caso, así como sus ascendientes y descendientes que convivan con ellos) es la siguiente:

Nombre y Apellidos:	Relación familiar	NIF. /CIF.:

Tercero.- Que la suma de los ingresos económicos, por todos los conceptos, de los miembros de la unidad familiar durante el citado año, es deEuros

Al objeto de acreditar lo declarado, acompaño la siguiente documentación:

1. Documentación acreditativa de los ingresos percibidos (certificado del centro o centros de trabajo, certificado de percepción de pensión, desempleo, etc.)
2. Certificado de las base declaradas a la seguridad social en el caso de trabajadores autónomos
3. Otros:

Asimismo, autorizo a la Gerencia de Urbanismo y Obras Municipales, Organismo Autónomo del Ayuntamiento de Granada, con CIF P-1800046.C para que pueda solicitar a la Agencia Estatal de Administración Tributaria la circunstancia de no haber presentado en el ejercicio de la Declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas correspondiente.

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

El Declarante.
Fdo.:

**DECLARACIÓN DE ESTAR AL CORRIENTE EN EL CUMPLIMIENTO DE LAS
OBLIGACIONES TRIBUTARIAS CON EL AYUNTAMIENTO DE GRANADA Y
COMPROMISO DE SU ACREDITACIÓN ANTES DE PROCEDER AL PAGO DE LA AYUDA**

DATOS DEL SOLICITANTE			
Nombre y Apellidos:			NIF. /CIF.:
Dirección:			Nº/Piso/Letra:
Población:	Provincia:		C.P.:
Telf. Trabajo:	T. Casa:	T. Movil:	E-Mail :

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

A efectos de acreditar el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 31 de la Ordenanza Reguladora del Deber de Conservación de los Edificios en Granada

DECLARO

Que que me encuentro al corriente en el cumplimiento de mis obligaciones tributarias con el Ayuntamiento de Granada y me comprometo a aportar la correspondiente certificación o, en su caso, informe que lo acredite antes de que se proceda al pago de la ayuda (artículo 189.2 del RD legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de Haciendas Locales).

A este respecto, el beneficiario de la subvención autoriza a la Gerencia de Urbanismo y Obras Municipales para recabar la información que fuera pertinente a efectos de comprobar los datos declarados.

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

El Declarante.
Fdo.:

SOLICITUD DE COBRO MEDIANTE TRANSFERENCIA BANCARIA

DATOS DEL SOLICITANTE			
Nombre y Apellidos:			NIF. /CIF.:
Dirección:			Nº/Piso/Letra:
Población:		Provincia:	C.P.:
Telf. Trabajo:	T. Casa:	T. Movil:	E-Mail :

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

A efectos del cobro de las ayudas establecidas en la Ordenanza Reguladora del Deber de Conservación de los Edificios en Granada,

SOLICITA:

Que le sea ingresado en la cuenta que abajo se especifica, el importe de la subvención que le corresponda para la realización del Informe de Inspección Técnica de los Edificios (ITE), para el edificio arriba identificado.

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

El solicitante.
Fdo.:

A cumplimentar por la Entidad Financiera:

D.Dª/.....
En representación de la entidad.....
Certifico que la cuenta número:

COD. ENTIDAD	SUCURSAL	D.C.	NÚMERO DE CUENTA

Corresponde al titular.....
Con CIF/ NIF:.....

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

(Firma y sello)

SUBDIRECCIÓN DE ARQUITECTURA
Servicio de Protección de la Edificación

ANEXO 4:
CARTEL INFORMATIVO.

EJEMPLO DE CARTEL PARA ORDEN DE EJECUCIÓN:

SITUACION:	C/ ALCAZABA ALTA nº 37
DIRECCIÓN DE OBRA:	FRANCISCO RODRIGUEZ RODRIGUEZ
COORD. DE SEGURIDAD:	PEDRO PEREZ FERNANDEZ
PRESUPUESTO:	123.456,00 €
CONTRATISTA:	DEMOLICIONES S.A.
PLAZO EJECUCIÓN:	2 Meses

DIMENSIONES: 120 x 80 cm.

SUBDIRECCIÓN DE ARQUITECTURA
Servicio de Protección de la Edificación

EJEMPLO DE CARTEL PARA EJECUCIÓN SUBSIDIARIA:



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO Y OBRAS
AYUNTAMIENTO DE GRANADA

EXPTE. 3.457/05

ACTUACIONES DE EJECUCION SUBSIDIARIA
OBRAS DE MANTENIMIENTO Y REPARACION DE EDIFICIO

SITUACION: C/ ALCAZABA ALTA nº 37

DIRECCIÓN DE OBRA: FRANCISCO RODRIGUEZ RODRIGUEZ

COORD. DE SEGURIDAD: PEDRO PEREZ FERNANDEZ

PRESUPUESTO: 123.456,00 €

CONTRATISTA: DEMOLICIONES S.A.

PLAZO EJECUCIÓN: 2 Meses

DIMENSIONES: 120 x 80 cm.

SUBDIRECCIÓN DE ARQUITECTURA
Servicio de Protección de la Edificación

ANEXO 5:
BASE DE PRECIOS QUE SIRVE DE REFERENCIA PARA LA VALORACIÓN DE LAS OBRAS DE REPARACIÓN NECESARIAS.

El valor de las obras se calcularán con arreglo a la **base de precios** incluida en el *Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares que rige las actuaciones para actuar por ejecución subsidiaria*.