

AYUNTAMIENTO DE MUTXAMEL**EDICTO**

El Pleno de este Ayuntamiento, en su sesión ordinaria celebrada el día 29-06-2012, acordó provisionalmente la modificación de la Ordenanza Fiscal Reguladora de la Tasa por Enseñanzas Especiales en el Conservatorio de Música «Rafael Rodríguez Albert».

De conformidad con lo dispuesto en el art. 49 de la Ley 7/85, de 2 de abril y art. 17.1 del R.D.L. 2/04, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, el expediente permanecerá expuesto al público y a los interesados a que se refiere el art. 18 del mencionado R.D.L., en el Negociado de Rentas y Exacciones de este Ayuntamiento, para que durante el plazo de 30 días, pueda ser examinado y presentar las reclamaciones que estimen oportunas. En el caso de que no se hubieran presentado reclamaciones, se entenderá definitivamente adoptado el acuerdo de modificación citado.

Mutxamel, a 3 de julio de 2012.

EL CONCEJAL DEL ÁREA FINANCIERA,
Fdo.: José Vicente Cuevas Olmo.

1214396

EDICTO

Aprobado inicialmente por el Ayuntamiento-Pleno en sesión del 29 de junio de 2012 el expediente número 2012/020 de modificación de créditos al Presupuesto Municipal de 2012, conforme a lo establecido en los artículos 177 y 169 del RDL 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, se expone al público por plazo de quince días, durante cuyo término podrán presentar reclamaciones contra el acuerdo de aprobación las personas y entidades que se enumeran, por motivos que también se expresan, en el artículo 170 del mismo texto legal. Si durante el citado plazo no se presentasen reclamaciones el expediente se entenderá definitivamente aprobado.

MUTXAMEL, a 6 de julio de 2012.

EL CONCEJAL DEL AREA FINANCIERA Y PRESUPUESTARIA,

Fdo.: JOSÉ VICENTE CUEVAS OLMO.

1214397

AYUNTAMIENTO DE ORIHUELA**EDICTO****APROBACIÓN DEFINITIVA**

Al no haberse presentado reclamaciones durante el plazo de exposición al público, queda automáticamente elevado a definitivo el Acuerdo adoptado por el Pleno Municipal en sesión celebrada en fecha veintiséis de abril de dos mil doce, aprobatorio de la Ordenanza Reguladora de la Inspección Técnica, de Conservación de Edificaciones y Registro de Solares en el Municipio de Orihuela, que consta como anexo I al presente acuerdo, y que fue publicada en el B.O.P. nº 99 de fecha 25/05/12, cuyo texto íntegro se hace público, para su general conocimiento y en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 70.2 de la Ley 7/85, de 2 de abril, Reguladora de las bases de Régimen Local.

ANEXO I

ORDENANZA REGULADORA DE LA INSPECCIÓN TÉCNICA, CONSERVACIÓN DE EDIFICACIONES Y LA CREACIÓN DEL REGISTRO DE EDIFICIOS, CONSTRUCCIONES, PARCELAS Y SOLARES EN EL MUNICIPIO DE ORIHUELA.

ÍNDICE SISTEMÁTICO**EXPOSICIÓN DE MOTIVOS.****TÍTULO I. Disposiciones generales.**

Artículo 1. Objeto de la Ordenanza.

Artículo 2. Participación ciudadana.

Artículo 3. Control y cumplimiento del deber de conservación.

TÍTULO II. El deber de conservación y la Inspección Técnica de Edificios. (I.T.E.). Obligados. Procedimiento.

Artículo 4. Obligados y obligaciones del deber de conservación. Alcance del deber de conservación.

Artículo 5. Determinación del coste de los trabajos y obras a realizar. Determinación del valor por sustitución del edificio o construcción.

Artículo 6. Obligados. De la inspección técnica de edificios.

Artículo 7. Edificaciones sujetas a inspección técnica.

Artículo 8. Capacitación profesional para la inspección técnica.

Artículo 9. Contenido de los informes de I.T.E.

Artículo 10. Resultado de las inspecciones. Procedimiento.

Artículo 11. Incumplimiento de la obligación de presentar el acta de inspección técnica.

Artículo 12. Ejecución subsidiaria de la I.T.E.

TÍTULO III. El deber de rehabilitación y el Informe de Conservación del Edificio (I.C.E.).

Artículo 13. Deber de rehabilitación. Obligados.

Artículo 14. Ayudas a la rehabilitación.

Artículo 15. Informe de Conservación del Edificio y evaluación energética (I.C.E.).

Artículo 16. Capacitación y procedimiento para la redacción del I.C.E.

TÍTULO IV. Régimen y procedimiento de las Órdenes de Ejecución.

Artículo 17. Órdenes de ejecución.

Artículo 18. Órgano competente e inspección municipal.

Artículo 19. Obligados. De las órdenes de ejecución.

Artículo 20. Resolución.

Artículo 21. Cumplimiento de las órdenes de ejecución.

Artículo 22. Órdenes de ejecución para elementos sometidos a algún régimen de protección.

Artículo 23. Órdenes de ejecución por motivos turísticos, culturales, de ornato público o decoro.

Artículo 24. Incumplimiento de las órdenes de ejecución.

Artículo 25. La ejecución subsidiaria de las órdenes de ejecución.

TÍTULO V. Declaración del incumplimiento del deber de conservar o rehabilitar y medidas ante el incumplimiento.

CAPÍTULO I.- El procedimiento para declarar el incumplimiento del deber de conservar o rehabilitar.

Artículo 26. Iniciación del procedimiento para declarar el incumplimiento del deber de conservar o rehabilitar.

Artículo 27. Informe técnico y jurídico.

Artículo 28. Trámite de audiencia y propuesta de resolución.

Artículo 29. Resolución declarando el incumplimiento del deber de conservar o rehabilitar.

Artículo 30. Notificación de la resolución declarando el incumplimiento.

Artículo 31. Inscripción de la resolución en el Registro de la Propiedad y en el Registro de edificios, construcciones, parcelas y solares.

CAPÍTULO II.- Medidas ante el incumplimiento.

SECCIÓN 1.ª PROCEDIMIENTO SANCIONADOR

Artículo 32. Infracciones por el incumplimiento del deber de conservar o rehabilitar.

Artículo 33. Procedimiento sancionador.

SECCIÓN 2.ª EJECUCIÓN SUBSIDIARIA

Artículo 34. La ejecución subsidiaria.

Artículo 35. Documento de ejecución de las obras.

Artículo 36. Pruebas técnicas para obtener un diagnóstico adecuado de los daños.

Artículo 37. Actuaciones sin presupuesto de obras.
Artículo 38. Documentación final y coste definitivo de las obras.

Artículo 39. Costes adicionales.

SECCIÓN 3.ª EJECUCIÓN POR SUSTITUCIÓN DEL PROPIETARIO. EL AGENTE REHABILITADOR

Artículo 40. La ejecución por sustitución del propietario.

Artículo 41. Iniciación del procedimiento.

Artículo 42. Iniciación a instancia de parte.

Artículo 43. Requisitos de la solicitud.

Artículo 44. Trámite de audiencia del propietario y propuesta de resolución.

Artículo 45. Resolución del procedimiento iniciado a solicitud de parte y silencio administrativo.

Artículo 46. Inscripción de la resolución en el Registro de la Propiedad y en el Registro de edificios, construcciones, parcelas y solares.

Artículo 47. Convocatoria del concurso público para la sustitución del propietario.

Artículo 48. Anuncio de la convocatoria del concurso público.

Artículo 49. Los agentes rehabilitadores.

Artículo 50. Presentación de ofertas de los agentes rehabilitadores.

Artículo 51. Trámite de audiencia para el pago en especie.

Artículo 52. Resolución del concurso público con convenio.

Artículo 53. Efectos de la resolución del concurso público con convenio.

Artículo 54. Resolución del concurso público sin convenio.

Artículo 55. Inscripción de la transmisión forzosa en el Registro de la Propiedad.

Artículo 56. Concurso declarado desierto.

Artículo 57. Incumplimiento del agente rehabilitador adjudicatario del concurso.

SECCIÓN 4.ª EXPROPIACIÓN POR INCUMPLIMIENTO DE LA FUNCIÓN SOCIAL DE LA PROPIEDAD

Artículo 58. La expropiación forzosa.

Artículo 59. Requisitos de la resolución con la medida expropiatoria.

Artículo 60. Procedimiento, pago del justiprecio y realojo.

TÍTULO VI.- Ruina legal y Ruina Física.

CAPÍTULO I.- Situación legal de ruina.

Artículo 61. Supuestos de situación legal de ruina urbanística.

Artículo 62. Iniciación del procedimiento contradictorio de ruina.

Artículo 63. Iniciación de oficio.

Artículo 64. Iniciación a instancia de interesado.

Artículo 65. Inspecciones municipales.

Artículo 66. Informe técnico.

Artículo 67. Relación de moradores y medidas de seguridad.

Artículo 68. Petición de informes y comunicaciones.

Artículo 69. Alegaciones.

Artículo 70. Dictamen pericial e informe jurídico.

Artículo 71. Trámite de audiencia y propuesta de resolución.

Artículo 72. Resolución del procedimiento contradictorio de ruina.

Artículo 73. Edificios sin catalogar o de nivel 3 de protección declarados en situación legal de ruina urbanística.

Artículo 74. Edificios protegidos o catalogados con nivel 1 ó 2 de protección declarados en situación legal de ruina urbanística.

Artículo 75. Notificación de la resolución.

Artículo 76. Plazo para resolver.

Artículo 77. Responsabilidades.

Artículo 78. Inscripción de la resolución en el Registro de la Propiedad y en el Registro de edificios, construcciones, parcelas y solares.

CAPÍTULO II.- Ruina física inminente.

Artículo 79. Supuesto de ruina física inminente.

Artículo 80. Inspección municipal.

Artículo 81. Resolución de ruina física inminente.

Artículo 82. Notificación y comunicación de la resolución de ruina física inminente.

Artículo 83. Cumplimiento de las medidas ordenadas.

Artículo 84.- Ejecución subsidiaria.

TÍTULO VII.- Régimen sancionador.

Artículo 85. Calificación de las infracciones.

Artículo 86. Criterios de graduación de las sanciones.

Artículo 87. Responsables de las infracciones.

TÍTULO VIII.- Registro de edificios, construcciones, parcelas y solares.

Artículo 88. Creación del registro.

Artículo 89. Inclusión en el registro.

Artículo 90. Datos a incluir en el registro.

Artículo 91. Obligaciones en caso de cambio de titularidad. Actualización del registro.

Disposición Transitoria. Calendario de implantación de la Inspección Técnica de Edificios.

Disposición Final. Publicación y entrada en vigor.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La conservación de las edificaciones se ha convertido en uno de los factores que pueden y deben ayudar a evitar la despoblación o el deterioro de los barrios actualmente consolidados, provocando con ello el nacimiento en el ámbito del casco urbano de espacios degradados tanto urbanística como socialmente.

El municipio de Orihuela, conformado por la ciudad en sí y una gran cantidad de núcleos urbanos o semiurbanos (Costa y Pedanías), cuenta con un casco histórico y cultural reconocido nacional e internacionalmente. Alrededor de este mismo, y como toda lógica evolutiva urbanística demuestra, ha ido creciendo un tejido de edificaciones (viviendas, edificios públicos y cualquier otra edificación) que por el paso inexorable del tiempo han alcanzado un determinado número de años que aconsejan actuaciones de conservación por parte de sus propietarios (públicos o privados), para evitar de un lado la despoblación de determinadas zonas y de otro la repoblación no consentida de edificaciones concretas.

Igualmente en los ensanches y núcleos no históricos de la ciudad de Orihuela, se hace necesaria la recuperación de edificaciones que conserven las condiciones de habitabilidad o uso efectivo que permitirían obtener la licencia administrativa de ocupación o actividad para el uso que les sea propio en cada caso.

En la misma situación se encuentran determinadas edificaciones en las llamadas «Pedanías», tanto en núcleos urbanos, semiurbanos o diseminados.

Por ello, según lo dispuesto en el artículo 207 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana, los propietarios de toda edificación catalogada o de antigüedad superior a cuarenta años deberán promover, al menos cada cinco años, una inspección a cargo de facultativo competente, para supervisar su estado de conservación.

Por otra parte, el Real Decreto-ley 8/2011, de 1 de julio, en su Disposición adicional tercera, marca que las determinaciones relativas a la inspección técnica de edificios serán aplicables en los municipios con población superior a veinticinco mil habitantes como es el caso de la ciudad de Orihuela. La disposición transitoria segunda del dicho Real Decreto-ley, indica sobre la obligatoriedad de la inspección técnica de edificios, que las Administraciones Públicas podrán establecer un calendario de fechas hasta 2015 para la progresiva realización ordenada de dicha inspección. En ese año, deberán haberse sometido a la misma todos los edificios con una antigüedad superior a cuarenta años.

Al margen de lo anterior, y en lo relativo a la rehabilitación, la intervención en elementos comunes de las edificaciones será necesaria cuando lo exija la adecuada conservación y mantenimiento de los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad del edificio.

A este respecto, y para posibilitar el cumplimiento de la exigencia de la inspección técnica y armonizarla con las actuaciones de rehabilitación, el Decreto 43/2011, de 29 de abril, del Consell instituye la figura del Informe de Conservación del Edificio y evaluación energética.

Por todo lo expuesto, se ha optado por una Ordenanza Municipal que regule de forma concreta y clara los procesos de inspección de periódica de edificaciones, las órdenes de ejecución y el registro municipal de solares, edificios y construcciones en la totalidad del Término Municipal de Orihuela.

TÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Objeto de la Ordenanza.

La presente Ordenanza tiene por objeto garantizar el cumplimiento del deber de conservación de los propietarios de terrenos, construcciones y edificios, de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, accesibilidad, ornato público y decoro así como de realizar los trabajos de mejora y rehabilitación hasta donde alcance el deber legal de conservación, con la finalidad de recuperar la habitabilidad y uso efectivo de dichas edificaciones.

Asimismo, su finalidad es también la de regular la obligación de los propietarios de edificaciones catalogadas o de antigüedad superior a cuarenta años de promover inspecciones que supervisen el estado de conservación de dichas edificaciones, en los plazos y con las condiciones establecidas en la presente Ordenanza y establecer los procedimientos para la declaración de la situación legal de ruina y la ruina física inminente de conformidad con la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana.

Artículo 2. Participación ciudadana.

Los órganos responsables de la tramitación de los procedimientos a que se refiere esta ordenanza facilitarán la participación de los vecinos a través de sus entidades representativas. A tal efecto, las asociaciones vecinales podrán tener la consideración de interesados en cualquiera de los expedientes de su zona de influencia, distrito o barrio a que se refiere esta Ordenanza desde su personación en los mismos como parte interesada, o en su caso como perjudicada en el caso de que hubieran sufrido daños personales o materiales.

El Ayuntamiento de Orihuela podrá solicitar la colaboración de dichas asociaciones en aquellos supuestos en los que la problemática social lo haga aconsejable.

Artículo 3. Control y cumplimiento del deber de conservación.

El Excmo. Ayuntamiento de Orihuela velará por el cumplimiento de los deberes de los propietarios y usuarios en cuanto al mantenimiento, conservación e inspección periódica de las edificaciones, condicionando la expedición de las correspondientes licencias de obras y de ocupación a la previa realización de la inspección de las edificaciones en los casos obligatorios que se citan en el artículo anterior.

Dicho control se efectuará mediante los correspondientes procedimientos administrativos iniciados de oficio o a instancia de parte. Los procedimientos iniciados de oficio lo serán mediante cualquiera de los medios permitidos en la ley, en especial mediante acta, denuncia o instancia dirigida al Excmo. Ayto. de Orihuela, o mediante los servicios de inspección municipales.

TÍTULO II

EL DEBER DE CONSERVACIÓN Y LA INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS (I.T.E.).

OBLIGADOS. PROCEDIMIENTO.

Artículo 4. Obligados y obligaciones del deber de conservación. Alcance del deber de conservación.

Son obligados los propietarios, quienes conservarán los terrenos, construcciones, urbanizaciones y edificaciones en los términos establecidos por la legislación aplicable y por la presente Ordenanza.

Los propietarios estarán obligados a:

- Realizar un mantenimiento permanente y continuado de los elementos presentes en las fachadas.
- Mantener los inmuebles en las condiciones mínimas de seguridad para que no implique riesgo para las personas

y bienes, por lo que se deberán realizar las obras y trabajos necesarios de afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados de la estructura, cimentación, soportes, vigas, forjados, muros de carga u otros elementos estructurales que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad del edificio. Asimismo, deberán ser reparadas las fachadas (interiores, exteriores y medianeras) y otros elementos cuyo estado suponga un riesgo para la seguridad de las personas, tales como chimeneas, falsos techos, cornisas, salientes, vuelos o elementos ornamentales o de acabado, salubridad para que no atente contra la higiene y salud de sus usuarios, por lo que se deberán realizar las obras y trabajos necesarios para que no se produzcan filtraciones de agua a través de la fachada, cubierta o del terreno y se deberá mantener en buen estado de funcionamiento las redes de generales de servicio e instalaciones sanitarias de modo que se garantice su aptitud para el uso a que estén destinadas, accesibilidad física de los accesos, escaleras, barandillas, ascensores y demás elementos de comunicación horizontal o vertical del edificio o construcción, por lo que se deberán realizar los trabajos y obras necesarios de forma que se conserven y mantengan en correcto uso, ornato público y decoro de modo que la fachada de los edificios y construcciones no afecte a la imagen urbana, por lo que se deberán mantener adecentada, mediante limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento y decoro.

Que los elementos arquitectónicos de soporte y aquellos ubicados en la envolvente de la edificación han de mantenerse constructivamente sanos, sin pintadas o elementos obsoletos como carteles, adhesivos o similares.

Que en las actuaciones a realizar sobre los elementos constructivos de fachada o cubierta en las que se precisen medios auxiliares como andamios, redes, delimitadores de paso, vallas, valizas de avisado y cualesquiera otros medios de seguridad, etc ... deberán obtenerse previamente los pertinentes permisos de ocupación de vía pública, salvo casos de urgencia acreditada.

El deber de conservación alcanza hasta la realización de aquellos trabajos y obras cuyo importe no rebase la mitad del valor de un edificio o construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil o, en su caso, de idénticas dimensiones que la preexistente, excluido el valor del suelo, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable o, en su caso, quede en condiciones de ser legalmente destinada al uso que le sea propio.

Artículo 5. Determinación del coste de los trabajos y obras a realizar. Determinación del valor por sustitución del edificio o construcción.

El coste de los trabajos y obras a realizar en los edificios y construcciones se determinará por aplicación del Cuadro de Precios del Instituto Valenciano de la Edificación.

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

El valor de sustitución del edificio o construcción de nueva planta se obtendrá según precio de referencia orientativo del Colegio Territorial de Arquitectos de Alicante, y en su caso mediante valoración efectuada por profesional competente para ello, incluidos los técnicos municipales.

Artículo 6. De la inspección técnica de edificios. Obligados.

Están obligados a efectuar la Inspección Técnica de Edificios los propietarios de las mismas (públicos o privados) o en su defecto la Comunidad de Propietarios en los casos que está exista.

La Inspección Técnica de Edificios irá dirigida a comprobar las condiciones mínimas de seguridad, salubridad, accesibilidad, ornato público y decoro y determinar, en su caso, las obras de conservación o rehabilitación que fueren precisas.

Para determinar el mejor cumplimiento y efectivo control de los deberes de conservación y mantenimiento de las edificaciones por parte de los propietarios, se establece la

obligación de realizar una Inspección Técnica de Edificios (I.T.E.) inicial y otras periódicas al menos cada ocho años, a cargo de facultativo competente, salvo que la actuación requiera una inspección inminente.

Artículo 7. Edificaciones sujetas a inspección técnica.

Estarán sujetas a inspección técnica a cargo de facultativo competente las edificaciones catalogadas o de antigüedad superior a cuarenta años. La determinación de la antigüedad de las edificaciones, construcciones y demás, se computará inicialmente desde la terminación de las obras de nueva planta o de restructuración general o total del mismo bien sea mediante los certificados o licencias oportunos expedidos por cualquier administración bien mediante cualquier otro documento de carácter oficial que la determine. Se presumirá, salvo prueba en contrario, que la antigüedad del edificio es la que figura en los registros municipales y en su defecto en cualquier otro de los registros o archivos de carácter público.

Artículo 8. Capacitación profesional para la inspección técnica.

La realización de la I.T.E., se llevará a cabo por profesionales titulados competentes en materia de edificación como Arquitectos, Aparejadores, Arquitectos Técnicos, Ingenieros de la Edificación o titulación oficial equivalente según la legislación vigente y en atención a las intervenciones necesarias en dichas edificaciones. Para el caso de edificaciones y construcciones pertenecientes a las Administraciones Públicas enumeradas en el artículo 2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, por los técnicos de sus servicios técnicos competentes.

Artículo 9. Contenido de los informes de I.T.E.

Las inspecciones técnicas a efectuar tendrán como mínimo el siguiente contenido:

a) Acta de visita al inmueble, con aportación de documentos incluso gráficos (fotografías, vídeos...). La inspección técnica se cumplimentará según los modelos oficiales de acta de inspección técnica aprobados por el Área de Urbanismo en materia de conservación y rehabilitación, a los que se acompañará el Plano parcelario del emplazamiento, a escala 1:1000 y en formato DIN-A4, donde se definen gráficamente tanto los límites de la parcela como las edificaciones y construcciones inspeccionadas.

b) Estado general de estructura y cimentación.

c) Estado de fachadas interiores y exteriores, medianeras y en especial elementos que pudieran suponer un peligro para la vía pública, como cornisas, petos de terraza, salientes, vuelos o elementos ornamentales, entre otros.

d) Estado general de conservación de cubiertas y azoteas.

e) Estado general de la fontanería y la red de saneamiento.

f) Revisión de las patologías que puedan afectar a la integridad del edificios como fisuras, pandeos, humedades, etc ...

Dicho facultativo consignará los resultados de su acta de inspección expidiendo un informe que describa los desperfectos apreciados en el inmueble, sus posibles causas y las medidas prioritarias recomendables para asegurar su estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructural o para mantener o rehabilitar sus dependencias en condiciones de habitabilidad o uso efectivo según el destino propio de ellas. Asimismo, dejará constancia del grado de realización de las recomendaciones expresadas con motivo de la anterior inspección periódica en los casos que esta se haya realizado. La eficacia del informe exige remitir copia del mismo al Ayuntamiento y al Colegio Profesional correspondiente.

El Ayuntamiento podrá exigir a los propietarios la exhibición de los informes I.T.E. actualizados.

En caso de detectar que dicha inspección no se ha realizado, el Ayuntamiento la podrá realizar de oficio a costa de los obligados.

El contenido de los informes I.T.E. pasará a formar parte del registro definido en el Título VIII de la presente Ordenanza

Artículo 10. Resultado de las inspecciones. Procedimiento.

El resultado de la inspección junto con el Acta dará lugar al Informe de Inspección Técnica que se comunicará a la Administración municipal, y se hará constar en el Registro al que se hace referencia en el Título VIII su carácter favorable o desfavorable.

Los obligados a realizar dicha ITE deberán presentar dos copias de las actas de inspección técnica, si el resultado es desfavorable y una si es favorable, a los que se acompañará el Plano parcelario del emplazamiento, a escala 1:1000 y en formato DIN-A4, donde se definan gráficamente tanto los límites de la parcela como las edificaciones y construcciones inspeccionadas, dentro de los seis primeros meses siguientes a aquél en el que cumplan cuarenta años los bienes inmuebles sujetos y en el año del cumplimiento del período decenal correspondiente.

En el supuesto de que el resultado de la inspección (ITE) sea favorable no se admitirán informes complementarios adjuntos u otro tipo de documentación en los que se deduzca la existencia de daños o deficiencias.

El informe de la ITE con calificación desfavorable contendrá, además de las especificaciones del art. 9 de esta ordenanza, lo siguiente:

a) Descripción y localización de los desperfectos y deficiencias que afecten a la estructura y cimentación, a las fachadas, a las cubiertas y azoteas y a las redes generales de servicio e instalaciones sanitarias del edificio.

b) Descripción de sus posibles causas.

c) Descripción de las medidas inmediatas de seguridad que hayan adoptado para garantizar la seguridad de los ocupantes del edificio, vecinos, colindantes y transeúntes, en caso de ser necesarias.

d) Descripción de las obras y trabajos recomendados que, de forma priorizada, se consideran necesarios para subsanar las deficiencias descritas en la letra a) y su plazo estimado de duración.

e) Grado de ejecución y efectividad de las medidas adoptadas y de las obras realizadas para la subsanación de deficiencias descritas en las anteriores inspecciones técnicas del edificio.

Siendo la inspección desfavorable los propietarios deberán solicitar en el plazo máximo de dos meses las correspondientes licencias urbanísticas para subsanar las deficiencias descritas en informe de la I.T.E., en caso de no hacerlo, los servicios técnicos municipales girarán visita de inspección y propondrán la correspondiente Orden de Ejecución de conformidad con lo establecido en el Título IV de la presente Ordenanza.

Además de lo anterior, todas las actas de inspección técnica deberán contener información sobre las redes generales de servicio así como las características de las instalaciones relativas al comportamiento térmico del edificio. El contenido de esta información servirá para el establecimiento de medidas de fomento de la eficiencia energética de las edificaciones, sin que en ningún caso pueda tener efectos para el resultado, favorable o desfavorable, de la inspección.

Con carácter general, los servicios técnicos municipales del Ayuntamiento podrá realizar Inspecciones Técnicas de Edificios contradictorias a las presentadas en caso de considerarlo oportuno.

Artículo 11. Incumplimiento de la obligación de presentar el acta e informe de inspección técnica.

Si transcurrido el plazo para presentar la I.T.E., el obligado no la hubiere realizado o esta no se ajustara al contenido establecido en el Artículo 9 de la presente Ordenanza, el Ayuntamiento le ordenará la realización de la misma o le requerirá para la subsanación de los defectos observados en la documentación, otorgándole un plazo adicional de dos meses para presentarla, con advertencia, de que transcurrido el plazo legal, el Ayuntamiento podrá imponer como medio de ejecución forzosa multas coercitivas por importe de 3.000.- euros y en su caso dictar la correspondiente orden de ejecución.

Transcurrido el plazo adicional de se considerará incumplido por parte de los propietarios el deber de realizar la

inspección técnica en el plazo establecido por esta Ordenanza, considerándose por tanto infracción en los términos previstos por el artículo 251.2 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana, sancionándose por tanto con multa de 600 a 6.000 €.

Artículo 12. Ejecución subsidiaria de la I.T.E.

Si el propietario persiste en el incumplimiento, el Ayuntamiento podrá proceder a realizar la inspección subsidiariamente por parte de técnicos municipales o técnicos externos contratados a tal efecto por el Ayuntamiento. La resistencia por parte de los propietarios de dicha ejecución subsidiaria constituirá infracción grave con una nueva multa de 600 €.

TÍTULO III.

EL DEBER DE REHABILITACIÓN Y EL INFORME DE CONSERVACIÓN DEL EDIFICIO (I.C.E.).

Artículo 13. Deber de rehabilitación. Obligados.

Los propietarios de edificios y construcciones tienen el deber de rehabilitarlos a fin de recuperar o mejorar las condiciones y el uso efectivo, salvo que se encuentren en algunos de los supuestos de situación de ruina.

Estarán sujetos a inspección técnica los edificios y construcciones que cuenten con una antigüedad superior a cuarenta años desde la fecha de la terminación de las obras de nueva planta o de reestructuración general o total del mismo, y en los que vayan a realizar actuaciones de rehabilitación englobadas en las que a continuación se detallan.

Las actuaciones de rehabilitación tendrán por objeto procurar el acondicionamiento de los edificios y construcciones para recuperar o mejorar las condiciones de:

a) Seguridad, salubridad, accesibilidad, ornato público y decoro en los términos señalados por el artículo 4 de la presente Ordenanza, y además los relativos a la seguridad contra incendios.

b) Accesibilidad física y supresión de barreras arquitectónicas, mediante la renovación o nueva instalación de ascensor o colocación de otros medios mecánicos para que el itinerario sea practicable y permita su utilización autónoma por personas con discapacidad, posibilitando el acceso desde la vía pública.

c) Las instalaciones comunitarias del edificio (energía eléctrica, abastecimiento de agua, evacuación de agua, saneamiento, gas, telecomunicaciones, etc.) por presentar unos materiales obsoletos o que carezcan del dimensionado suficiente para su adaptación a la normativa técnica vigente o que mejoren de forma eficaz la eficiencia energética del edificio (paneles solares u otros sistemas alternativos que fomenten el ahorro energético o reduzcan la emisión de CO₂).

d) Comportamiento térmico del edificio, disminuyendo su demanda energética mediante actuaciones de mejora del aislamiento, inercia, permeabilidad al aire y exposición a la radiación solar de su envolvente.

e) Ventilación e iluminación: Las viviendas deberán tener huecos de iluminación natural con superficie no inferior al doce (12) por ciento de la superficie útil de la pieza habitable y una superficie practicable de ventilación natural directa no inferior al ocho (8) por ciento de la superficie útil de la pieza.

En los edificios y construcciones catalogados sólo podrán realizarse las obras expresamente autorizadas por licencia de intervención o dispuestas por orden de ejecución municipal de obras de intervención, conforme a lo dispuesto en el artículo 211 de la Ley Urbanística Valenciana de 30 de diciembre de 2005, o los catalogados que se encuentren en situación legal de ruina se aplicará lo dispuesto en el artículo 210 de la Ley Urbanística Valenciana de 30 de diciembre de 2005.

Las sucesivas inspecciones técnicas deberán realizarse cada cinco años contados desde la fecha del vencimiento de cada obligación, con independencia de la fecha de presentación de la anterior acta de inspección técnica.

Artículo 14. Ayudas a la rehabilitación.

En los edificios destinados a uso residencial cuando las obras de rehabilitación afecten a los elementos comunes del

edificio, los promotores de estas (propietarios, comunidades, ...) podrán incorporar a la documentación solicitada por la Generalitat Valenciana para la tramitación de ayudas un Informe de Conservación de Edificio.

Artículo 15. Informe de Conservación del Edificio y evaluación energética (I.C.E.).

1. La publicación y entrada en vigor del Decreto 43/2011, de 29 de abril, del Consell por el que se modifican los Decretos 66/2009, de 15 de mayo, y 189/2009, de 23 de octubre, incluye la entrada en vigor de la actual versión del I.C.E., que sustituye a la anterior

e incorpora las directivas y exigencias relativas a la eficiencia energética europeas y estatales.

El I.C.E. es un documento en el que se recoge información técnica relativa al estado de conservación del edificio en sus elementos comunes así como del comportamiento energético de su envolvente térmica (cubiertas, medianeras y fachadas) para garantizar la situación de confort óptima, la reducción de consumo energético y de emisiones de CO₂ en los edificios.

Permite constatar lesiones o deterioros de la edificación al tiempo que analiza la demanda energética con el fin de establecer las prioridades de las intervenciones de rehabilitación posteriores.

El I.C.E., es previo y preceptivo para acceder a la calificación de las actuaciones protegibles de rehabilitación, determinando la necesidad de las mismas y evaluar en relación con el estado de la edificación, la coherencia de las obras que se pretendan acometer.

Asimismo, dicho informe surte los efectos que marca el Artículo 6 de la presente Ordenanza acreditando por tanto el cumplimiento del deber de conservación.

La I.C.E. se compondrá de un acta de inspección técnica que recogerá:

- Estado de la estructura y cimentación.
- Estado de fachadas interiores, exteriores, medianerías y otros elementos, en especial los que pudieran suponer un peligro para las personas así como los que garanticen la accesibilidad existente, tales como escaleras, barandillas, cornisas, salientes, vuelos o elementos ornamentales, entre otros.
- Estado de conservación de cubiertas y azoteas.
- Estado de las redes generales de fontanería y saneamiento del edificio.

2. En el supuesto de que el resultado de la inspección sea favorable no se admitirán informes complementarios adjuntos u otro tipo de documentación en los que se deduzca la existencia de daños o deficiencias.

3. En el supuesto de que el resultado de la inspección sea desfavorable, deberá reflejarse además, el siguiente contenido:

- Descripción y localización de los desperfectos y deficiencias que afecten a la estructura y cimentación, a las fachadas, a las cubiertas y azoteas y a las redes generales de servicio e instalaciones sanitarias del edificio.
- Descripción de sus posibles causas.
- Descripción de las medidas inmediatas de seguridad que hayan adoptado para garantizar la seguridad de los ocupantes del edificio, vecinos, colindantes y transeúntes, en caso de ser necesarias.

d) Descripción de las obras y trabajos recomendados que, de forma priorizada, se consideran necesarios para subsanar las deficiencias descritas en la letra a) y su plazo estimado de duración.

e) Grado de ejecución y efectividad de las medidas adoptadas y de las obras realizadas para la subsanación de deficiencias descritas en las anteriores inspecciones técnicas del edificio.

4. Además de lo anterior, todas las actas de inspección técnica deberán contener información sobre las redes generales de servicio así como las características de las instalaciones relativas al comportamiento térmico del edificio. El contenido de esta información servirá para el establecimiento de medidas de fomento de la eficiencia energética de las edificaciones, sin que en ningún caso pueda tener efectos para el resultado, favorable o desfavorable, de la inspección.

5. Si el resultado de la inspección es desfavorable, los obligados, durante el plazo de dos meses, podrán solicitar la correspondiente licencia urbanística para subsanar las deficiencias descritas en el acta de inspección técnica.

6. Una vez concluidas las obras, los obligados deberán acreditar, ante el departamento de urbanismo, la subsanación de las deficiencias y la descripción de los trabajos y obras realizados, mediante la presentación de una copia del certificado final de obras de edificación.

7. El resultado de la inspección será favorable únicamente cuando el edificio o construcción reúna las condiciones de seguridad, salubridad, accesibilidad, ornato público y decoro enumeradas en el artículo 7 de la presente Ordenanza.

8. Los obligados deberán presentar dos copias de las actas de inspección técnica si el resultado es desfavorable y una si es favorable, a los que se acompañará el Plano parcelario del emplazamiento, a escala 1:1000 y en formato DIN-A4, donde se definan gráficamente tanto los límites de la parcela como las edificaciones y construcciones inspeccionadas, dentro de los seis meses naturales siguientes a aquél en el que cumplan cuarenta años los bienes inmuebles sujetos y en el año del cumplimiento del período decenal correspondiente.

La realización del I.C.E. implicará la posterior ejecución de los trabajos de rehabilitación marcados en dicho informe. En caso contrario y transcurridos dos meses desde la redacción, el Ayuntamiento podrá imponer como medio de ejecución forzosa multas coercitivas por importe de 3.000.- euros y en su caso dictar la correspondiente orden de ejecución.

Artículo 16. Capacitación y procedimiento para la redacción del I.C.E.

La realización del I.C.E., se llevará a cabo por profesionales titulados competentes en materia de edificación como Arquitectos, Aparejadores, Arquitectos Técnicos, Ingenieros de la Edificación o titulación oficial equivalente según la legislación vigente y dependiendo de la intervención a realizar.

La Consellería de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda pone a disposición de ciudadanos y profesionales, a través de su página web el programa informático ICEWIN, de descarga libre, que se establece como herramienta autorizada para la redacción del I.C.E.

TÍTULO IV.

RÉGIMEN Y PROCEDIMIENTO DE LAS ÓRDENES DE EJECUCIÓN.

Artículo 17. Órdenes de ejecución.

En caso de incumplimiento de los deberes a que se refieren los títulos anteriores, el Excmo. Ayuntamiento de Orihuela dictará orden de ejecución en los términos establecidos en la legislación urbanística y en esta Ordenanza.

En los supuestos de I.T.E. o I.C.E. en los que se desprenda la necesidad de actuación, dicha inspección servirá como inicio del expediente de orden de ejecución.

Artículo 18. Órgano competente e inspección municipal.

Corresponde a la Alcaldía o al Concejal delegado en la materia, sin perjuicio de sus facultades de delegación, ordenar la ejecución de las actuaciones necesarias para subsanar en los edificios las deficiencias que se señalen en los informes pertinentes.

Iniciado el expediente, se emitirá informe de inspección por parte de los servicios técnicos del Departamento de Urbanismo que podrán a su vez recabar la colaboración de otros servicios municipales.

Los servicios técnicos municipales o técnicos externos contratados a tal efecto por el Ayuntamiento, redactarán un informe que indicará la descripción de deficiencias, así como las actuaciones necesarias para determinar y/o subsanar las mismas, los plazos otorgados y, en su caso, las medidas de seguridad a adoptar, con los mismos requisitos que para los obligados.

Artículo 19. Obligados. De las órdenes de ejecución.

Los propietarios de las edificaciones estarán obligados a cumplir las órdenes de ejecución dictadas por el Ayunta-

miento para el adecuado sostenimiento y conservación de los inmuebles y de sus servicios, de modo que reúnan las debidas condiciones estructurales, de estanqueidad, habitabilidad y seguridad.

En los casos de comunidades de propietarios, cuando se trate de una orden de ejecución sobre elementos comunes, se remitirá el contenido de la misma al presidente de la comunidad (con copia al Administrador de Fincas en su caso) a fin de que por este se realice el reparto correspondiente.

Artículo 20. Resolución.

Salvo que hubiere peligro en la demora, a la vista del informe, con carácter previo a la propuesta de resolución, se procederá a evacuar trámite de audiencia al interesado. En el supuesto de que el expediente se inicie o derive de una I.T.E. se formulará directamente la Propuesta de Resolución.

Cumplido este trámite, 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 de que su incumplimiento faculta al Ayuntamiento para acordar su ejecución subsidiaria o la imposición de multas coercitivas y ello con independencia de las sanciones que se impongan por las infracciones urbanísticas derivadas del incumplimiento de las órdenes de ejecución.

Artículo 21. Cumplimiento de las órdenes de ejecución.

El inicio de las obras estará supeditado a la autorización municipal previa verificación y comprobación de la documentación técnica aportada por parte de los obligados.

Cuando se hubiere exigido proyecto técnico y/o dirección facultativa, no se considerarán concluidas las obras hasta que no se hay aportado el certificado final de obras de las mismas. Si no se hubiere exigido, el cumplimiento de lo ordenado se comprobará de oficio por parte del Ayuntamiento, una vez comunicada por la propiedad la finalización de las obras.

Artículo 22. Órdenes de ejecución para elementos sometidos a algún régimen de protección.

Las actuaciones dirigidas a la conservación y/o rehabilitación que se ordenen para elementos sometidos a algún régimen de protección, se harán conforme a lo dispuesto en el Plan Especial de Ordenación y Protección del Centro Histórico de Orihuela, al catálogo de edificios y al Plan General de Ordenación Urbana de Orihuela en vigor.

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

Artículo 23. Órdenes de ejecución por motivos turísticos, culturales, de ornato público o decoro.

En fachadas, cubiertas o espacios visibles desde la vía pública podrán dictarse órdenes de ejecución por motivos de interés turístico o cultural, estético, de ornato público o decoro de acuerdo con lo establecido por los Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Orihuela en vigor, el Plan Especial de Ordenación y Protección del Centro Histórico de Orihuela y demás legislación urbanística aplicable.

Artículo 24. Incumplimiento de las órdenes de ejecución.

Transcurrido el plazo otorgado para el inicio de las actuaciones necesarias para el cumplimiento de lo ordenado, paralizadas éstas después de haberse iniciado, incumplido el plazo otorgado para su terminación o no cumplidas en los términos ordenados, podrá iniciarse expediente de sanción urbanística, que concluirá con resolución por la que se impondrá la sanción que corresponda por la infracción urbanística cometida.

Con carácter independiente de las sanciones anteriormente citadas, y compatibles con las mismas, se impondrán hasta diez multas coercitivas con periodicidad mínima mensual, por un importe máximo, para cada multa, del 10% del valor estimado de las obras ordenadas.

Artículo 25. La ejecución subsidiaria de las órdenes de ejecución.

En caso de incumplimiento de lo ordenado podrá procederse a su ejecución subsidiaria, bajo dirección de los técnicos municipales.

La realización de las obras en ejecución subsidiaria requerirá un presupuesto que incluya la redacción de proyecto, honorarios técnicos y tasas e impuestos municipales. Dicho presupuesto se comunicará a la propiedad de la finca a los efectos de que puedan efectuar las alegaciones oportunas. Se informará asimismo a los interesados de la identidad del contratista y de la referencia del contrato que aquel ha suscrito con el municipio a estos efectos.

TÍTULO V.

DECLARACIÓN DEL INCUMPLIMIENTO DEL DEBER DE CONSERVAR O REHABILITAR Y MEDIDAS ANTE EL INCUMPLIMIENTO. CAPÍTULO I

El procedimiento para declarar el incumplimiento del deber de conservar o rehabilitar.

Artículo 26. Iniciación del procedimiento para declarar el incumplimiento del deber de conservar o rehabilitar.

Expirado el plazo otorgado al obligado para el cumplimiento de los trabajos y obras a realizar ordenados en el inmueble y una vez impuesta la tercera multa coercitiva, sin que el obligado haya iniciado o finalizado las obras ordenadas en las órdenes de ejecución, el órgano competente podrá iniciar de oficio o a instancia de interesado el procedimiento para declarar el incumplimiento del deber de conservar o rehabilitar.

Artículo 27. Informe técnico y jurídico.

Los servicios técnicos municipales emitirán informe que deberá tener el siguiente contenido:

a) Descripción del edificio.

b) Situación y régimen urbanístico del inmueble de conformidad con lo dispuesto en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Orihuela, determinando si está en situación de fuera de ordenación o si el inmueble está sujeto a algún régimen de protección, en cuyo caso se especificará el nivel de protección.

Asimismo, deberá indicarse si está declarado bien de interés cultural.

c) Datos identificativos del propietario u obligado y domicilio a efectos de notificaciones.

d) Descripción de la orden de ejecución dictada y transcurso del plazo para su ejecución incumplido.

e) Señalamiento de las reiteradas órdenes de ejecución con imposición de multas coercitivas.

f) Motivos que justifican la adopción de la declaración del incumplimiento del deber de conservar o rehabilitar.

g) Presupuesto estimado de las obras necesarias de las actuaciones de conservación.

h) Justificación de la elección de la medida a adoptar ante el incumplimiento del deber con los requisitos exigidos que se indican para cada medida en el Capítulo II del presente Título.

Artículo 28. Trámite de audiencia y propuesta de resolución.

1. Instruido el procedimiento para declarar el incumplimiento del deber de conservar o rehabilitar, e inmediatamente antes de redactar la propuesta de resolución, se dará traslado del informe indicado en el artículo anterior a los propietarios, moradores y titulares de derechos reales inscritos en el Registro de la Propiedad y demás interesados concediéndoles un trámite de audiencia, por plazo no inferior a diez días ni superior a quince, para la presentación de alegaciones, documentos y justificaciones que estimen pertinentes en relación con el informe técnico.

2. Cuando no comparecieren en el expediente los propietarios o estuvieren incapacitados y sin tutor o persona que les represente, o fuere la propiedad litigiosa, será preciso recabar la intervención del Ministerio Fiscal en los supuestos y términos establecidos por la legislación de expropiación forzosa.

3.-Cumplido el trámite de audiencia, y previo informe técnico y jurídico sobre las alegaciones presentadas, en su caso, se redactará la propuesta de resolución.

Artículo 29. Resolución declarando el incumplimiento del deber de conservar o rehabilitar.

1. Apreciando el incumplimiento injustificado de las órdenes de ejecución, el órgano competente mediante resolución motivada declarará el incumplimiento del deber de conservar o rehabilitar, podrá incoar el procedimiento sancionador y adoptará alguna de las medidas siguientes:

a) Ejecución subsidiaria a costa del obligado y hasta el límite del deber de conservar, en los términos señalados en la Sección 2.ª del Capítulo II del presente Título.

b) Declaración del inmueble en situación de ejecución por sustitución de el propietario, en los términos señalados en la Sección 3.ª del Capítulo II del presente Título.

c) Expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad, en los términos señalados en la Sección 4.ª del Capítulo II del presente Título.

2.-Atendiendo a las circunstancias concurrentes en cada caso, se procederá a la elección de la medida que sea más eficaz y menos restrictiva para el obligado.

3.-La resolución por la que se declare el incumplimiento del deber de conservar o rehabilitar deberá ser dictada y notificada en el plazo máximo de seis meses desde la incoación del procedimiento, no pudiendo apreciarse dicho incumplimiento cuando concorra fuerza mayor, hecho fortuito o culpa de tercero.

4.-La declaración de incumplimiento del deber de conservar o rehabilitar ha de ser expresamente declarada por el órgano competente. No obstante, cuando trascurriese el plazo para resolver, sin haberse notificado resolución expresa, se estará a lo dispuesto en la legislación reguladora del procedimiento administrativo común.

5. En ningún caso podrán entenderse adquiridas por silencio administrativo facultades o derechos que contravengan la ordenación territorial o urbanística, de acuerdo con lo establecido en el artículo 196.3 de la Ley Urbanística Valenciana de 30 de diciembre de 2005.

Artículo 30. Notificación de la resolución declarando el incumplimiento.

1. La resolución que ponga fin al procedimiento declarando el incumplimiento del deber de conservar o rehabilitar se notificará al propietario y a todos los moradores del edificio aunque no se hubieran personado en el expediente, así como a los titulares de derechos reales inscritos en el Registro de la Propiedad y demás interesados.

2.-Asimismo, la resolución deberá publicarse en el Tablón de Edictos del Ayuntamiento de Orihuela, en el Boletín Oficial de la Provincia de Alicante y en un periódico de los de mayor difusión de la provincia.

Artículo 31. Inscripción de la resolución en el Registro de la Propiedad y en el Registro de edificios, construcciones, parcelas y solares.

1. Una vez finalizado el procedimiento en los términos señalados en los artículos precedentes, los servicios municipales deberán remitir al Registro de la Propiedad y al Registro de edificios y construcciones para su inscripción, copia de la resolución por la que se declara el incumplimiento del deber de conservar o rehabilitar y la adopción de la medida frente al incumplimiento.

2.-Todos los gastos en que incurra el Ayuntamiento por razón de la inscripción en el Registro de la Propiedad serán repercutibles en el propietario incumplidor, en vía administrativa.

CAPÍTULO II

Medidas ante el incumplimiento

SECCIÓN 1ª. PROCEDIMIENTO SANCIONADOR

Artículo 32. Infracciones por el incumplimiento del deber de conservar o rehabilitar.

Los propietarios que incumplan la resolución por la que se declare el incumplimiento del deber de conservar o rehabilitar podrán ser sancionados con multa de 600 a 6.000€.

La resolución por la que se declare el incumplimiento del deber de conservar o rehabilitar habilitará al órgano competente para la incoación del procedimiento sancionador.

Artículo 33. Procedimiento sancionador.

La imposición de sanciones se realizará mediante la instrucción del correspondiente procedimiento sancionador conforme a lo dispuesto en la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana y Real Decreto 1398/1993, de 4 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento para el Ejercicio de la Potestad Sancionadora.

SECCIÓN 2ª. EJECUCIÓN SUBSIDIARIA**Artículo 34. La ejecución subsidiaria.**

La ejecución subsidiaria a costa del propietario y bajo dirección de los técnicos municipales será el medio de ejecución forzosa que se adoptará cuando los trabajos y obras a realizar no rebasen el límite del contenido normal del deber de conservar.

Artículo 35. Documento de ejecución de las obras.

1. Una vez dictada la resolución declarando el incumplimiento del deber de conservar y justificada la elección de la ejecución subsidiaria, conforme a lo establecido en los artículos 29 ó 72 de la presente Ordenanza, los técnicos municipales redactarán un documento de ejecución que constará de memoria descriptiva de las obras a realizar, resumen de presupuesto por capítulos, plano de situación, planos de plantas con señalización de las zonas de actuación, planos de detalles constructivos, reportaje fotográfico y estudio de seguridad y salud.

2. El documento de ejecución deberá ser aprobado por el órgano competente antes del inicio de las obras, previo trámite de audiencia al obligado, por plazo no inferior a diez días ni superior a quince. Con fundamento en dicho documento de ejecución, se practicará la liquidación provisional en concepto de ejecución subsidiaria.

3. Para la elaboración de este documento se podrán realizar las pruebas técnicas necesarias conforme artículo 36 de la presente Ordenanza. No obstante, si se produjeran impedimentos de acceso por causas imputables al propietario o terceros con interés legítimo que limitasen la elaboración del documento de ejecución o el proceso normal de ejecución de las obras y, por tanto, la subsiguiente liquidación provisional practicada, siempre que de estos hechos quede constancia en el expediente, podrá ser elaborado un nuevo documento de ejecución cuando se facilite el acceso, habilitándose el supuesto excepcional para emitir una segunda liquidación cautelar complementaria.

Artículo 36. Pruebas técnicas para obtener un diagnóstico adecuado de los daños.

Las pruebas técnicas, tales como calas, demoliciones de recubrimientos de elementos estructurales, pruebas de carga o similares, que sean precisas realizar para obtener un diagnóstico adecuado de los daños existentes y que permitan elaborar un presupuesto objetivo de las obras se valorarán y liquidarán una vez realizadas con independencia de las obras que luego se acometan.

Artículo 37. Actuaciones sin presupuesto de obras.

Cuando el Ayuntamiento de Orihuela adopte medidas de seguridad en ejecución subsidiaria, que por su urgencia, complejidad 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 el informe técnico la causa de esta imposibilidad y se notificará al propietario.

En el supuesto de que la intervención tenga carácter de urgente, se podrá prescindir justificadamente del trámite de audiencia.

Artículo 38. Documentación final y coste definitivo de las obras.

Una vez finalizadas las obras, se aportará al expediente la certificación final con estado de mediciones y precios unitarios y un documento técnico que constará de memoria descriptiva de las obras ejecutadas, planos de conjunto y de detalle necesarios para que la obra ejecutada quede perfectamente definida y reportaje fotográfico. La certificación y el documento técnico se darán traslado al propietario concediéndole un trámite de audiencia, por plazo no inferior a diez días ni superior a quince y será objeto de aprobación por el órgano de contratación.

Artículo 39. Costes adicionales.

1. Si en el transcurso de las obras, por motivos técnicos debidamente justificados, es necesario el desalojo provisional de los ocupantes de alguna o de todas las viviendas de la finca, éstos deberán desalojarla siendo el coste de dicho realojo por cuenta exclusiva de los propietarios de la finca.

2. Igualmente, si por causas imputables a la propiedad o a los ocupantes del edificio, las obras se tuvieran que paralizar, el aumento del coste de los medios auxiliares empleados será con cargo a la propiedad de la finca.

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

SECCIÓN 3ª.**EJECUCIÓN POR SUSTITUCIÓN DEL PROPIETARIO. EL AGENTE REHABILITADOR****Artículo 40. La ejecución por sustitución del propietario.**

La ejecución por sustitución del propietario será el medio de ejecución forzosa a adoptar con carácter preferente a otras medidas cuando los trabajos y obras a realizar rebasen el límite del contenido normal del deber de conservar.

Artículo 41. Iniciación del procedimiento.

1. El procedimiento podrá iniciarse de oficio o a instancia de parte.

2. El procedimiento se entenderá iniciado de oficio con la resolución por la que se declare el incumplimiento del deber de conservar y se adopte la medida de ejecución por sustitución del propietario, conforme a lo establecido en los artículos 29 ó 72 de la presente Ordenanza, lo que implicará la convocatoria del concurso público para la sustitución del propietario.

Artículo 42. Iniciación a instancia de parte.

Cualquier persona, física o jurídica podrá solicitar el inicio del procedimiento de ejecución por sustitución del propietario, una vez transcurrido el plazo de un año para iniciar las obras sin haberlas iniciado o tres años para su terminación sin haberlas terminado, a contar desde la notificación de la resolución exigiendo el cumplimiento del deber de conservar o rehabilitar establecida en los Títulos II y III de la presente Ordenanza. El procedimiento iniciado a instancia de parte requerirá previamente la declaración del incumplimiento del deber de conservar o rehabilitar.

Artículo 43. Requisitos de la solicitud.

La solicitud de inicio deberá recoger el contenido previsto en el artículo 70 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común y además incluir, como mínimo, la siguiente información:

- a) Localización del edificio y la identificación de sus actuales propietarios.
- b) Proyecto de obras de rehabilitación visado por el colegio profesional o compromiso de presentarlo en el plazo correspondiente, acompañado, en este último supuesto, un aval por valor del 5 % del coste calculado de las obras.
- c) Compromiso de cesión de los derechos sobre el proyecto de obras de rehabilitación presentado, condicionado al pago de su coste, a la persona que resulte adjudicataria en el concurso.
- d) Compromiso de abono al propietario sustituido del precio de la adjudicación, en defecto de acuerdo con dicho propietario.
- e) Compromiso de ejecutar las obras de rehabilitación proyectadas en un plazo determinado.
- f) Motivos que a su juicio motivarían la declaración de incumplimiento del deber de conservar y rehabilitar.
- g) Acredite capacidad y estar en posesión de las condiciones mínimas de solvencia económica, financiera y técnica o profesional.

La falta de cualquiera de los requisitos previstos en este artículo, y en especial los recogidos en el apartado g) supondrá el requerimiento al interesado para que, en un plazo de diez días, subsane la falta o acompañe los documentos deceptivos con acreditación de lo exigido, además con indicación de que, si así no lo hiciera, se le tendrá por

desistido de su petición, previa resolución que deberá ser dictada en los términos previstos legalmente.

Artículo 44. Trámite de audiencia del propietario y propuesta de resolución.

1. Instruido el procedimiento de solicitud de ejecución por sustitución del propietario a instancia de parte, e inmediatamente antes de redactar la propuesta de resolución, se comunicará a los propietarios un trámite de audiencia, por plazo no inferior a diez días ni superior a quince, para la presentación de documentos y justificaciones que estimen pertinentes.

2. Cumplido el trámite de audiencia, y previo informe técnico y jurídico, con el contenido señalado en el artículo 27 de la presente Ordenanza, se redactará la propuesta de resolución.

Artículo 45. Resolución del procedimiento iniciado a solicitud de parte y silencio administrativo.

1. En el plazo máximo de dos meses, desde la fecha de entrada de la documentación completa en el Registro del Ayuntamiento de Orihuela, el órgano competente deberá resolver la solicitud declarando el inmueble en situación de ejecución por sustitución del propietario previa declaración del incumplimiento del deber de conservar.

2. Cuando transcurriese dicho plazo sin que el Ayuntamiento de Orihuela hubiera adoptado resolución expresa podrá entenderse desestimada la solicitud por silencio administrativo.

Artículo 46. Inscripción de la resolución en el Registro de la Propiedad y en el Registro de edificios, construcciones, parcelas y solares.

1. La resolución deberá ser notificada, además de a los interesados, al Registro de edificios y construcciones y al Registro de la Propiedad para la práctica de nota marginal a la inscripción de la correspondiente finca.

2. Todos los gastos en que incurra el Ayuntamiento por razón de la inscripción en el Registro de la Propiedad serán repercutibles en el propietario incumplidor, en vía administrativa.

3. En caso de resolución presunta por silencio positivo, la comunicación a los Registros podrá ser efectuada por el interesado, acreditando aquélla en cualquiera de las formas admitidas por la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Artículo 47. Convocatoria del concurso público para la sustitución del propietario.

La resolución por la que se declare el incumplimiento del deber de conservar o rehabilitar y declare el inmueble en situación de ejecución por sustitución del propietario, tanto expresa o como presunta, implicará la convocatoria del concurso que deberá expresar como mínimo los siguientes aspectos:

a) Localización y descripción del edificio a conservar o rehabilitar y el nombre y domicilio del propietario.

b) Precio a satisfacer por el adjudicatario al propietario del edificio, cuyo importe será determinado por el valor del edificio fijado en aplicación de las reglas de valoración establecidas por la legislación general.

c) En su caso, modelo de convenio para el pago en especie concretado en locales, viviendas o metros cuadrados construidos del edificio a conservar o rehabilitar.

d) Descripción y localización de los desperfectos y deficiencias que afecten al edificio.

e) Definición de los criterios orientativos de las obras de conservación o rehabilitación a realizar con señalamiento de la calidad mínima de los materiales constructivos a emplear.

f) Proyecto de obras de conservación o rehabilitación, en el supuesto que haya sido presentado en el procedimiento iniciado a instancia de interesado.

g) Plazo máximo para la ejecución de las obras de conservación o rehabilitación.

h) Precios máximos de venta o arrendamiento de la edificación resultante.

i) Garantía definitiva del cumplimiento de los deberes resultantes de la adjudicación.

j) Compromisos de realojo y retorno de los propietarios y ocupantes legales, en su caso.

Artículo 48. Anuncio de la convocatoria del concurso público.

La convocatoria de concurso público deberá anunciarse, dentro del mes siguiente a la resolución, mediante inserción de anuncios en el Tablón de Edictos del Ayuntamiento de Orihuela, en el Boletín Oficial de la Provincia, en el Diario Oficial de la Comunidad Valenciana y en un periódico de los de mayor difusión de la provincia.

Artículo 49. Los agentes rehabilitadores.

Tendrán la consideración de agentes rehabilitadores cualquier persona física o jurídica, española o extranjera, que tengan plena capacidad de obrar, no esté incurso en una prohibición de contratar, y además acredite estar en posesión de las condiciones mínimas de solvencia económica, financiera y técnica o profesional exigidas en el concurso público convocado a tal efecto.

Artículo 50. Presentación de ofertas de los agentes rehabilitadores.

1. Los agentes rehabilitadores deberán presentar sus ofertas en el plazo que se indique en la convocatoria del concurso, que será fijado teniendo en cuenta el tiempo que razonablemente pueda ser necesario para preparar las alternativas técnicas y económicas, el proyecto de obras de rehabilitación y la propuesta de precio a satisfacer o acuerdo de pago en especie a concretar en el convenio establecido al efecto.

2. De haberse convocado el concurso a instancia de interesado, los restantes agentes rehabilitadores podrán no presentar proyecto de obras de rehabilitación, siempre que asuman el presentado a efectos de la aplicación del régimen de ejecución por sustitución. De resultar éstos adjudicatarios deberán abonar a la persona que presentó el proyecto los gastos habidos para su elaboración, sin cuyo requisito no será eficaz la adjudicación.

Artículo 51. Trámite de audiencia para el pago en especie.

1. Si se hubiese presentado alguna oferta con compromiso de pago en especie, será preciso notificarlo al propietario o propietarios otorgándole un trámite de audiencia, por plazo no inferior a diez días ni superior a quince, para que puedan manifestar su aceptación a alguna de las ofertas que hubieran sido formuladas.

2. Transcurrido sin efecto el trámite de audiencia o habiendo rechazado el propietario o propietarios todas las ofertas, se procederá sin más trámites a la adjudicación del concurso, con abono del precio en dinero.

3. En el caso de que el propietario o propietarios aceptaran por unanimidad alguna de las ofertas formuladas, deberán presentar, por sí mismos o a través del correspondiente agente rehabilitador, en el plazo de un mes, un convenio, suscrito con dicho agente rehabilitador y protocolizado notarialmente, que servirá de base para la resolución del concurso.

Artículo 52. Resolución del concurso público con convenio.

En el supuesto de que se haya presentado convenio, el órgano competente dictará resolución aprobándolo lo que implicará la adjudicación en favor del agente rehabilitador firmante del convenio.

Artículo 53. Efectos de la resolución del concurso público con convenio.

La resolución aprobando el convenio producirá los siguientes efectos:

a) La adjudicación del edificio en pro indiviso y en la proporción resultante del convenio al agente rehabilitador adjudicatario del concurso junto con el propietario o propietarios.

b) La ocupación del edificio por el agente rehabilitador adjudicatario del concurso a los efectos de la realización de las obras.

c) La atribución al agente rehabilitador adjudicatario del concurso, con carácter fiduciario, de la facultad de disposición sobre la parte del proindiviso de la que sea titular el

propietario o propietarios originarios a los exclusivos efectos de la constitución de garantías para la obtención de préstamos precisos para la financiación de las obras.

Artículo 54. Resolución del concurso público sin convenio.

De no haberse presentado convenio o de no haberse aceptado el mismo, el órgano competente, en el plazo de dos meses, resolverá la adjudicación del concurso en favor de la oferta que, en conjunto, sea más ventajosa para el interés general, correspondiendo al Ayuntamiento de Orihuela la diferencia entre el precio fijado en la convocatoria y el efectivamente resultante de la adjudicación, que deberá destinarse al patrimonio público de suelo.

Artículo 55. Inscripción de la transmisión forzosa en el Registro de la Propiedad.

La certificación administrativa de la resolución del concurso, acompañada, en su caso, de la escritura pública del Convenio aprobado administrativamente, servirá como título para la inscripción de la transmisión forzosa en el Registro de la Propiedad.

Artículo 56. Concurso declarado desierto.

1. En el supuesto de que el concurso fuera declarado desierto, el órgano competente podrá optar, dentro de los dos meses siguientes a la resolución, entre la convocatoria de

nuevo concurso público o la adquisición mediante expropiación forzosa del edificio con destino al patrimonio público de suelo, por el precio fijado en el primer concurso.

2. En la convocatoria del segundo concurso, el precio de licitación se incrementará en los gastos habidos en el primero.

Artículo 57. Incumplimiento del agente rehabilitador adjudicatario del concurso.

1. El incumplimiento de alguna de las condiciones de adjudicación del concurso por el agente rehabilitador adjudicatario deberá ser declarado en procedimiento en el que deberá oírse a todos los interesados.

2. La declaración del incumplimiento del agente rehabilitador adjudicatario supondrá siempre la pérdida de las garantías constituidas y dará lugar a la expropiación del edificio o a una nueva resolución de aplicación del régimen de ejecución mediante la sustitución del propietario con la correspondiente convocatoria de concurso.

SECCIÓN 4ª.

EXPROPIACIÓN POR INCUMPLIMIENTO DE LA FUNCIÓN SOCIAL DE LA PROPIEDAD

Artículo 58. La expropiación forzosa.

La expropiación por incumplimiento de los deberes de conservación y rehabilitación podrá ser el medio de ejecución forzosa que se adoptará cuando confluayan motivos de interés general, y en su caso, cuando los trabajos y obras a realizar rebasen el límite del contenido normal del deber de conservar y no sea efectiva la ejecución por sustitución del propietario, bien por la entidad de las obras a realizar o por haber quedado desierto el concurso público o ante el incumplimiento del adjudicatario del concurso.

Artículo 59. Requisitos de la resolución con la medida expropiatoria.

1. La resolución por la que se declare el incumplimiento del deber de conservar o rehabilitar y se determine el inicio del procedimiento de expropiación forzosa, conforme a lo establecido en los artículos 29 ó 72 de la presente Ordenanza, deberá ser motivada e ir acompañada de la descripción concreta e individualizada de los bienes y derechos objeto de expropiación así como de la relación de los titulares de los mismos conforme a los datos que resulten de los registros públicos.

2. Dicha resolución determinará por sí misma la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los bienes requerida en la legislación expropiatoria general así como el inicio de los correspondientes expedientes expropiatorios.

Artículo 60. Procedimiento, pago del justiprecio y realojo.

1. El procedimiento de los expedientes individualizados de los bienes y derechos afectados se ajustará a lo previsto

en la legislación de expropiación forzosa y de ordenación del suelo.

2. La fijación del justiprecio podrá producirse por mutuo acuerdo con el expropiado o si éste no se alcanzase mediante remisión de la pieza de valoración al Jurado Territorial de Expropiación para la fijación del justiprecio que proceda. El pago del mismo se practicará en metálico o en especie mediante la adjudicación de vivienda resultante del proceso de rehabilitación siempre que sea posible y medie acuerdo con el expropiado.

3. Cuando proceda el desalojo de los ocupantes legales de inmuebles que constituyan su residencia habitual, el Ayuntamiento de Orihuela o, en su caso, el beneficiario de la expropiación deberán garantizar el derecho de aquellos al realojamiento, poniendo a su disposición viviendas en las condiciones de venta o alquiler sujetas a régimen de protección pública y en superficie adecuada a sus necesidades, dentro de los límites establecidos por la legislación protectora, siempre y cuando los realojados cumplan con los requisitos exigidos en la normativa de aplicación para ser adjudicatarios de vivienda protegida.

TÍTULO VI

RUINA LEGAL Y RUINA FÍSICA.

CAPÍTULO I

Situación legal de ruina

Artículo 61. Supuestos de situación legal de ruina urbanística.

Procederá la declaración de la situación legal de ruina urbanística de una edificación o construcción en los siguientes supuestos:

a) Cuando el coste de las reparaciones necesarias para devolver a la construcción o edificación la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales o para restaurar en ella las condiciones mínimas para hacer posible su uso efectivo legítimo, supere la mitad del valor de un edificio o construcción de nueva planta con similares características e igual superficie útil que la existente, excluido el valor del suelo.

b) Cuando, acreditando el propietario el cumplimiento puntual y adecuado de las recomendaciones de al menos los informes técnicos correspondientes a las dos últimas inspecciones periódicas, el coste de los trabajos y obras realizados como consecuencia de esas dos inspecciones, sumado al de las que deban ejecutarse a los efectos señalados en la letra anterior, supere el límite del deber normal de conservación con comprobación de una tendencia constante y progresiva en el tiempo al incremento de las inversiones precisas para la conservación del edificio o la construcción.

c) En los bienes de interés cultural, o bienes de relevancia local, solo se considerará en estado ruinoso o cuando hayan desaparecido todos los valores que llevaron a su consideración como bien cultural, de forma que no pueda intentarse ni siquiera su restauración.

Artículo 62. Iniciación del procedimiento contradictorio de ruina.

El procedimiento contradictorio de ruina se podrá iniciar de oficio o a instancia de cualquier interesado.

Artículo 63. Iniciación de oficio.

El órgano competente puede iniciar de oficio el expediente contradictorio de ruina cuando se aprecie que un edificio o construcción pudiere encontrarse en alguno de los supuestos de ruina contemplados.

Artículo 64. Iniciación a instancia de interesado.

1. Cuando el procedimiento se inicie a instancia de interesado, la solicitud deberá contener las formalidades previstas en el artículo 70 de la Ley30/1992, de 26 de noviembre, del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común y además reunir, como mínimo, los siguientes requisitos:

a) Datos de identificación del inmueble.

b) Año de construcción del edificio.

c) Certificado de dominio y cargas del Registro de la Propiedad y documentación que acredite la titularidad del mismo.

d) Relación de moradores y titulares de derechos reales sobre el inmueble, si los hubiere.

e) Documento expedido por facultativo competente en el que se hagan constar:

i. Causas en las que se fundamenta la solicitud de ruina en el que semanifieste la relación de daños detectados en la construcción.

ii. Planos debidamente acotados de planta o diferentes plantas de la finca, alzados y secciones representativas.

iii. Cuadro pormenorizado de usos y superficies construidas por plantas y cuerpos constructivos.

iv. Certificado con descripción y señalización de las condiciones de seguridad y habitabilidad, medidas de seguridad que, en razón de los daños descritos, se hubiesen adoptado en el edificio o, en su caso, las razones de su no adopción y manifestación expresa de si el edificio ofrece garantías de seguridad para sus ocupantes y terceros.

f) Acreditación de autoliquidación de la Tasa por prestación de servicios urbanísticos.

2. En caso de que la solicitud no reúna los requisitos señalados en el número anterior se requerirá al interesado para que, en el plazo no inferior a diez días ni superior a quince, subsane la falta o acompañe los documentos preceptivos, indicándole que si no lo hiciera se le tendrá por desistido de la petición formulada, conforme a lo establecido por el artículo 71 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Artículo 65. Inspecciones municipales.

1. Iniciado el expediente, los servicios de inspección municipal deberán visitar el inmueble a los efectos de comprobar si los daños, desperfectos y deficiencias del edificio o construcción permite tramitar el expediente de ruina de forma contradictoria o si, en virtud del estado del mismo, procede la declaración de ruina física inminente total o parcial y, en su caso, el desalojo de la totalidad o parte de sus dependencias.

2. La inspección podrá repetirse cuantas veces se estime oportuno por los servicios técnicos durante la tramitación del expediente o hasta que conste la demolición o la rehabilitación del inmueble.

3. La propiedad del inmueble y sus ocupantes deberán facilitar a los servicios municipales el acceso a la totalidad del mismo y, en general, adoptar las medidas necesarias para permitir a éstos la obtención de datos para la emisión del informe técnico referido en el artículo siguiente.

Artículo 66. Informe técnico.

En el informe técnico se hará constar los siguientes extremos:

a) Situación urbanística del inmueble de conformidad con lo dispuesto en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Orihuela, determinando si el inmueble está sujeto a algún régimen de protección, en cuyo caso se especificará el nivel de protección o si está en situación de fuera de ordenación. Asimismo, deberá indicarse si está declarado bien de interés cultural o bien de relevancia local.

b) Datos identificativos del propietario u obligado y domicilio a efectos de notificaciones.

c) Pronunciamiento sobre la seguridad del edificio y, en su caso, sobre la idoneidad de las medidas de seguridad adoptadas por la propiedad.

d) Descripción de las medidas de seguridad a adoptar, en caso necesario, a la vista de los daños o deficiencias que presente el edificio.

e) Pronunciamiento sobre si procede tramitar el expediente contradictorio de ruina o procede la declaración de ruina inminente total o parcial y, en su caso, el desalojo.

Artículo 67. Relación de moradores y medidas de seguridad.

El propietario estará obligado a facilitar la relación de moradores del inmueble y a adoptar, bajo dirección facultativa, las medidas de seguridad necesarias, que se ordenen por el órgano competente, para evitar cualquier daño o perjuicio a personas o bienes, así como el deterioro incontrolado del inmueble hasta que recaiga resolución definitiva o

hasta que conste la demolición, reparación o rehabilitación del inmueble.

Artículo 68. Petición de informes y comunicaciones.

En los expedientes que afecten a edificios catalogados, protegidos o sean bienes de relevancia local, se solicitarán los informes pertinentes al organismo autonómico competente acerca del alcance y las condiciones de las actuaciones a llevar a cabo sobre el inmueble de que se trate, conforme a la legislación urbanística aplicable.

Artículo 69. Alegaciones.

1. Ordenado el procedimiento, se pondrá de manifiesto a los propietarios, moradores y demás titulares de derechos reales sobre el inmueble, si los hubiese, dándoles traslado literal de los informes evacuados para que, en un plazo no inferior a diez días ni superior a quince, aleguen y presenten por escrito los documentos y justificaciones que estimen pertinentes en defensa de sus respectivos derechos.

2. Asimismo, se pondrá en conocimiento de todos los interesados su derecho a presentar informe contradictorio de facultativo competente designado por ellos acerca del estado del inmueble, con advertencia de que transcurrido el plazo concedido sin que se hubiese presentado se continuará la tramitación del expediente hasta su resolución definitiva.

Artículo 70. Dictamen pericial e informe jurídico.

1. Transcurrido el plazo concedido, los servicios técnicos municipales, en el plazo máximo de dos meses, previa inspección del inmueble, emitirán dictamen pericial e informe jurídico en el que se hará constar, entre otros, los siguientes extremos:

a) Descripción del edificio.

b) Situación y régimen urbanístico del inmueble de conformidad con lo dispuesto en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Orihuela, determinando si está en situación de fuera de ordenación o si el inmueble está sujeto a algún régimen de protección, en cuyo caso se especificará el nivel de protección.

Asimismo, deberá indicarse si está declarado bien de interés cultural.

c) Datos identificativos del propietario u obligado y domicilio a efectos de notificaciones.

d) Descripción de los daños o deficiencias que presenta, indicando, en su caso, las posibles causas.

e) Descripción detallada de los trabajos y obras necesarias para subsanar los daños o deficiencias detectadas y manifestación expresa sobre la necesidad o no de proyecto técnico para realizarlas.

f) Plazo de inicio y finalización de la ejecución de los trabajos y obras.

g) Presupuesto de las obras necesarias de las actuaciones de conservación conforme a lo establecido en el Título II de la presente Ordenanza.

h) Conclusión en la que se manifieste la concurrencia o no de la situación legal de ruina urbanística del edificio.

i) Manifestación motivada sobre la apreciación o no de incumplimiento del deber de conservación.

j) Propuesta de resolución que proceda conforme a los artículos 72 a 74 de la presente Ordenanza.

2. El plazo para la emisión del dictamen pericial e informe jurídico y para la resolución del expediente quedarán interrumpidos durante el tiempo que medie entre la notificación a los interesados del requerimiento para que faciliten el acceso al inmueble y la posibilidad real de efectuar el reconocimiento de todas las dependencias de éste por los técnicos municipales.

Artículo 71. Trámite de audiencia y propuesta de resolución.

Instruido el procedimiento, e inmediatamente antes de redactar la propuesta de resolución, se comunicará a los propietarios, moradores y demás titulares de derechos reales inscritos en el Registro de la Propiedad, un trámite de audiencia para que, en el plazo no inferior a diez días ni superior a quince, aleguen contra el dictamen pericial y presenten los documentos y justificaciones que estimen pertinentes.

Cumplido el trámite de audiencia, se redactará la propuesta de resolución.

Artículo 72. Resolución del procedimiento contradictorio de ruina.

La resolución del procedimiento contendrá motivadamente alguno de los siguientes pronunciamientos:

a) Declaración del edificio o construcción en situación legal de ruina urbanística y sobre el incumplimiento o no del deber de conservar, acordando lo que proceda en relación con las medidas de seguridad que se estimen necesarias y su revisión periódica, en su caso; y, si no se hubiese apreciado incumplimiento injustificado al deber de conservar, requerir al propietario conforme a los artículos 73 ó 74 de la presente Ordenanza.

b) Declaración de que el edificio o construcción no se encuentra en situación legal de ruina urbanística y sobre el incumplimiento o no del deber de conservar, acordando lo que proceda en relación con las medidas de seguridad necesarias, en su caso; y, si no se hubiese apreciado incumplimiento injustificado al deber de conservar, ordenar la realización de los trabajos y obras necesarios para subsanar los daños y deficiencias recogidos en el dictamen pericial de los técnicos municipales, con señalamiento de los plazos de inicio y finalización contenidos en el mismo.

2. La declaración del incumplimiento injustificado del deber de conservar habilita para iniciar el procedimiento sancionador y adoptar una de las siguientes medidas:

a) Ejecución subsidiaria a costa del obligado y hasta el límite del deber de conservación, en los términos señalados en la Sección 2ª del Capítulo II del Título V de la presente Ordenanza, cuando no se encuentre en situación legal de ruina urbanística.

b) Declaración del inmueble en situación de ejecución por sustitución del propietario, en los términos señalados en la Sección 3ª del Capítulo II del Título V de la presente Ordenanza.

c) Expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad, en los términos señalados en la Sección 4ª del Capítulo II del Título V de la presente Ordenanza.

Artículo 73. Edificios sin catalogar o de nivel 3 de protección declarados en situación legal de ruina urbanística.

1. En los edificios sin catalogar declarados en situación legal de ruina urbanística, que no se hubiese apreciado incumplimiento injustificado al deber de conservar, se

requerirá al propietario para que, en el plazo de un mes, se pronuncie expresamente sobre si opta por la rehabilitación completa del edificio o por su demolición.

2. Si transcurriera el plazo de un mes sin que el propietario se pronuncie al respecto, se entenderá que opta por la demolición, y se le requerirá para que, en el plazo de un mes, solicite la preceptiva licencia, con la advertencia, en caso de incumplimiento, de la incoación del correspondiente procedimiento sancionador y la adopción de la ejecución subsidiaria como medida de ejecución forzosa en los términos previstos en la Sección 2ª del Capítulo II del Título V de la presente Ordenanza.

Artículo 74. Edificios protegidos o catalogados con nivel 1 ó 2 declarados en situación legal de ruina urbanística.

1. En los edificios catalogados declarados en situación legal de ruina urbanística, que no se hubiese apreciado incumplimiento injustificado al deber de conservar, se requerirá al propietario para que, en el plazo de tres meses, solicite la preceptiva licencia que ampare las actuaciones de rehabilitación contempladas en el Título III de la presente Ordenanza.

2. En este caso, el Ayuntamiento de Orihuela podrá convenir con el propietario los términos de la rehabilitación definitiva del inmueble. De no alcanzarse acuerdo, el Ayuntamiento podrá optar entre ordenar las obras de rehabilitación necesarias, en los términos establecidos en el Capítulo I del Título IV de la presente Ordenanza, con otorgamiento simultáneo de ayuda económica adecuada, o proceder a la ejecución por sustitución del propietario incumplidor, en los términos establecidos en la Sección 3ª del Capítulo II del Título V de la presente Ordenanza.

Artículo 75. Notificación de la resolución.

La resolución que ponga fin al procedimiento contradictorio de ruina se notificará a todos los interesados personados en el expediente y a los moradores aunque no se hubieren personado en el mismo.

Artículo 76. Plazo para resolver.

1. El plazo para resolver y notificar los expedientes contradictorios de ruina es de seis meses desde la fecha de entrada de la documentación completa en el Registro del órgano competente para resolver cuando el procedimiento se haya iniciado a instancia de interesado, o desde la fecha del acuerdo de inicio cuando se haya iniciado de oficio.

2. Excepcionalmente, el plazo máximo de resolución y notificación podrá ser ampliado motivadamente de conformidad con las previsiones contenidas en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

3. La declaración de la situación legal de ruina urbanística ha de ser expresamente declarada por el órgano competente. No obstante, cuando transcurriese el plazo para resolver, sin haberse notificado resolución expresa, se estará a lo dispuesto en la legislación reguladora del procedimiento administrativo común.

4. En ningún caso podrán entenderse adquiridas por silencio administrativo facultades o derechos que contravengan la ordenación territorial o urbanística, de acuerdo con lo establecido en el artículo 196.3 de la Ley Urbanística Valenciana de 30 de diciembre de 2005.

Artículo 77. Responsabilidades.

La declaración administrativa de la situación legal de ruina urbanística o la adopción de medidas de urgencia adoptadas por el Ayuntamiento de Orihuela no eximirá a los propietarios de las responsabilidades de todo orden en que hubiesen podido incurrir o les pudieran ser exigidas por negligencia o incumplimiento del deber de conservación que les correspondan.

Artículo 78. Inscripción de la resolución en el Registro de la Propiedad y en el Registro de edificios, construcciones, parcelas y solares.

1.-Una vez finalizado el procedimiento en los términos señalados en los artículos precedentes, los servicios municipales deberán remitir, al Registro de la Propiedad y al Registro de edificios y construcciones para su inscripción, copia de la resolución por la que se declare el edificio o construcción en situación legal de ruina urbanística.

2.-Todos los gastos en que incurra el Ayuntamiento por la inscripción en el Registro de la Propiedad serán repercutibles en el propietario del inmueble, en vía administrativa.

CAPÍTULO II

Ruina física inminente

Artículo 79. Supuesto de ruina física inminente.

Procederá la declaración de ruina física inminente de una edificación o construcción, o parte de él, cuando debido a su estado de conservación o condiciones de seguridad constructiva ponga en riesgo inminente la seguridad pública o la integridad del patrimonio arquitectónico catalogado o declarado de interés histórico o artístico.

Artículo 80. Inspección municipal.

Cuando como consecuencia de las comprobaciones realizadas por los servicios de inspección municipal se estimara que la situación del inmueble se encuentra en el supuesto contemplado en el artículo precedente, evacuarán informe técnico municipal con propuesta de resolución prescindiendo del trámite de audiencia, dada la urgencia y peligrosidad de la situación de ruina física inminente.

Artículo 81. Resolución de ruina física inminente.

1. El órgano competente, previo informe técnico municipal, bajo su responsabilidad, por motivos de seguridad y sin necesidad de acto administrativo previo, adoptará en ese momento resolución que contendrá los siguientes pronunciamientos:

a) Declarar la ruina física inminente del edificio o construcción, o parte de él y, en su caso, la ejecución por actuación inmediata del Ayuntamiento de las medidas urgen-

tes e imprescindibles necesarias incluido el apuntalamiento, desalojo y cualesquiera otras de similar naturaleza, que podrán extenderse a la demolición de la parte que sea indispensable para salvaguardar la seguridad de las personas o la integridad del patrimonio arquitectónico catalogado o declarado de interés histórico artístico.

b) Ordenar la adopción de las medidas de seguridad necesarias, incluida, en su caso, la demolición del edificio o construcción, o la parte de él afectada por la declaración de ruina inminente, disponiendo todo lo necesario respecto a su habitabilidad, desalojo de sus ocupantes.

2.- La demolición de un edificio o construcción, o parte del mismo, procederá cuando concurran los siguientes supuestos:

a) Que la gravedad, evolución y extensión de los daños que le afectan sean de carácter irreversible.

b) Que la ejecución de las medidas de seguridad para el mantenimiento de la construcción resulte inútil o arriesgada.

c) Que la demora en los trabajos de aseguramiento o demolición implique un peligro real para las personas.

3.- La adopción de las medidas previstas en este artículo no presupondrá, ni implicará la declaración de la situación legal de ruina urbanística.

4.- Todos los gastos en que incurra el Ayuntamiento por razón de las medidas adoptadas serán repercutibles en el propietario o propietarios, en vía administrativa y hasta el límite del deber normal de conservación.

Artículo 82. Notificación y comunicación de la resolución de ruina física inminente.

a) La resolución que declare la ruina física inminente de todo o parte del inmueble se notificará al propietario y a todos los ocupantes y moradores expresándose, en su caso, el plazo para el desalojo y la demolición del inmueble, con la advertencia, en caso de incumplimiento, de la adopción de la ejecución subsidiaria en los términos señalados en el artículo 84 de la presente Ordenanza.

Artículo 83. Cumplimiento de las medidas ordenadas.

1.- El cumplimiento de las medidas ordenadas, incluida, en su caso, la demolición total o parcial del inmueble, corresponde a su propietario que deberá iniciarla en el plazo máximo de cinco días, salvo que hubiese ocupantes afectados. Dichos trabajos deberán llevarse a cabo bajo dirección facultativa colegiada, cuya identidad deberá comunicar al órgano que dictó la resolución en el plazo de cuarenta y ocho horas.

2.- En el supuesto de que la construcción se encontrara ocupada por personas, la misma resolución que declare la ruina física inminente ordenará su inmediato desalojo, así como el de los muebles y enseres cuando ello fuere posible. Se comunicará a la propiedad del inmueble la fecha en que se materializa el mismo a los efectos de inicio del cómputo del plazo cinco días para iniciar los trabajos de demolición.

3.- Si el desalojo citado en el número precedente se realizara de forma voluntaria, los servicios sociales del Ayuntamiento facilitarán el alojamiento provisional a los ocupantes de la finca que lo necesitaren durante un tiempo que no podrá exceder de una semana.

4.- Si hubiere oposición al desalojo, se solicitará el correspondiente mandamiento judicial para la entrada y el desalojo del inmueble. En este caso, una vez determinada por la autoridad judicial la fecha o fechas para realizar el desalojo, se citará al propietario para que inicie la demolición y/o los trabajos y obras ordenadas una vez efectuado el desalojo.

Artículo 84. Ejecución subsidiaria.

En el supuesto de que la propiedad de la finca no iniciara la demolición y/o los trabajos y obras requeridos en el plazo ordenado o hubiere manifestado su imposibilidad o renuncia para hacerlo, se procederá a la ejecución subsidiaria por el Ayuntamiento en la forma prevista en la Sección 2ª del Capítulo II del Título V de la presente Ordenanza.

TÍTULO VII.

RÉGIMEN SANCIONADOR.

Artículo 85. Calificación de las infracciones.

Cualquier infracción de la presente ordenanza no calificada expresamente por la misma ni por la legislación

general o sectorial aplicable será calificada como leve sancionándose con multa de hasta la cuantía máxima legal de acuerdo con la legislación de Régimen Local.

Artículo 86. Criterios de graduación de las sanciones.

La gravedad de la infracción, el perjuicio causado a los intereses generales, el beneficio obtenido, la intencionalidad, la reiteración y la reincidencia marcarán la graduación de las sanciones a imponer.

En la fijación de multas hay que tener en cuenta que la comisión de la infracción no resulte más beneficiosa al infractor que el incumplimiento de las normas infringidas.

Artículo 87. Responsables de las infracciones.

Serán responsables de las infracciones previstas en esta Ordenanza los propietarios de la edificación en los casos de llevar a cabo la I.T.E., o en el caso de no realizar las obras prescritas en el I.C.E.

En el caso de edificios en régimen de propiedad horizontal, será responsable la Comunidad de Propietarios o, en su caso, el propietario u ocupante que impida que se lleven a cabo las inspecciones o la realización de las obras.

TÍTULO VIII.

REGISTRO DE EDIFICIOS, CONSTRUCCIONES, PARCELAS Y SOLARES.

Artículo 88. Creación del registro.

Según el Art. 216 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana deberá constituirse el Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar.

Se creará, dependiente de la Concejalía de Urbanismo, un Registro informático centralizado en los que se incluirán:

g) Los edificios que según esta Ordenanza están sujetos a inspección técnica.

h) Las construcciones en deficiente estado de conservación (terminadas o con las obras paralizadas por un periodo superior a diez meses).

i) Las parcelas, solares, fincas o terrenos que dispongan de una fachada o parte de esta a vía pública y en los que no se mantengan las condiciones de seguridad, salubridad y ornato público mínimas.

Dicho registro será confeccionado y elaborado por el Excmo. Ayto. de Orihuela.

Artículo 89. Inclusión en el registro.

La inclusión de un solar, parcela o inmueble en el Registro, se efectuará expresando la causa que la determina, la descripción del objeto afectado y, en su caso, las actuaciones administrativas respecto al incumplimiento de los deberes urbanísticos del propietario. Dicha inclusión se notificará al Registro de la Propiedad.

Se incluirán en el registro las parcelas y solares ubicados tanto en suelo urbano, como urbanizable y no urbanizable que disponiendo de una fachada o parte de esta a vía pública no estén vallados, o bien que alojen en su interior residuos de cualquier tipo o maleza y vegetación surgida de forma espontánea.

Las condiciones mínimas a cumplir en lo relativo a la limpieza y vallado de los solares y parcelas, serán las exigidas en el Capítulo II del Título II de la Ordenanza Municipal Reguladora de la limpieza urbana, el aseo, la salubridad y la gestión de los residuos urbanos del Término Municipal de Orihuela, aprobada en su día por este Ayuntamiento.

Artículo 90. Datos a incluir en el registro.

De cada inmueble, construcción, solar o parcela a incluir en el registro, se harán constar los siguientes datos:

a) Nombre, domicilio fiscal y DNI/NIE/NIF de los propietarios.

b) NIF de la Comunidad de Propietarios en caso de existir, y Administrador de Fincas en su caso.

c) Emplazamiento, parcela catastral y, en su caso, el nivel de protección del edificio o construcción.

d) Año de construcción del edificio en su caso o reestructuración general o total o, en su defecto, año aproximado a determinar por técnico competente municipal, o por los informes existentes derivados de las inspecciones a que obliga la presente Ordenanza.

e) Situación y nivel de protección del edificio en su caso.

f) Inspecciones técnicas realizadas y su resultado.

g) En su caso, la subsanación de las deficiencias que, como consecuencia de las inspecciones técnicas se hayan realizado.

- Resolución exigiendo el cumplimiento de los deberes de conservación y rehabilitación y fecha de la notificación de la resolución a los propietarios.

- Multas coercitivas.

- Resolución por la que se declara el incumplimiento de los deberes de conservación y rehabilitación y fecha de la notificación de la resolución a los propietarios.

- Medidas adoptadas ante el incumplimiento de los deberes de conservación y rehabilitación.

- Resolución de la declaración de la situación legal de ruina urbanística y ruina física inminente.

a) Agente rehabilitador que procedió a realizar las obras de conservación y/o rehabilitación.

Artículo 91. Obligaciones en caso de cambio de titularidad. Actualización del registro.

Los cambios de titularidad en los bienes inmuebles descritos en el art. 88 y 89 de esta Ordenanza obligarán a los nuevos titulares a comunicar a la Concejalía de Urbanismo o la competente en esta materia que deposite el Registro de Edificios, Construcciones, Parcelas y Solares los datos referentes a:

- Los nuevos propietarios incluyendo: Nombre, domicilio fiscal y DNI/NIE/NIF de los mismos. Y NIF de la Comunidad de Propietarios en caso de existir, y Administrador de Fincas en su caso.

- Descripción técnica del estado general del edificio a la fecha del cambio de titularidad. Así como cuantas inspecciones o actuaciones se hayan realizado posteriormente a la primera inscripción y/o acceso al mencionado Registro.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA.

CALENDARIO DE IMPLANTACIÓN DE LA INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS.

Se dará prioridad a la realización de Inspecciones Técnicas de Edificios, independientemente de la antigüedad de estos, en casos de urgencia, deterioro manifiesto de la edificación o de elementos constructivos concretos que mermen las condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

Para el resto de los casos, la Inspección Técnica de Edificaciones seguirá el siguiente calendario de implantación.

En el año 2012: deberán inspeccionarse todas las edificaciones catalogadas y los edificios construidos o reestructurados integralmente con anterioridad al año 1940.

En el año 2013: deberán inspeccionarse los edificios construidos o reestructurados integralmente entre los años 1940 y 1949 ambos inclusive.

En el año 2014: deberán inspeccionarse los edificios construidos o reestructurados integralmente entre los años 1950 y 1959 ambos inclusive.

En el año 2015: deberán inspeccionarse los edificios construidos o reestructurados integralmente entre los años 1960 y 1968 ambos inclusive.

En el año 2016: deberán inspeccionarse los edificios construidos o reestructurados integralmente entre los años 1969 y 1976 ambos inclusive.

DISPOSICIÓN FINAL. PUBLICACIÓN Y ENTRADA EN VIGOR.

El acuerdo de aprobación y la Ordenanza se publicará íntegramente en el Boletín Oficial de la Provincia de Alicante.

La ordenanza entrará en vigor al día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Alicante.»

FE DE ERRATA U OMISIONES

Se hace constar que se han detectado las siguientes erratas u omisiones en la Ordenanza Reguladora de la Inspección Técnica, de Conservación de Edificaciones y Registro de Solares en el Municipio de Orihuela transcrita anteriormente:

Artículo 13.- Deber de Rehabilitación . Obligados

Donde dice: e) Ventilación e iluminación: Las viviendas deberán tener huecos de iluminación natural con superficie

no inferior al doce (12) por ciento de la superficie útil de la pieza habitable y una superficie practicable de ventilación natural directa no inferior al ocho (8) por ciento de la superficie útil de la pieza.

Debe decir: e) Ventilación e iluminación: Las viviendas deberán tener huecos de iluminación natural y superficie practicables de ventilación natural. Las superficies en cuestión, no serán inferiores a los mínimos marcados por la normativa vigente.

Artículo 27.- Informe técnico y jurídico.

Donde dice: Asimismo, deberá indicarse si está declarado bien de interés cultural.

Debe decir: Asimismo, deberá indicarse si está declarado bien de interés cultural o bien de relevancia local.

Artículo 29. Resolución declarando el incumplimiento del deber de conservar o rehabilitar.

Donde dice: b) Declaración del inmueble en situación de ejecución por sustitución de el propietario, en los términos señalados en la Sección 3.ª del Capítulo II del presente Título.

Debe decir: b) Declaración del inmueble en situación de ejecución por sustitución del propietario, en los términos señalados en la Sección 3.ª del Capítulo II del presente Título.

Contra el presente Acuerdo, se podrá interponer recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia con sede en Elche, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la publicación del presente anuncio, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

En Orihuela, a 06 de julio de 2012

EL CONCEJAL DELEGADO DE URBANISMO Y VIENDA

D. ANTONIO ZAPATA BELTRÁN

1214165

AYUNTAMIENTO DE PEGO

EDICTO

Intentada la notificación a los interesados que constan en el anexo I en su domicilio, de este municipio y no habiéndose podido practicar la misma, se procede a su notificación mediante su publicación que se insertará en el tablón de anuncios de este Ayuntamiento, que consta como último domicilio y en el Boletín Oficial de la Provincia en cumplimiento del art. 59.4 de la ley 30/92, de 26 de noviembre, Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por la Ley 4/99, cuyo contenido es el siguiente:

«NOTIFICACION

El Alcalde-Presidente, ha dictado la siguiente resolución,

«CODIGO: DU.- RESOLUCION DE LA ALCALDÍA-PRESIDENCIA Nº 325/2012 DE FECHA 2 DE ABRIL DE 2012 SOBRE IMPOSICIÓN DE SANCION POR INFRACCIÓN URBANÍSTICA A DON DAVID LESLEI ADAMS. EXPEDIENTE Nº 06/137

Visto el expediente sancionador de referencia, procede adoptar la presente resolución en base a los siguientes ANTECEDENTES

Primero.- Por Resolución de la Alcaldía-Presidencia se incoa el expediente sancionador, se nombra instructor, se concede a la interesada un plazo de quince días para formular alegaciones, aportar documentos e informes y proponer pruebas, respecto a la infracción urbanística que se describe a continuación y que está sita en:

Partida CANTALAR, Polígono 26, Parcela 474

Segundo.- Según indagaciones practicadas por la referencia inspección urbanística, se considera responsable a Promotor David Leslie Adams