

**APROBACIÓN: Pleno 25-05-2016.**

**PUBLICACIÓN: B.O.P. 13-09-2016.**

## **ORDENANZA MUNICIPAL DE CONSERVACIÓN, ESTADO DE RUINA E INFORME DE EVALUACIÓN DE LAS EDIFICACIONES**

### **Generalidades:**

**Artículo 1.** Objeto de la ordenanza.

**Artículo 2.** Ámbito de aplicación.

### **TÍTULO I: Deber de conservación y órdenes de ejecución.**

**Artículo 3.** Deber de conservación y rehabilitación.

**Artículo 4.** Contenido normal del deber de conservación.

**Artículo 5.** De las órdenes de ejecución.

**Artículo 6.** Órdenes de ejecución por motivos turísticos, culturales o estéticos.

**Artículo 7.** Órdenes que afecten al Patrimonio Histórico.

**Artículo 8.** Iniciación.

**Artículo 9.** De los informes.

**Artículo 10.** De los obligados.

**Artículo 11.** Resolución.

**Artículo 12.** Cumplimiento de las órdenes de ejecución.

**Artículo 13.** Incumplimiento de las órdenes de ejecución.

**Artículo 14.** De la ejecución subsidiaria.

**Artículo 15.** De la ejecución de medidas cautelares en ejecución subsidiaria.

**Artículo 16.** De las medidas urgentes.

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

**Artículo 18.** Órdenes que afecten al patrimonio cultural.

**Artículo 19.** Órdenes relativas a solares y terrenos.

**Artículo 20.** De las órdenes relativas a solares.

**Artículo 21.** De los solares entre medianeras

### **TÍTULO II: De la ruina.**

**Artículo 22.** De los edificios ruinosos.

**Artículo 23.** Iniciación.

**Artículo 24.** Obras de reparación obligatorias.

**Artículo 25.** Acuerdo de rehabilitación o conservación.

**Artículo 26.** Extinción del deber de conservación.

**Artículo 27.** Contenido de la declaración de ruina.

**Artículo 28.** Consecuencias de la declaración de ruina.

**Artículo 29.** Ruina de edificios protegidos.

**Artículo 30.** Consecuencias de la ruina de edificios protegidos: actualización del catálogo.

**Artículo 31.** De la ruina inminente.

**Artículo 32.** Declaración de ruina inminente.

**Artículo 33.** Demolición y desalojo de las edificaciones ruinosas.

### **TÍTULO III: Del informe de evaluación de los edificios.**

**Artículo 34.** Fundamento, objeto y contenido de la IEE

**Artículo 35.** Inspección periódica de construcciones y edificaciones

**Artículo 36.** Informe de IEE

**Artículo 37.** Ficha técnica de la edificación

**Artículo 38.** Forma y plazo de presentación de la documentación relativa al IEE

**Artículo 39.** Registro del Informe de Evaluación de la Edificación y Libro del Edificio

**Artículo 40.** Conclusión final y compromiso de ejecución

**Artículo 41.** Efectos del cumplimiento de la inspección técnica de la edificación

**Artículo 42.** Administraciones públicas

#### **TÍTULO IV: Disciplina.**

**Artículo 43.** Régimen sancionador: infracciones y sanciones.

**Artículo 44.** El expediente sancionador.

**Artículo 45.** Compatibilidad y concurrencia de sanciones.

**Artículo 46.** Medidas sancionadoras accesorias.

DISPOSICIÓN ADICIONAL PRIMERA.

DISPOSICIÓN ADICIONAL SEGUNDA.

DISPOSICIÓN ADICIONAL TERCERA.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMERA.

DISPOSICIÓN FINAL.

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

La Ley 8/2013, con entrada en vigor el 28 de junio de 2013, posteriormente refundida en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, que prescinde en su título de los términos regeneración y renovación urbanas, no sólo para facilitar el conocimiento, manejo y cita de la norma, sino, sobre todo, por considerar que el término rehabilitación urbana engloba, de manera comúnmente admitida, tanto ésta, como la regeneración y renovación de los tejidos urbanos, y así establece la obligación de realizar un Informe de evaluación periódico de los edificios con el objeto de acreditar la situación en que se encuentran en relación con el estado de conservación de los mismos y sobre accesibilidad universal, así como, en los edificios de tipología residencial de vivienda colectiva, sobre el grado de eficiencia energética de los mismos, determinando, en su caso, las deficiencias en el estado de conservación que deben ser corregidas o la posibilidad de realizar ajustes razonables en materia de accesibilidad, estableciendo dicha obligatoriedad para las construcciones con una antigüedad superior a 50 años.

En base a las disposiciones de esta imposición legal, la Ordenanza Reguladora del Deber de Conservación de Edificios de Fuengirola, obliga a todos los propietarios de construcciones y edificios que superen la antigüedad de 50 años, con una periodicidad posterior cada 10 años, a acreditar el estado de conservación, accesibilidad y eficiencia energética mediante el Informe de Evaluación del Edificio (IEE).

La ordenanza se ha dividido en cuatro títulos:

El título preliminar se dedica a generalidades.

– En el título I se regula el deber de conservación y las órdenes de ejecución para conseguir el cumplimiento de aquel, así como los mecanismos de ejecución en caso de incumplimiento por la propiedad de su deber de conservación, con especial detalle en los procedimientos relativos a la ejecución subsidiaria y las multas coercitivas.

– El título II se refiere a la declaración de ruina, habiendo optado la vigente Ley Andaluza de Ordenación Urbanística por un único tipo de ruina legal estructurada en torno al límite del deber normal de conservación, manteniendo la distinción entre el procedimiento contradictorio de ruina, y los supuestos de ruina inminente.

– El título III regula las inspecciones técnicas de los inmuebles, ahora denominadas Informe de Evaluación del Edificio, mediante las cuales se pretende evitar las consecuencias que la falta de conservación apropiada genera en las edificaciones, estableciendo un sistema de control preventivo en la conservación de la edificación.

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

#### **Generalidades:**

## **Artículo 1. Objeto de la ordenanza.**

Es objeto de esta ordenanza regular para el municipio de Fuengirola las obligaciones de los propietarios de las edificaciones, urbanizaciones, solares, terrenos y demás bienes inmuebles, de conservarlos en estado de seguridad, salubridad y ornato público, de acuerdo con la legislación aplicable.

Además se incluye el procedimiento que regula el estado de ruina urbanística, el procedimiento para la declaración de la misma tras el correspondiente expediente contradictorio y la regulación de la situación de ruina inminente.

Las mismas obligaciones de conservación, respecto a las urbanizaciones y terrenos, recaerán en las Juntas de Compensación y las Entidades Urbanísticas de Colaboración, en el ámbito de su competencia.

Incluyendo dentro de la misma el deber de mantenimiento de los edificios en condiciones de seguridad constructiva, salubridad y ornato, debiendo éstos de pasar en la forma y plazos establecidos en esta ordenanza una inspección técnica que con la entrada en vigor de la ley 8/2013 refundida en sus artículos en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, paso a denominarse Informe de Evaluación del Edificio y que acredite su estado a tales efectos.

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

## **Artículo 2. Ámbito de aplicación.**

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

2. La realización de las obras comprendidas en las actuaciones objeto de esta Ordenanza corresponde, además de a aquellos sujetos a los que la legislación de ordenación territorial y urbanística atribuya dicha obligación, a los siguientes:

a) Los propietarios y los titulares de derechos de uso otorgados por ellos, en la proporción acordada en el correspondiente contrato o negocio jurídico que legitime la ocupación. En ausencia de éste, o cuando el contrato no contenga cláusula alguna relativa a la citada proporción, corresponderá a éstos o a aquéllos, en función de si las obras tienen o no el carácter de reparaciones menores motivadas por el uso diario de la vivienda, sus instalaciones y servicios. La determinación se realizará de acuerdo con la normativa reguladora de la relación contractual y, en su caso, con las proporciones que figuren en el Registro de la Propiedad, relativas al bien y a sus elementos anexos de uso privativo.

b) Las comunidades de propietarios y, en su caso, las agrupaciones de comunidades de propietarios, así como las cooperativas de viviendas, con respecto a los elementos comunes de la construcción, el edificio o complejo inmobiliario en régimen de propiedad horizontal y de los condominios, sin perjuicio del deber de los propietarios de las fincas o elementos separados de uso privativo de contribuir, en los términos de los estatutos de la comunidad o agrupación de comunidades o de la cooperativa, a los gastos en que incurran estas últimas.

Se establece dentro de esta ordenanza la creación de un fichero municipal, de renovación anual, con los datos e identificación de los representantes legales de las distintas Comunidades de Propietarios, Administradores de Fincas y ó Asociaciones Vecinales que asuman la representación de los edificios formados por división horizontal, facilitando de esta manera la comunicación entre los órganos responsables de la tramitación de los expedientes a que se refiere esta ordenanza con los propietarios de los edificios.

c) Las Administraciones Públicas, cuando afecten a elementos propios de la urbanización y no exista el deber legal para los propietarios de asumir su coste, o cuando éstas financien parte de la operación con fondos públicos, en los supuestos de ejecución subsidiaria, a costa de los obligados.

## **TÍTULO I: Deber de conservación y órdenes de ejecución.**

### **Artículo 3. Deber de conservación y rehabilitación.**

1. Los propietarios y los sujetos obligados relacionados en el art. 2.2 de esta Ordenanza conservarán los terrenos, las instalaciones, construcciones y edificaciones en los términos establecidos en la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, en el Plan General de Ordenación Urbanística de Fuengirola y demás legislación urbanística aplicable.

2. Los propietarios de terrenos, instalaciones, construcciones y edificios y los sujetos obligados relacionados en el art. 2.2 de esta Ordenanza tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, accesibilidad universal y ornato legalmente exigibles así como realizar obras adicionales que permitan el uso turístico responsable y favorecer la puesta en valor del patrimonio urbanizado y edificado con valor histórico o cultural, o para la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano, hasta donde alcance el deber legal de conservación.

El Ayuntamiento de Fuengirola a través de sus órganos de gestión podrá ordenar, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para preservar aquellas condiciones, pudiendo comprender la realización de los trabajos y las obras necesarias para satisfacer, con carácter general, los requisitos básicos de la edificación establecidos en el artículo 3.1 de la Ley 38/1999 de Ordenación de la Edificación, y para adaptarlas y actualizar sus instalaciones a las normas legales que les sean explícitamente exigibles en cada momento.

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

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

#### **Artículo 4. Contenido normal del deber de conservación de edificaciones.**

1. El contenido normal del deber de conservación se establece en la mitad del valor actual de construcción de un inmueble de nueva planta, equivalente al original en relación con las características constructivas y la superficie útil, realizado con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable o, en su caso, quede en condiciones de ser legalmente destinado al uso que le sea propio.

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

- Se cuantificará la superficie construida de cada uso característico de la edificación (locales, comerciales, vivienda, oficina...).

- Se multiplicará la superficie construida de cada uso por el módulo de precio/m<sup>2</sup> correspondiente al municipio según la Ordenanza reguladora o en su defecto según los baremos oficiales del Colegio de Arquitectos de Málaga.

- El presupuesto de ejecución material (P.E.M.) de la edificación será la suma de las superficies de cada uso por su módulo correspondiente. A este valor, a efectos de tener en cuenta las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable, se añadirá:

- El 14% (sobre el P.E.M.) de Gastos Generales del Contratista.
- El 6% (sobre el P.E.M.) de Beneficio Industrial del Contratista.
- Los honorarios facultativos que sean necesarios.
- El I.V.A.
- El impuesto municipal sobre construcciones.
- Tasas por Licencia de obras y 1<sup>a</sup> Ocupación.

3. Conforme a lo dispuesto en la normativa aplicable, en los casos de inexecución injustificada de las obras ordenadas, dentro del plazo conferido al efecto, será de aplicación cualquier fórmula de reacción administrativa, a elección de la administración competente. En tales supuestos, el límite máximo del deber de conservación podrá elevarse, si así lo dispone la legislación autonómica, hasta el 75% del coste de reposición de la construcción o el edificio correspondiente.

Cuando el propietario incumpla lo acordado por la Administración, una vez dictada resolución declaratoria del incumplimiento y acordada la aplicación del régimen correspondiente la Administración actuante remitirá al

Registro de la Propiedad certificación del acto o actos correspondientes para su constancia por nota al margen de la última inscripción de dominio.

#### **Artículo 5. De las órdenes de ejecución.**

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

#### **Artículo 6. Órdenes de ejecución por motivos turísticos, culturales o estéticos**

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

En fachadas, cubiertas o espacios visibles desde la vía pública podrán dictarse órdenes de ejecución de obras de mejora en toda clase de edificios por motivos de interés turístico, cultural o estético, para la mejora en toda clase de edificios y su adaptación al entorno, de acuerdo con lo establecido por el planeamiento de Fuengirola y el resto de legislación aplicable.

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

Las obras de conservación y rehabilitación que rebasen el contenido normal del deber de conservación, para obtener mejoras o beneficios de interés general, se ejecutarán a costa de la entidad que lo ordene en la cuantía que exceda de dicho deber.

#### **Artículo 7. Órdenes que afecten al Patrimonio Histórico.**

Los expedientes relativos a órdenes de ejecución de obras que afecten a edificios a los que les es de aplicación lo dispuesto en las leyes sobre protección del Patrimonio Histórico (Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español, o la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía), y deberán contar, con carácter previo a su resolución, con el preceptivo y no vinculante dictamen de la Comisión Provincial del Patrimonio Histórico-Artístico; salvo los casos de urgencia, en los que se notificará la actuación acordada.

#### **Artículo 8. Iniciación.**

Corresponde al Alcalde o persona en quien delegue, ordenar la ejecución de las obras y actuaciones necesarias para conservar las edificaciones, terrenos, solares, urbanización y carteles en las condiciones de seguridad, salubridad, ornato público, accesibilidad y calidad ambiental, cultural y turística.

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

Los expedientes iniciados de oficio lo serán:

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

b) Como consecuencia de informes evacuados por los servicios técnicos en las inspecciones programadas que se realicen.

c) Por denuncia.

#### **Artículo 9. De los informes**

Corresponderá la inspección de edificaciones, terrenos, solares, urbanizaciones y carteles a los servicios técnicos del Ayuntamiento de Fuengirola. La inspección se materializará en informe técnico o acta de inspección.

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

El informe contendrá:

a) Situación del inmueble o inmuebles afectados por la actuación a realizar.

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

c) Actuaciones necesarias para determinar y/o subsanar los daños o deficiencias detectadas con indicación de si su entidad exige proyecto técnico y/o dirección facultativa, de acuerdo con el criterio que se establezca para la solicitud de licencia de obras, y en su caso, las medidas de seguridad a adoptar.

d) Situación urbanística del inmueble de conformidad con lo dispuesto en las Normas Urbanísticas del Plan General, determinando si el inmueble está sujeto a algún régimen de protección o si está en situación de fuera de ordenación.

e) Determinación del plazo para el comienzo y ejecución de las actuaciones.

f) Cuando constare, el titular de la propiedad y su domicilio a efectos de notificaciones.

#### **Artículo 10. De los obligados.**

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

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

#### **Artículo 11. Resolución.**

Emitido el informe, con carácter previo a la propuesta de resolución, y por razones de interés público, para aclarar los hechos o para determinar los presuntos responsables, se podrá evacuar trámite de audiencia al interesado.

Cumplido este trámite, si lo hubiera, y previo informe, en su caso sobre las alegaciones presentadas, el órgano competente del Ayuntamiento de Fuengirola, ordenará al propietario la ejecución de las obras necesarias para subsanar las deficiencias observadas, en los términos y plazos establecidos por el informe técnico emitido, y se advertirá de la posible imposición de multa coercitiva, de incoación de expediente sancionador, y ejecución subsidiaria por el Ayuntamiento de Fuengirola, a través de la Oficina Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras, a costa de la propiedad, en caso de incumplimiento de lo ordenado.

#### **Artículo 12. Cumplimiento de las órdenes de ejecución.**

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

1. En la propia orden de ejecución podrá requerirse, en su caso, hoja de encargo o documento análogo en el que conste la localización del inmueble, las obras a realizar y la identidad de la dirección facultativa que será un técnico competente, de acuerdo con la vigente Ley de Ordenación de la Edificación; así como el correspondiente proyecto técnico y estudio de seguridad suscritos por técnico competente.

En caso de tratarse de obras de pequeña envergadura, el propietario presentará una "declaración responsable" siguiendo el procedimiento recogido para tal fin en el planeamiento municipal, en la que se indicarán las obras a realizar, presupuesto, fotografías y el plazo de ejecución de las mismas.

2. Cuando se hubiere exigido proyecto técnico o dirección facultativa, no se considerarán concluidas las obras en tanto no se haya aportado certificado final de las mismas. La falta de presentación de dicho certificado en el plazo de 10 días desde la finalización de las obras, se entenderá como incumplimiento de la orden de ejecución a los efectos previstos legalmente. Si no se hubiere exigido proyecto técnico o dirección facultativa, el cumplimiento de

lo ordenado se comprobará de oficio, una vez comunicada por la propiedad la finalización de las obras en el mismo plazo, y en determinados supuestos en los que las reparaciones lo requieran se podrá exigir la acreditación de dicho cumplimiento mediante certificado de idoneidad de las obras visado por el Colegio Profesional correspondiente.

### **Artículo 13. Incumplimiento de las órdenes de ejecución.**

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

a) Imposición de hasta diez multas coercitivas con periodicidad mensual, por valor, cada una de ellas, del diez por ciento del coste estimado de las obras ordenadas. El importe de las multas coercitivas impuestas quedará afectado a la cobertura de los gastos que genere efectivamente la ejecución subsidiaria de la orden incumplida, a los que habrá que sumar los intereses y gastos de gestión de las obras.

b) La ejecución subsidiaria de las obras de conformidad con lo establecido en el artículo 14 de esta ordenanza.

c) La expropiación del inmueble, previa declaración del incumplimiento del deber de conservación, o la colocación del inmueble en situación de ejecución por sustitución, mediante el correspondiente concurso regulado en los artículos 151 y 152 de la LOUA.

### **Artículo 14. De la ejecución subsidiaria.**

En caso de incumplimiento de lo ordenado se procederá a su ejecución subsidiaria, bajo dirección de los técnicos municipales, de conformidad con lo establecido en el artículo 98 de la Ley 30/92 y art. 158 de la LOUA, con las limitaciones en él contenidas y de acuerdo con el siguiente procedimiento:

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

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

3. Incumplido el plazo otorgado en el número precedente, se dictará decreto de ejecución subsidiaria que contendrá el importe de la valoración de las obras a realizar, que será liquidada a cuenta, y requerido el pago con antelación, a reserva de la liquidación definitiva, o una vez ejecutadas las obras.

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

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

### **Artículo 15. De la ejecución de medidas cautelares en ejecución subsidiaria.**

Cuando se adopten medidas cautelares de seguridad y, por la urgencia de su realización sea necesario ordenar la inmediata ejecución subsidiaria de las mismas y cuando la complejidad de las obras o el desconocimiento del alcance real de las mismas impidan realizar un presupuesto estimado de su coste con rigor técnico se podrá



prescindir de la tramitación prevista en los párrafos precedentes, dándose cuenta a la propiedad si fuere conocida de informe técnico que así lo ponga de manifiesto y procediéndose al cobro del importe de las obras, de conformidad con informe del Técnico de Ejecución Subsidiaria sobre las obras realizadas una vez concluidas las obras.

#### **Artículo 16. De las medidas urgentes.**

Si un servicio municipal apreciare la existencia de un peligro grave e inminente, adoptará las medidas que estimare oportunas para evitarlo sin necesidad de acto administrativo previo.

Dichas medidas serán las que técnicamente se considere imprescindibles para evitar el peligro inminente, y podrán consistir en desalojos provisionales, clausuras de inmuebles o parte de éstos, apeos, apuntalamientos, demoliciones, cerramientos u otras análogas; debiendo observarse, en cualquier caso, el principio de intervención mínima.

Las actuaciones referidas en los números precedentes serán a cargo de la propiedad del inmueble.

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

Si la ejecución de las obras requiere la utilización de andamios, plataformas elevadoras, grúas u otro medio auxiliar similar, así como la ocupación de la vía pública con vallas u otras ocupaciones de carácter similar, la propiedad solicitará la oportuna autorización municipal, no entendiéndose incluida en el contenido de la orden de ejecución. A tal efecto, dichas autorizaciones quedarán sujetas al régimen previsto a la ordenanza reguladora específica que las contemple. Para este tipo de instalaciones la propiedad aportará, antes de su inicio, la hoja de encargo o documento similar de dicha instalación visado por el colegio correspondiente (solo se exigirá visado colegial obligatorio en los supuestos contemplados en el art. 2 del Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto), en el que conste la dirección facultativa.

#### **Artículo 18. Órdenes que afecten al patrimonio cultural.**

Las órdenes de ejecución que se dicten y afecten al patrimonio cultural, se comunicarán al órgano autonómico competente, quién podrá exigir, cuando lo considere oportuno, el examen del proyecto técnico o valoración de las obras a realizar, antes de su comienzo. Para el caso de actuar sobre estas edificaciones protegidas, se estará a lo establecido en el artículo 37.4 de la Ley 14/2007 del Patrimonio Histórico Andaluz y lo dispuesto en los artículos 54.2 y 55.1 y 2 del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico.

Para aquellos supuestos en los que la emergencia en la actuación impida la comunicación, se dará cuenta al mismo en un momento posterior, motivando debidamente la necesidad de intervención.

#### **Artículo 19. Órdenes relativas a solares y terrenos.**

El deber de conservación se extenderá igualmente respecto de aquellos solares o terrenos sujetos al impuesto de bienes inmuebles, concretándose el mismo a las condiciones de:

- a) Libres de escombros.
- b) Libres de basuras.
- c) Limpios de vegetación.

Si la orden de ejecución de obras comprende el vallado, este deberá realizarse conforme a los términos y condiciones de esta ordenanza y normativa específica de aplicación. No obstante en caso de que el suelo en el que se ubique el terreno tenga la calificación de suelo urbano consolidado el propietario vendrá obligado a la ejecución del acerado afectado.

#### **Artículo 20. De las órdenes relativas a solares.**

Respecto de aquellos terrenos que ostenten la condición de solar, el deber de conservación se extenderá, exigiéndose las condiciones de:

- a) Nivelados y sin socavones.
- b) Con pendiente hacia la acera, al objeto de evitar la acumulación de aguas en su interior y las filtraciones a los edificios colindantes.



- c) Debidamente cerrados conforme a lo dispuesto en las ordenanzas correspondientes.
- d) Los solares y terrenos ubicados en suelo urbano consolidado estarán obligados a la ejecución del acerado afectado.

#### **Artículo 21. De los solares entre medianeras.**

Respecto de aquellos solares que se sitúen entre medianeras de edificaciones, además de las condiciones exigidas en los artículos anteriores, el cerramiento del solar se realizará conforme a lo dispuesto en las ordenanzas correspondientes.

Igualmente, el propietario de la finca vendrá obligado al saneamiento de las medianerías, mediante el tratamiento de las mismas con revoco, así como el tratamiento de cerramiento de fábrica de ladrillo, en su parte exterior.

### **TÍTULO II: De la ruina.**

#### **Artículo 22. De los edificios ruinosos.**

Cuando alguna construcción o parte de ella estuviere en estado ruinoso, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, declarará esta situación y acordará la total o parcial demolición, previa audiencia del propietario y de los moradores, salvo inminente peligro que lo impidiera.

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

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

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

- Se cuantificará la superficie construida de cada uso característico de la edificación (locales, comerciales, vivienda, oficina...)
- Se multiplicará la superficie construida de cada uso por el módulo de precio/m<sup>2</sup> correspondiente a ese uso.
- El presupuesto de ejecución material será la suma de las superficies de cada uso por su módulo correspondiente. A este valor se añadirá:
  - El 13 % (sobre el P.E.M.) de Gastos Generales del Contratista.
  - El 6 % (sobre el P.E.M.) de Beneficio Industrial del Contratista.
  - Los honorarios facultativos.
  - El IVA.
  - El impuesto municipal sobre construcciones.
  - Tasas por Licencia de obras.

b) Cuando, acreditando el propietario el cumplimiento puntual y adecuado de las recomendaciones de los informes técnicos correspondientes al menos a las dos últimas inspecciones periódicas, el coste de los trabajos y obras realizados como consecuencia de esas dos inspecciones, sumado al de las que deban ejecutarse a los efectos señalado 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) Cuando el edificio presente un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales o fundamentales.

d) Cuando se requiera la realización de obras que no pudieran ser autorizadas por encontrarse el edificio en situación de fuera de ordenación.

Si existiere urgencia y peligro en la demora, por motivos de seguridad, el Alcalde o persona en quién delegue, bajo su responsabilidad, aunque a costa de los obligados por la declaración de ruina, dispondrá lo necesario respecto a la habitabilidad del inmueble y desalojo de sus ocupantes, garantizando los derechos de estos.

### **Artículo 23. Iniciación.**

1. El procedimiento para la declaración de ruina se incoará de oficio o a instancia de parte interesada.
2. Cuando el procedimiento se inicie a instancia de interesado, se acompañará su solicitud de los siguientes documentos:
  - a) Los de identificación del inmueble.
  - b) Certificado del Registro de la Propiedad de la titularidad y cargas del mismo.
  - c) Relación de moradores y titulares de derechos reales sobre el inmueble, si los hubiere.
  - d) Dictamen expedido por facultativo competente, en el que se hagan constar las causas técnicas en las que se funda la solicitud de ruina, con expresa mención a la situación urbanística del inmueble y, en su caso, su nivel de protección; planos de planta o diferentes plantas de la finca, debidamente acotados; año de construcción del edificio, así como si el mismo reúne las debidas condiciones de seguridad para sus ocupantes y terceros. El mencionado dictamen, incluirá además un informe con descripción y señalización de las medidas de seguridad que, en razón de los daños descritos, se hubiesen adoptado en el edificio o, en su caso, las razones de su no adopción.
  - e) Certificado de la última inspección técnica realizada de acuerdo con la presente ordenanza.
3. El órgano competente deberá disponer la iniciación de oficio de expediente contradictorio de ruina cuando previo informe técnico se aprecie que el edificio pudiera encontrarse en ruina. En tal caso, se abrirá periodo de información previa en el que se requerirá al propietario que aporte la relación de moradores.
4. Sea cual fuere el modo de iniciación del expediente, el técnico municipal propondrá en el informe de incoación las medidas de seguridad necesarias para la protección del edificio y de la seguridad general en razón de los daños observados en el inmueble.
5. Una vez iniciado el expediente contradictorio de ruina o durante su tramitación y en el caso de existir inquilinos, el Ayuntamiento de Fuengirola, a través de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras, podrá exigir aval o depósito que garantice el pago de los gastos necesarios de traslado y realojo provisional de dichos inquilinos durante el tiempo que duren las obras cautelares, o de reparación, para el supuesto en el que el edificio se declare en estado de no ruina.
6. Los expedientes de ruina de edificios a los que les es de aplicación lo dispuesto en las leyes sobre protección del Patrimonio Histórico deberán contar, con carácter previo a la resolución, con el preceptivo dictamen de la Comisión Provincial del Patrimonio Histórico Artístico, de acuerdo a lo dispuesto en las mismas.

### **Artículo 24. Obras de reparación obligatorias.**

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

- El presupuesto de ejecución material (P.E.M.) de las obras de reparación que se calculará con arreglo a los precios de los materiales, mano de obra, y de las distintas unidades de obra aprobados por la GMU para contratar la ejecución subsidiaria de obras.
- El 13% (sobre el P.E.M.) de Gastos Generales del Contratista.
- El 6% (sobre el P.E.M.) de Beneficio Industrial del Contratista.
- Los honorarios facultativos.
- El IVA.
- El impuesto municipal sobre construcciones.
- Tasas por Licencia de Obras.

### **Artículo 25. Acuerdo de rehabilitación o conservación.**

Antes de declarar la ruina de una edificación, tanto si el expediente se inició en el procedimiento de una orden de ejecución como en cualquier otro caso, el Alcalde podrá adoptar la resolución de rehabilitar o conservar el

inmueble, llevándose a cabo por ejecución directa las obras necesarias en un plazo máximo de seis meses, hasta eliminar el estado físico de ruina. En todo caso, cuando el Ayuntamiento opte por alterar el estado físico del inmueble, el propietario deberá sufragar el importe de las obras hasta donde alcance su deber de conservación, correspondiente a la mitad del valor de las edificaciones, excluido el suelo, salvo que, como consecuencia del incumplimiento de una o varias órdenes de ejecución, de la omisión de una o varias inspección periódicas, cuando sean preceptivas, o de la inejecución de las medidas correctoras propuestas como resultado de éstas, hubiese tenido lugar la ampliación del deber de conservación que le incumbe.

#### **Artículo 26. Extinción del deber de conservación.**

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

#### **Artículo 27. Contenido de la declaración de ruina.**

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

a) Declarar el estado de ruina del inmueble o de parte del mismo cuando este tenga independencia constructiva o pueda efectuarse por medios técnicos ordinarios la separación y conservación de una parte y la demolición de la otra.

b) Las medidas necesarias para evitar daños a personas y bienes.

c) Un pronunciamiento sobre el incumplimiento o no del deber de conservación de la construcción o edificación, procediéndose en su caso a acordar conjuntamente con la declaración de ruina la de incumplimiento. En ningún caso cabrá la apreciación de dicho incumplimiento cuando la ruina sea causada por fuerza mayor, hecho fortuito o culpa de tercero, así como cuando el propietario haya sido diligente en el mantenimiento y uso del inmueble.

d) Consecuencias sobre la modificación del catálogo en caso de edificios protegidos.

e) Sistema de ejecución forzosa de la rehabilitación del edificio en los supuestos de inmuebles protegidos, de conformidad con el artículo 157.3.b de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

#### **Artículo 28. Consecuencias de la declaración de ruina.**

1. La declaración legal de ruina urbanística comportará la inclusión de la construcción o edificación en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, habilitándose al propietario el plazo de un año para que ejecute, la demolición o las obras de restauración pertinentes. El mero transcurso del plazo mencionado conllevará la colocación de la construcción o edificación correspondiente en situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución, habiéndose de iniciar de oficio o a instancia de parte, en el plazo de seis meses, el correspondiente concurso, que se tramitará de acuerdo con las reglas de los apartados 2, 3, 4, 5 y 6 del artículo 151 y el artículo 152 de la LOUA.

2. La declaración de un inmueble en estado de ruina, no implica por sí misma la necesidad de su demolición. Dicha declaración, faculta al propietario para proceder a la demolición previa la obtención de las preceptivas licencias; pero podrá proceder a la reparación o rehabilitación del inmueble si así lo solicita, y asegura el mantenimiento de condiciones de seguridad durante dicha reparación; salvo que se trate de una construcción o edificación protegida o sujeta a procedimiento dirigido a la catalogación o al establecimiento de un régimen de protección integral, en cuyo caso no procede la demolición.

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

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

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

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

#### **Artículo 29. Ruina de edificios protegidos.**

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

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

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

#### **Artículo 30. Consecuencias de la ruina de edificios protegidos: actualización del catálogo.**

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

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

a) Grado de protección que afecte a la edificación con somera referencia de los elementos protegidos según la ficha del catálogo.

b) Descripción general del estado de la edificación, y de los daños que presente.

c) Descripción de los daños existentes que afecten los elementos expresamente protegidos.

d) Un dictamen en el que se exprese:

– Posibilidad o no de mantenimiento de los elementos protegidos, de acuerdo con su estado actual, del riesgo existente, y del riesgo de la intervención.

– Posibilidad y conveniencia, o no de reconstrucción de elementos dañados irreversiblemente o desaparecidos desde la fecha de catalogación.

– Conveniencia u oportunidad de realizar demoliciones parciales y su posterior reconstrucción, en relación con el riesgo existente y el que supone la intervención.

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

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

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

a) El nuevo grado de protección del edificio, y la ficha reguladora de la protección del mismo.

b) Los elementos o partes del inmueble que pueden demolerse, y los que deberán de mantenerse.

c) Los elementos o partes del inmueble que puedan demolerse, y deberán obligatoriamente reconstruirse con las mismas características preexistentes.

d) Los elementos o partes del inmueble que puedan demolerse y deban reconstruirse con características análogas a las preexistentes, indicándose las nuevas características de diseño, materiales, texturas, etc.

#### **Artículo 31. De la ruina inminente.**

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

a) La gravedad, evolución y extensión de los daños que le afectan son de carácter irreversible.

b) La ejecución de las medidas de seguridad para el mantenimiento de la construcción resulta inútil y arriesgada.

c) La demora en los trabajos de demolición implica un peligro real para las personas.

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

#### **Artículo 32. Declaración de ruina inminente.**

Corresponde la declaración de ruina inminente al Alcalde (que podrá delegar en cualquier órgano), que previo informe técnico municipal, y por motivos de seguridad, dispondrá lo necesario respecto a la habitabilidad del inmueble, desalojo de sus ocupantes, apuntalamiento y demolición del mismo o de las partes afectadas.

La declaración de ruina inminente podrá afectar a la totalidad de la construcción o a parte de ella, acordando su demolición total o parcial. Si se tratara de un edificio protegido, se indicará expresamente que partes podrán demolerse, cuáles no, y las medidas de seguridad que se deberán de tomar para mantener estas últimas.

#### **Artículo 33. Demolición y desalojo de las edificaciones ruinosas.**

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

a) **RUINA INMINENTE:** Cuando la construcción se encontrase ocupada, el mismo decreto que declare la ruina inminente ordenará su inmediato desalojo, así como el de los muebles y enseres cuando ello fuere posible. El desalojo será efectuado por la policía local, auxiliada de los Servicios Sociales del Ayuntamiento y comunicarán a la propiedad del inmueble y al Ayuntamiento de Fuengirola, a través de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras, la fecha en que se realizó el mismo a los efectos de inicio del cómputo de plazo para su demolición.

b) **RUINA URBANÍSTICA:** En el caso de que el propietario del inmueble declarado en ruina incumpliera su obligación de tramitar el desahucio judicial de los ocupantes del mismo, podrá la Administración transcurrido un año desde la declaración de ruina, decretar el desalojo del inmueble. Si hubiera oposición al desalojo, por la Administración urbanística se solicitará el correspondiente mandamiento judicial para la entrada en el inmueble. En este caso, una vez determinada por la autoridad judicial la fecha o fechas para realizar el desalojo, se citará al propietario para que inicie la demolición del edificio en dicha fecha, inmediatamente después de efectuado el desalojo, se procederá a la ejecución subsidiaria si el propietario no lo hiciera en ese momento o si hubiere renunciado previamente a hacerlo. La iniciación de este procedimiento supone la colocación de la construcción en situación de venta forzosa, de acuerdo con el artículo 157.5 de la LOUA y a los efectos en él descritos.

### **TÍTULO III: Del Informe de Evaluación de los Edificios (IEE).**

#### **Artículo 34. Fundamento, objeto y contenido del IEE.**

1. Con la implantación del Informe de Evaluación de los Edificios (IEE) se crea una herramienta que facilita el deber de conservación que corresponde a los propietarios de las construcciones, marcando además las pautas a seguir con la periodicidad que se establece en esta ordenanza, y las determinaciones de una inspección dirigida a determinar el estado de conservación de las mismas.

Se establece la obligación de realizar un Informe de Evaluación periódico de los edificios con el objeto de acreditar la situación en que se encuentran, al menos, en relación con el estado de conservación del edificio, así como, en los edificios de tipología residencial de vivienda colectiva, su situación en cuanto al cumplimiento de la normativa vigente sobre accesibilidad universal y sobre el grado de eficiencia energética de los mismos, determinando, en su caso, las deficiencias en el estado de conservación que deben ser subsanadas o la susceptibilidad de realizar ajustes razonables en materia de accesibilidad, en cumplimiento de lo dispuesto en la normativa legal vigente en cada momento. Se entiende, como Edificio de tipología residencial de vivienda colectiva, el compuesto por más de una vivienda, sin perjuicio de que pueda contener, de manera simultánea, otros usos distintos del residencial. Con carácter asimilado se entiende incluida en esta tipología, el edificio destinado a ser ocupado o habitado por un grupo de personas que, sin constituir núcleo familiar, compartan servicios y se sometan a un régimen común, tales como hoteles o residencias.

2. Constituyen el objeto de la obligación de efectuar y presentar el informe IEE, en la forma, tiempo y con el contenido regulado en esta ordenanza, todas las edificaciones y construcciones con una antigüedad superior a 50 años, con independencia de su uso o destino, sitas en el término municipal de Fuengirola.

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

#### **Artículo 35. Inspección periódica de construcciones y edificaciones.**

1. Los propietarios de las construcciones y edificaciones deberán realizar, en el tiempo, forma y con el contenido establecido en esta ordenanza y por su cuenta y a su cargo, un Informe de Evaluación del edificio mediante inspección dirigida a determinar el estado de conservación de las mismas que habrá de efectuarse por técnico competente de acuerdo con la Ley de Ordenación de la Edificación o normativa de aplicación, procediendo a su posterior presentación, junto con la Ficha Técnica del inmueble en el Registro de Entrada, dirigido a la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Fuengirola, incluyéndose en el Registro Informatizado del IEE, lo que será por sí mismo suficiente para dar por cumplida la obligación.

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

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

2. En el caso de aquellos edificios que hayan sido sometidos a obras de rehabilitación integral, la obtención de las correspondientes licencias de obra y 1.ª ocupación/utilización servirán de justificación y tendrán los mismos efectos que la realización de los informes técnicos de inspección, en sentido favorable.

3. A estos efectos se presentará un Informe de Evaluación de Edificio por cada edificio. En caso de que existan varios edificios en una sola parcela catastral, se podrá presentar un solo informe IEE conjunto, siempre que haya un único informe y se especifiquen y detallen expresa e inequívocamente los edificios que componen dicha parcela, entendiéndose por edificio el cuerpo constructivo único a efectos de elementos estructurales, funcionales, redes de instalaciones y con espacios funcionales indivisibles, con independencia de su distribución espacial, situación registral, catastral o su reseña postal.

Constituye un solo cuerpo constructivo o edificio:

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



4. En los inmuebles sujetos al régimen de propiedad horizontal el Informe de Evaluación del Edificio sólo puede ser presentado por las Comunidades de propietarios o Agrupaciones de comunidades de propietarios, el cual se referirá a todo el inmueble o complejo inmobiliario y extenderá su eficacia a todos y cada uno de los locales y viviendas existentes.

#### **Artículo 36. Informe de Evaluación de Edificios.**

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

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

a) Fecha de la visita o visitas de inspección realizadas y ficha de la consulta descriptiva gráfica de cada una de las referencias catastrales del edificio (solo las que difieran en los 14 primeros caracteres), disponible en la página web de la Dirección General del Catastro.

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

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

d) Evaluación del estado de conservación del edificio incluyendo desperfectos y deficiencias apreciados con indicación de al menos los siguientes apartados:

##### **A: ESTADO DE CONSERVACIÓN.**

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

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

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

– Estado general de las redes de fontanería y saneamiento.

– Estado de habitabilidad o uso efectivo.

##### **B: CONDICIONES BÁSICAS DE ACCESIBILIDAD UNIVERSAL.**

El Informe de Evaluación evaluará las condiciones básicas de accesibilidad universal y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de las edificaciones, de acuerdo con la normativa vigente, estableciendo si el edificio es susceptible o no de realizar ajustes razonables para satisfacerlas.

##### **C: CERTIFICADO DE LA EFICIENCIA ENERGÉTICA DEL EDIFICIO.**

En el caso de edificaciones con tipología residencial de vivienda colectiva, el Informe de Evaluación incorporará también la Certificación de la eficiencia energética del edificio, con el contenido y mediante el procedimiento establecido para la misma por la normativa vigente y con independencia de su venta o alquiler, en todo o en parte. Además, esta información también podrá servir para el establecimiento de medidas de mejora de la eficiencia energética de las edificaciones, sin que en ningún caso pueda tener efectos para el resultado, favorable o desfavorable, de la inspección. No obstante, según el art. 2 del RD 235/2013 por el que se aprueba el procedimiento



básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios, quedan excluidos los edificios y monumentos protegidos oficialmente por ser parte de un entorno declarado o en razón de su particular valor arquitectónico o histórico.

e) Causas de todos los desperfectos o deficiencias apreciados e indicación de las medidas, trabajos y obras necesarias para solventar los desperfectos y deficiencias señalados, con indicación asimismo de un orden de prioridades para la ejecución de los mismos, haciendo expresa referencia a los plazos necesarios de inicio y ejecución de los mismos.

f) Medición y presupuesto desglosados por capítulos y partidas con indicación de las medidas, trabajos y obras necesarias.

g) El resultado de la inspección indicando:

– Si el resultado es favorable por cumplir el edificio o construcción las condiciones de estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales, así como, las condiciones de habitabilidad o de uso efectivo según el destino propio de la construcción o edificación de que se trate.

– Si el resultado es desfavorable por no cumplirse las indicadas condiciones.

h) En caso de IEE con resultado desfavorable, se aportarán las fotografías necesarias para identificar los daños descritos. En el supuesto de que el resultado de la IEE sea favorable, no se admitirán informes complementarios adjuntos u otro tipo de documentación.

3. Sin perjuicio de lo anterior, el IEE deberá comprender las medidas adoptadas, de forma cautelar y urgente ante una situación de riesgo inminente, que debieron comunicarse previamente al inicio de las mismas en el Ayuntamiento de Fuengirola, a través de la Oficina Municipal de Urbanismo, mediante informe justificativo suscrito por el profesional competente director de las mismas, y siempre que no supongan demolición total o parcial de la edificación o construcción, alteración de elementos protegidos ni que afecten al régimen de ocupación del inmueble. De esta forma única y exclusivamente podrán realizarse, bajo dirección técnica competente, las medidas de seguridad provisionales que de forma precautoria y preventiva eliminen la situación de riesgo inminente, tales como apeos, apuntalamientos, desmonte de elementos sueltos, etc., y deberán debidamente justificadas técnica y documentalente a su finalización en el informe de Inspección Técnica.

Con la citada comunicación, se entenderá autorizada la inmediata ejecución de las medidas cautelares, no obstante si se comprueba que no se ajustan a las contenidas en el informe comunicado, podrán suspenderse, dando lugar a la incoación del correspondiente expediente sancionador.

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

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

#### **Artículo 37. Ficha técnica de la edificación.**

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

#### **Artículo 38. Forma y plazo de presentación de la documentación relativa al IEE.**

1. El informe de Evaluación de la Edificación, visado por el colegio oficial correspondiente, deberá presentarse en el Registro de Entrada del ayuntamiento de Fuengirola, dirigido a la Oficina de Urbanismo, acompañado de la Ficha Técnica de la Edificación y del Compromiso de Ejecución de las obras señaladas y Conclusión final, conforme a los modelos y soportes informáticos vigentes a tal efecto.

2. Como norma, el primer IEE deberá presentarse dentro del año siguiente al final del año en que el edificio cumpla 50 años de antigüedad.

Dado que existe gran número de edificios en la actualidad que superan los 50 años de antigüedad se establece unos plazos de adaptación más flexibles fijándose los siguientes:

- Edificios construidos sin régimen de división horizontal, con destino principal residencial, construidos hasta 1965 inclusive: Presentación del primer informe IEE antes del 31 de diciembre del año 2017

- Edificios construidos sin régimen de división horizontal, con destino principal residencial, construidos desde 1966 en adelante: presentación del primer informe de IEE dentro del año siguiente al final del año en que el edificio cumpla 50 años de antigüedad.

- Edificios construidos sin división horizontal destinados a cualquier otro uso que no sea el residencial, y ó edificios constituidos en régimen de división horizontal cualquiera que sea su uso o tipología, presentarán el primer informe de IEE dentro del año siguiente al final del año en que el edificio cumpla 50 años de antigüedad.

3. El Informe de Evaluación de la Edificación deberá renovarse periódicamente cada 10 años. El plazo se computará desde el último día del periodo en que el informe anterior fue presentado salvo que se hubiese realizado fuera del plazo obligatorio, en cuyo caso, se computará desde el vencimiento del plazo en que debió haberse presentado. En ambos casos deberá entregarse en el Registro de Entrada del Ayuntamiento de Fuengirola, dirigido a la Oficina de Urbanismo, acompañado de los mismos documentos debidamente actualizados conforme a los modelos vigentes.

Sin perjuicio de los plazos generales, el Ayuntamiento de Fuengirola, a través de la Oficina Municipal de Urbanismo podrá requerir en cualquier momento y de forma motivada la realización del Informe de Evaluación de la Edificación o construcción con el otorgamiento de un plazo específico para su entrega.

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

- Las que con tal denominación aparezcan en el certificado final de obra.

- Las que establezcan en la resolución de concesión de licencia de obras que a la terminación de las mismas será necesario solicitar licencia de primera ocupación.

- Certificado emitido por cualquier organismo público que acredite que las obras realizadas son de rehabilitación integral.

- Aquellas obras de rehabilitación parcial, en las que los técnicos directores hayan expresado en el certificado final de obra, que, tras su finalización, la edificación en su conjunto cumple con las condiciones de seguridad y salubridad y con las de habitabilidad o uso efectivo.

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

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

- Nota simple del registro, escritura pública o certificado de prescripción donde se establezca de forma concreta la fecha de terminación de la construcción/rehabilitación del edificio.

- Medios gráficos que permitan constatar la fecha o periodo de construcción del edificio tales como fotografías aéreas, ortofotos, aplicaciones de internet, etc.

- Se considera medio de prueba admisible la acreditación, por parte de cualquier organismo público, de la fecha de terminación de las obras.

- En los casos anteriores, también serán válidos dichos documentos cuando la fecha de terminación de la construcción/rehabilitación queda acotada dentro de un periodo de tiempo concreto, considerándose como fecha de terminación de las obras el inicio de dicho periodo (la fecha más antigua).

– El año de construcción que aparece para cada edificio en la base de datos de la Dirección General del Catastro.

#### **Artículo 39. Registro del informe de Evaluación de la Edificación y Libro del Edificio.**

A los efectos previstos en esta ordenanza se constituirá un Registro de Informes de Evaluación de la Edificación en el Ayuntamiento de Fuengirola, a través de la Oficina Municipal de Urbanismo, que será público y en el que quedará constancia de la fecha de presentación de cada uno de los IEE.

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

#### **Artículo 40. Conclusión final y compromiso de ejecución.**

1. En el informe de evaluación de la edificación, que se acompañará en todo caso de la ficha técnica de la edificación, se consignará, tal y como señala el artículo 36 de la presente ordenanza, el resultado de la inspección realizada.

Así, en la conclusión final del informe de evaluación del edificio, y conforme al modelo vigente, se deberá indicar, inequívocamente, el cumplimiento o no del deber de conservación conforme a la normativa urbanística vigente. Es decir, el técnico/a redactor/a del documento de IEE debe informar concluyendo si el edificio reúne o no reúne las condiciones de seguridad, salubridad y ornato público definidas en el planeamiento vigente.

2. Sin perjuicio del régimen jurídico general del deber de conservación establecido en la legislación urbanística vigente y de las facultades de inspecciones urbanísticas del Ayuntamiento, en aquellos supuestos en los que el IEE concluya que la edificación o construcción no reúne las condiciones de seguridad, salubridad y ornato público definidas en el planeamiento vigente, será necesario además la cumplimentación de los compromisos de ejecución correspondientes, conforme al modelo vigente debidamente aprobado y que contenga al menos lo siguiente:

a) Cuando el IEE recoja en sus recomendaciones la necesidad de ejecutar obras de conservación o rehabilitación en la edificación o construcción de carácter no urgentes, se acompañará el compromiso de ejecución expreso del propietario de solicitar los permisos y licencias oportunas y a iniciar y ejecutar las obras indicadas en los plazos señalados, una vez obtenidos dichos permisos y/o licencias, conforme al orden de prioridades establecido en el informe de inspección técnica de la edificación.

b) En aquellos supuestos en los que el IEE señale desperfectos o deficiencias que hagan necesaria la adopción de obras de conservación o rehabilitación, acompañadas de circunstancias de urgencia, debidamente justificadas en el orden de prioridades, por existir algún riesgo para las personas o bienes, se acompañará el compromiso de ejecución expreso del propietario de iniciar y ejecutar los trabajos, medidas u obras necesarias según el IEE, una vez obtenidos los permisos previos para las mismas y conforme al orden de prioridades establecido en el informe de inspección técnica de la edificación.

A estos efectos, simultáneamente a la presentación del IEE se presentarán los documentos pertinentes al objeto de obtener los correspondientes permisos. Todo ello sin perjuicio de las facultades de Inspección Urbanística del Ayuntamiento en materia de conservación que se ejercerá en caso de denegación de permisos o de incumplimiento de los plazos asumidos.

En estos supuestos el informe técnico que sirva de fundamento a la orden de ejecución podrá emitirse en base sólo a lo recogido en el informe de inspección técnica de la edificación, salvo que incluya demolición total o parcial de edificaciones o construcciones, o alteración de elementos protegidos, o afecten al régimen de ocupación del edificio.

En ningún caso se podrán entender concedidas por silencio facultades en contra del planeamiento urbanístico.

En todo caso debe existir coordinación permanente entre los servicios que tramiten los informes de IEE y las licencias de todo tipo de obras, ajustándose los medios informáticos necesarios para ello, a fin de garantizar la correcta aplicación de lo dispuesto en este precepto.

c) Si a pesar de lo dispuesto en el artículo 36, el IEE justifica la existencia de un peligro inminente para las personas o bienes, sin haberse solventado conforme a lo establecido en dicho precepto, el propietario deberá acompañar compromiso de ejecución de medidas provisionales de seguridad ante el peligro inminente, bajo dirección técnica competente, recogidas en el informe de inspección técnica de la edificación que de forma precautoria y preventiva eliminen la situación de riesgo inminente, tales como apeos, apuntalamientos, desmonte de elementos sueltos, etc., presentando, a su finalización, certificado técnico sobre la correcta ejecución de las mismas.

La firma del compromiso recogido en el párrafo anterior supone la completa asunción del propietario de las responsabilidades de todo orden que puedan derivar por la falta de mantenimiento en condiciones de seguridad del edificio, sin perjuicio de que, en cualquier momento el Ayuntamiento pueda dictar orden de ejecución conforme a lo señalado en el apartado b).

En cualquier caso el Ayuntamiento, ejercerá sus facultades urbanísticas en materia de conservación cuando se trate de obras, medidas o trabajos que incluyan demolición total o parcial de edificaciones o construcciones o alteración de elementos protegidos o afecten al régimen de ocupación del edificio, por lo que no se aplicará a este tipo de obras el procedimiento establecido en el artículo 36 de esta Ordenanza.

Las obligaciones recogidas en los apartados anteriores – obras de conservación o rehabilitación no urgentes; obras de conservación o rehabilitación acompañadas de circunstancias de urgencia; y medidas provisionales de seguridad por la existencia de peligro inminente (apartados a), b) y c) respectivamente del presente artículo) –incluyen la necesidad de aportar certificado final de las obras ejecutadas debidamente visado por el colegio oficial correspondiente o, en su defecto, la necesidad de presentar un nuevo Informe de Evaluación de la Edificación realizado tras la conclusión de las obras ejecutadas. Si bien, en el caso de que las obras o trabajos señalados en los apartados a) y b) del presente artículo se hayan ejecutado al amparo de licencia de obra menor se deberá presentar comunicación de la finalización de las mismas.

#### **Artículo 41. Efectos del cumplimiento del IEE.**

1. El cumplimiento en tiempo y forma de la obligación de presentación del IEE en donde se exprese el resultado favorable por parte del técnico emisor dará lugar a la emisión de un informe por parte de la delegación municipal de Urbanismo en que se dejará constancia de la correcta presentación del mismo, su resultado favorable y la fecha del próximo informe a realizar. Dicho informe dará por concluso el expediente.

La copia del IEE favorable que queda en poder del propietario, y será documento preceptivo para acompañar ala solicitud de concesión de todo tipo de licencias de obras relativas a edificios cuyo plazo para el IEE haya expirado.

2. La presentación del IEE donde se exprese la necesidad de acometer obras obligará al propietario, o a los titulares legítimos, a solicitar la correspondiente licencia de obras, en el plazo máximo de 3 meses desde la presentación del informe. No podrá otorgarse licencia de obras que no recoja al menos las necesarias para solventar todos los desperfectos y deficiencias señalados en el IEE, a cuyo efecto se presentará copia del mismo.

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

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

5. Las obligaciones recogidas en los artículos anteriores, incluye una última de aportar certificado final de las obras ejecutadas debidamente visado por el colegio oficial correspondiente que deberá asegurar, además, la

estabilidad del edificio tras las obras ejecutadas, o, en su defecto, la necesidad de presentar un nuevo Informe de Evaluación de la Edificación realizado tras la conclusión de las obras ejecutadas.

6. El incumplimiento por parte del propietario de su obligación de cumplimentaren tiempo y forma la IEE producirá la incoación del correspondiente expediente sancionador. Sin perjuicio del restante régimen jurídico ordinario del deber de conservación establecido en la legislación urbanística vigente y en la presente ordenanza.

#### **Artículo 42. Administraciones públicas.**

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

Asimismo podrán llevarse a cabo convenios con aquellas personas jurídicas de derecho privado que ostenten la titularidad de un patrimonio especialmente cualificado por sus características arquitectónicas o que requieran una especial protección.

#### **TÍTULO IV: Disciplina.**

##### **Artículo 43. Régimen sancionador: infracciones y sanciones.**

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

1. El incumplimiento de los deberes de conservación en todos los edificios no protegidos, esto es, el incumplimiento de una orden de ejecución o medida cautelar, o de una orden derivada de la declaración de ruina inminente o las obligaciones derivadas de la declaración de ruina urbanística; así como el incumplimiento de la obligación de presentación del informe de IEE en plazo o el incumplimiento de las obras derivadas del informe constituyen infracciones calificadas de graves y se sanciona con multa desde 3.000 euros hasta 5.999 euros salvo que el incumplimiento se subsane voluntariamente tras el primer requerimiento, que la transformaría en infracción leve con imposición de multa desde 600 euros hasta 2.999 euros.

2. El Incumplimiento de cualquiera de los deberes de conservación anteriormente descritos en los edificios protegidos constituye una infracción muy grave sancionada con multa de 600 euros a60.000 euros.

3. La cuantía de la sanción se determinará en atención al valor de las obligaciones incumplidas, y si se tratara de inmuebles catalogados será proporcional al grado de deterioro o abandono de los mismos. Dicha cuantía se determinará en informe técnico municipal efectuado al efecto que en el caso de la declaración de ruina será el informe pericial emitido en el procedimiento contradictorio.

4. La sanción por el incumplimiento de la obligación de presentar el informe de ITE referente a inmuebles no protegidos, en la forma y plazo establecido en esta ordenanza es de 3.000 euros, salvo que el incumplimiento se subsane voluntariamente –tras el primer requerimiento y en el plazo otorgado al efecto– en cuyo caso ascendería a 600 euros.

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

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

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

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

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

#### **Artículo 44. El expediente sancionador.**

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

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

#### **Artículo 45. Compatibilidad y concurrencia de sanciones.**

Las multas por la comisión de infracciones se impondrán con independencia de las demás medidas previstas en la ley. Las sanciones de esta ley no impedirán la imposición de las previstas en otras Leyes por infracciones concurrentes.

#### **Artículo 46. Medidas sancionadoras accesorias.**

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

a) Prohibición de contratar obras con la Administración Pública correspondiente.

b) Inhabilitación para ser beneficiario de subvenciones, incentivos fiscales y cualesquiera otras medidas de fomento de los actos que, conforme a esta ley, precisen de licencias, aprobaciones o autorizaciones, u órdenes de ejecución, según la índole del acto con motivo de la cual haya sido cometida la infracción.

c) Prohibición de ejercicio del derecho de iniciativa para la atribución de la actividad de ejecución en unidades de ejecución y de participación en cualquier otra forma en iniciativas o alternativas a estas formuladas por propietarios o terceros.

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

#### **DISPOSICIÓN ADICIONAL PRIMERA.**

Mediante resolución motivada del órgano que las impuso, podrán anularse todas o alguna de las multas coercitivas impuestas de conformidad con lo previsto en esta ordenanza cuando, una vez cumplido lo ordenado, así lo solicitase el interesado, justificando debidamente la razón del retraso en su cumplimiento.

#### **DISPOSICIÓN ADICIONAL SEGUNDA.**

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

1. A la presentación voluntaria de los documentos técnicos visados por el Colegio Profesional correspondiente.

2. A la presentación, voluntaria, de los documentos técnicos acompañados de un certificado o registro documental de actuaciones profesionales emitido por el Colegio Profesional correspondiente, debiéndose indicar la vigencia de los mismos según las normas internas de los citados colegios.

3. En defecto de los dos anteriores, de deberá presentar en el Negociado de Urbanismo, junto con la documentación técnica requerida, los siguientes documentos:

- a) La identidad y habilitación profesional actual del técnico autor del proyecto.
- b) Declaración jurada sobre la competencia profesional del técnico para la redacción del proyecto, y sobre la inexistencia de causas de inhabilitación para la firma de proyectos (por causas administrativas, civiles o penales).
- c) Resguardo acreditativo de la vigencia del seguro de responsabilidad civil necesaria para el ejercicio de actividades profesionales.

#### **DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMERA.**

Los plazos máximos generales para la presentación del primer IEE se establecen de la siguiente manera:

- Edificios construidos sin régimen de división horizontal, con destino principal residencial, construidos hasta 1965 inclusive: Presentación del primer informe IEE antes del 31 de diciembre del año 2017.

- Edificios construidos sin régimen de división horizontal, con destino principal residencial, construidos desde 1966 en adelante: presentación del primer informe de IEE dentro del año siguiente al final del año en que el edificio cumpla 50 años de antigüedad.

- Edificios construidos sin división horizontal destinados a cualquier otro uso que no sea el residencial, y ó edificios constituidos en régimen de división horizontal cualquiera que sea su uso o tipología, presentarán el primer informe de IEE dentro del año siguiente al final del año en que el edificio cumpla 50 años de antigüedad.

**DISPOSICIÓN FINAL.** La presente ordenanza entrará en vigor una vez publicado íntegramente su texto en el B.O.P. y haya transcurrido el plazo previsto en el art. 65.2 de la Ley de Bases de Régimen Local, permaneciendo vigente hasta su modificación o derogación expresa.