



## ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DEL DEBER DE CONSERVACIÓN, DEL INFORME DE EVALUACIÓN DE EDIFICIOS Y DE LA DECLARACIÓN DE RUINA, EN EL TERMINO MUNICIPAL DE PALMA DEL RÍO

*(Aprobada por Acuerdo del Ayuntamiento-Pleno de 31-1-2019 (BOP nº 31 de 14-2-2019 y modificada por Acuerdo del Ayuntamiento-Pleno de 28-3-2019 (BOP Nº 116, de 20/06/2019).*

<a href="#">EXPOSICIÓN DE MOTIVOS</a> .....	3
<a href="#">TITULO PRELIMINAR</a> .....	5
<a href="#">Artículo 1. Objeto de la Ordenanza</a> .....	5
<a href="#">Artículo 2. Ámbito de aplicación</a> .....	5
<a href="#">Artículo 3. Participación ciudadana</a> .....	6
<a href="#">TITULO I. DE LOS DEBERES DE EDIFICACIÓN Y DE CONSERVACIÓN, Y DE LAS ORDENES DE EJECUCIÓN</a> .....	7
<a href="#">CAPITULO I. DE LOS DEBERES DE EDIFICACIÓN Y CONSERVACIÓN</a> .....	7
<a href="#">Artículo 4. Deber de Edificar</a> .....	7
<a href="#">Artículo 5. Deber de conservación y rehabilitación</a> .....	8
<a href="#">Artículo 6. Del deber de conservación en solares y terrenos</a> .....	9
<a href="#">Artículo 7. Determinación del coste de los trabajos y obras a realizar</a> .....	10
<a href="#">Artículo 8. De las ordenes de ejecución</a> .....	10
<a href="#">Artículo 9. Ordenes de ejecución por motivos turísticos, estéticos o culturales</a> .....	11
<a href="#">CAPITULO II. PROCEDIMIENTO PARA DICTAR LAS ORDENES DE EJECUCIÓN</a> .....	12
<a href="#">Artículo 10. Información y actuaciones previas</a> .....	12
<a href="#">Artículo 11. De la Inspección</a> .....	12
<a href="#">Artículo 12. Del Informe</a> .....	13
<a href="#">Artículo 13. Iniciación</a> .....	14
<a href="#">Artículo 14. Audiencia a los interesados</a> .....	15
<a href="#">Artículo 15. Terminación anticipada</a> .....	16
<a href="#">Artículo 16. Resolución</a> .....	16
<a href="#">CAPITULO III. DEL CUMPLIMIENTO DE LAS ORDENES DE EJECUCIÓN</a> .....	17
<a href="#">Artículo 17. Cumplimiento de las ordenes de ejecución</a> .....	17
<a href="#">Artículo 18. Actuaciones urgentes</a> .....	18
<a href="#">Artículo 19. Incumplimiento de las ordenes de ejecución</a> .....	18
<a href="#">Artículo 20. Multas Coercitivas</a> .....	19
<a href="#">Artículo 21. Ejecución subsidiaria</a> .....	19
<a href="#">Artículo 22. Medidas cautelares en ejecución subsidiaria</a> .....	20
<a href="#">TITULO II. DEL INFORME DE EVALUACIÓN DE EDIFICIOS</a> .....	20
<a href="#">Artículo 23. Objeto</a> .....	20
<a href="#">Artículo 24. Obligados</a> .....	21
<a href="#">Artículo 25. Computo de la antigüedad</a> .....	22



# AYUNTAMIENTO DE PALMA DEL RÍO

(Registro de Entidades Locales nº 01140497)

(CÓRDOBA)

<a href="#">Artículo 26. Contenido del Informe Evaluación de Edificios.....</a>	22
<a href="#">Artículo 27. Resultado del Informe de Evaluación de los Edificios.....</a>	23
<a href="#">Artículo 28. Presentación del Informe Técnico de Evaluación de Edificios.....</a>	24
<a href="#">Artículo 29. Efectos del informe de Evaluación de edificios desfavorable.....</a>	25
<a href="#">Artículo 30. Registro de Edificios.....</a>	26
<a href="#">Artículo 31. Relación anual de edificios obligados a efectuar el IEE.....</a>	27
<a href="#">TITULO III. DE LA DECLARACIÓN DE RUINA Y REGISTRO MUNICIPAL DE SOLARES Y EDIFICACIONES RUINOSAS.....</a>	27
<a href="#">CAPITULO I. DE LA DECLARACIÓN LEGAL DE RUINA.....</a>	27
<a href="#">Artículo 32. Situación legal de ruina urbanística.....</a>	27
<a href="#">Artículo 33. De la ruina inminente.....</a>	28
<a href="#">Artículo 34. Ruina de edificios catalogados.....</a>	29
<a href="#">Artículo 35. Órgano competente para declarar la ruina urbanística.....</a>	30
<a href="#">Artículo 36. Inicio a solicitud de interesado.....</a>	30
<a href="#">Artículo 37. Iniciación de oficio del procedimiento contradictorio de declaración de ruina.....</a>	31
<a href="#">Artículo 38. Instrucción del procedimiento.....</a>	31
<a href="#">Artículo 39. Acuerdo de rehabilitación o Conservación.....</a>	33
<a href="#">Artículo 40. Resolución del expediente.....</a>	33
<a href="#">Artículo 41. Efectos de la declaración legal de ruina.....</a>	34
<a href="#">Artículo 42. Demolición y desalojo.....</a>	35
<a href="#">Artículo 43. Plazo para resolver y efectos del silencio.....</a>	36
<a href="#">CAPITULO II. DEL REGISTRO DE SOLARES Y EDIFICACIONES RUINOSAS.....</a>	36
<a href="#">Artículo 44. Objeto y naturaleza.....</a>	36
<a href="#">Artículo 45. Órgano responsable del registro.....</a>	37
<a href="#">Artículo 46. Inmuebles inscribibles.....</a>	37
<a href="#">Artículo 47. Contenido del Registro.....</a>	38
<a href="#">Artículo 48. Consecuencias de la inscripción en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones ruinosas.....</a>	38
<a href="#">Artículo 49. De la coordinación con el Registro de la Propiedad.....</a>	39
<a href="#">Artículo 50. De la ejecución por sustitución.....</a>	39
<a href="#">Artículo 51. Requisitos de la convocatoria.....</a>	40
<a href="#">Artículo 52. Incumplimiento del Adjudicatario del Concurso.....</a>	41
<a href="#">TITULO IV. DISCIPLINA.....</a>	42
<a href="#">Artículo 53. Régimen Sancionador.....</a>	42
<a href="#">Artículo 54. Expediente Sancionador.....</a>	42
<a href="#">Disposición adicional primera.....</a>	42
<a href="#">Disposición final.....</a>	42
<a href="#">Anexo I.....</a>	43



## EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La irrupción de una nueva perspectiva hasta ahora no suficientemente atendida por el Derecho urbanístico, como es la rehabilitación urbana, está marcando buena parte de la nueva normativa en la materia de las Comunidades Autónomas y las Entidades Locales, con consecuencias tanto en lo que se refiere al deber de conservación y a las órdenes de ejecución, como a la regulación, íntimamente vinculada a las anteriores, de la ruina de las edificaciones.

En este contexto, la aprobación del 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 (en adelante TRLSRU), supone, más que un salto cualitativo, una ruptura con la evolución natural de la institución, incorporando progresivamente elementos funcionales: no bastaría ya con que el edificio no sea una fuente de peligro para sus ocupantes o los terceros por motivos de seguridad o salubridad, ni siquiera que no menoscabe el ornato público, sino que deberá estar en condiciones de ser utilizado en el momento presente, como ha ido estableciendo la jurisprudencia de forma paulatina.

De esta forma, para evitar la proliferación de espacios degradados o drásticamente deteriorados en el suelo urbano, como consecuencia del incumplimiento de los deberes de edificación y conservación, se hace imperioso que el Ayuntamiento de Palma del Río cuente con una regulación clara y específica para requerir de los propietarios y demás obligados, el efectivo cumplimiento de sus obligaciones, así como dotar a la administración municipal de herramientas eficaces para asegurar la preservación de las condiciones de seguridad, salubridad, accesibilidad y ornato público en los inmuebles de su término municipal.

Las previsiones legales de las que hemos de partir son:

- El artículo 33 de nuestra Constitución Española de 1978 reconoce el derecho a la propiedad privada, si bien éste no se configura como un derecho absoluto sino que la función social que ha de cumplir delimita su contenido de acuerdo con las leyes.

- El TRLSRU que regula el Estatuto Jurídico de la propiedad del suelo define los deberes y cargas del derecho de propiedad del suelo y concretamente el deber de conservar los terrenos, instalaciones construcciones y edificaciones (art. 15), así como el desarrollo del Informe de Evaluación de Edificios (Titulo III TRLSRU) que trata de asegurar la calidad y sostenibilidad del parque edificado, así como obtener información que le permita orientar el ejercicio de sus propias políticas.



- La Ley 7/2002. de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA) regula la actividad pública tendente a la conservación y mejora de la ciudad existente, y establece, entre otras, la obligación en que se hayan los propietarios de construcciones, solares y edificaciones de preservar las condiciones de seguridad, salubridad y ornato público de las mismas (art. 51 y 155 LOUA), así como de completar la edificación en los plazos máximos que fije el instrumento de planeamiento urbanístico pertinente (art. 148.2 LOUA). Este texto normativo faculta a la administración municipal para:

- Dictar ordenes de ejecución de obras de reparación, conservación y rehabilitación de edificios y construcciones deteriorados, en condiciones deficientes para su uso efectivo legítimo, o cuando se pretenda la restitución de su aspecto originario (art. 158 LOUA).
- Exigir a los propietarios de edificaciones de antigüedad superior a 50 años a que presenten ante el Ayuntamiento Informes de Evaluación Periódica (art. 156 LOUA y 29 del TRLSRU).
- Declarar un inmueble en Situación Legal de Ruina Urbanística, cuando se den las circunstancias previstas en el art. 157 de la LOUA, previo procedimiento administrativo, en el que en todo caso se dará audiencia al propietario y los demás titulares de derechos afectados (art. 157 LOUA).
- La creación del Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas con los efectos y en los supuestos previstos en el art.150.
- Iniciar en caso de incumplimiento del deber de conservación, expedientes sancionadores (Títulos VI y VII de la LOUA).

En la elaboración de la presente Ordenanza se ha tenido en cuenta el conocimiento real de la situación urbanística de la edificación en nuestra ciudad, mediante el estudio de los problemas prácticos detectados diariamente por los servicios municipales, en el ejercicio de la potestad de exigir el deber de conservación, a través de la tramitación de los expedientes correspondientes.

La presente Ordenanza se divide en cinco títulos:

El Título Preliminar que delimita el objeto de la Ordenanza y concreta el alcance y ámbito de aplicación.

El Título I define y desarrolla los deberes de edificación, conservación y las ordenes de ejecución.

El Título II, que recoge el Informe de Evaluación de Edificios.

El Título III que regula y delimita el concepto de ruina así como sus diversas acepciones, y crea el Registro Municipal de Solares y edificaciones ruinosas.



El Título IV que recoge la facultad de la administración Local para instituir y aplicar el régimen sancionador.

## TITULO PRELIMINAR

### Artículo 1. Objeto de la Ordenanza.

La presente Ordenanza tiene por objeto, regular en el termino municipal de Palma del Río:

1. El deber de conservación, rehabilitación y edificación, de las personas titulares de solares, terrenos, edificaciones, urbanizaciones y demás bienes inmuebles, para mantenerlos en todo momento en estado de seguridad, salubridad, accesibilidad, ornato público y decoro a fin de preservar o recuperar las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo.

2. El régimen jurídico previsto para la Inspección técnica y la reglamentación de las condiciones, forma y plazos en la que las personas titulares de las edificaciones y construcciones deben realizar el informe de Evaluación de edificios dirigido a determinar su estado de conservación, accesibilidad y, en edificios de tipología residencial colectiva, el nivel de eficiencia energética, de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (En adelante LTRLSRU).

3. El estado de ruina urbanística de las edificaciones, el procedimiento para su declaración tras el correspondiente expediente contradictorio, y la creación del Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas.

4. El procedimiento para exigir el cumplimiento de los deberes de edificación, conservación y rehabilitación, así como la reglamentación de su ejecución mediante la sustitución del propietario incumplidor, de conformidad con lo establecido en los artículos 150, 151 y 155 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (En adelante LOUA).

5. El régimen sancionador aplicable por el incumplimiento de los deberes de conservación y edificación, de conformidad con dispuesto en el capítulo II del Título VI de la LOUA, así como el capítulo V del título I del Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía (en adelante RDU).

### Artículo 2. Ámbito de aplicación.



1. El contenido de la presente Ordenanza es de aplicación en todo el ámbito del término municipal de Palma del Río.

2. La realización de las obras comprendidas en las actuaciones objeto de esta Ordenanza corresponde a las personas propietarias del inmueble afectado. A estos efectos, y salvo prueba en contrario, se considerará titular quienes figuren como tal en los Registros Públicos que produzcan presunción de titularidad, o, en su defecto, a quien aparezca con tal carácter en registros fiscales, o al poseedor en concepto de dueño que lo sea pública y notoriamente.

Así mismo tendrán la condición de obligados frente al deber de conservación y rehabilitación aquellos sujetos a los que la legislación de ordenación territorial y urbanística atribuya dicha obligación, y en todo caso, los siguientes:

a) Titulares de derechos de uso otorgados por las personas que ejerzan la propiedad, 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 las personas titulares de las fincas o elementos separados de uso privativo, de contribuir a los gastos respectivos.

3. Las obligaciones de dos o mas propietarios frente a un mismo inmueble, cuando no exista acuerdo o negocio jurídico que regule la responsabilidad pro indiviso, será exigible de forma solidaria a todos y cada uno de los propietarios, pudiéndose dirigir las actuaciones contra uno o varios de ellos, por el todo y/o la parte correspondiente a su cotitularidad.

### Artículo 3. Participación ciudadana.

El órgano competente para instruir y resolver los expedientes a que se refiere esta Ordenanza facilitarán la participación de los vecinos a través de sus entidades representativas. A tal efecto, las asociaciones vecinales que estén debidamente inscritas en el registro municipal correspondiente tendrán la consideración de interesados en cualquiera de los procedimientos abiertos en su zona de influencia, distrito o barrio, a que se refiere esta Ordenanza, desde su personación en los mismos.



La administración municipal podrá solicitar la colaboración de dichas asociaciones en aquellos supuestos en los que la problemática social o las circunstancias del caso concreto lo haga aconsejable.

## **TITULO I. DE LOS DEBERES DE EDIFICACIÓN Y DE CONSERVACIÓN, Y DE LAS ORDENES DE EJECUCIÓN**

### **CAPITULO I. DE LOS DEBERES DE EDIFICACIÓN Y CONSERVACIÓN.**

#### **Artículo 4. Deber de Edificar.**

1. El derecho y el deber de edificar corresponden a quien sea propietario o cuente con derecho suficiente para ello, sin perjuicio de su ejercicio y cumplimiento respectivamente, a través de tercero.

2. Las parcelas y los solares deberán edificarse en los plazos máximos que fije el instrumento de planeamiento urbanístico pertinente o, en su defecto, el municipio por el procedimiento de delimitación de unidades de ejecución.

A dichos efectos el cumplimiento del deber de edificar no se entenderá cumplido con la mera solicitud de la licencia de edificación, sin perjuicio de que el cómputo del plazo quede interrumpido hasta tanto se resuelva sobre la solicitud de licencia.

3. La no iniciación, en el plazo fijado al efecto, de la edificación de las parcelas y solares, incluyendo las que cuenten con edificación deficiente o inadecuada, advertida de oficio por la Administración o por persona interesada, y previa audiencia al propietario por un plazo de veinte días, comporta la inclusión de la parcela o solar en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas regulado en el Capítulo II del Título III de esta Ordenanza.

4. La inclusión en el Registro dará lugar al inicio del cómputo del plazo de un año para el comienzo de las obras, o en su caso la acreditación de las causas de la imposibilidad de la obtención de la licencia necesaria, tras el cual se determinará, por ministerio de la ley, la colocación de la parcela o el solar correspondiente en situación de ejecución por sustitución.

5. La transmisión de fincas no modificará la situación del titular de la misma respecto del cumplimiento de los deberes establecidos por la legislación urbanística aplicable así como por el planeamiento urbanístico y la presente Ordenanza o exigibles por los actos de ejecución de dicha normativa. El nuevo titular quedará subrogado en el lugar y puesto del anterior propietario en sus deberes urbanísticos quedando obligado al cumplimiento de los plazos de edificar,



conservar o rehabilitar marcados por el planeamiento urbanístico con independencia de la fecha o momento en que adquiera la titularidad de la finca.

## **Artículo 5. Deber de conservación y rehabilitación.**

1. Los sujetos obligados relacionados en el artículo 2.2 de esta Ordenanza, y en todo caso las personas titulares de terrenos, instalaciones, construcciones y edificios tienen el deber de mantener los inmuebles en condiciones de seguridad, salubridad, accesibilidad universal, ornato y las demás condiciones que la administración municipal ordene por motivos turísticos o culturales, o para la rehabilitación, mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano.

2. En todo caso el deber de conservación y las actuaciones de rehabilitación comprenderán la ejecución de las obras necesarias para preservar aquellas condiciones, y las demás que recoja el Plan General de Ordenación Urbana de Palma del Río (en adelante PGOU) y la normativa urbanística aplicable, incluyendo la realización de los trabajos y las obras necesarias para satisfacer, las condiciones mínimas de:

a) 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 comprenden directamente la resistencia mecánica y la estabilidad del edificio.

Así mismo, 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.

b) Salubridad de forma que no atente contra la higiene y la salud pública, 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 generales de fontanería y saneamiento de modo que se garantice su aptitud para el uso a que esté destinadas,

c) Accesibilidad de los accesos, escaleras, pavimentos, barandillas, pasamanos, elementos de señalización y comunicación sensorial, ascensores existentes y demás elementos de comunicación horizontal o vertical y 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.

d) Ornato público y decoro, de modo que la fachada de los edificios y construcciones no afecte a la imagen urbana, por lo que se deberá mantener



adecuada, mediante limpieza, pintura, o reposición de sus materiales de revestimiento.

A los efectos de la presente Ordenanza se entenderá por obras de conservación aquellas que tengan por objeto mantener el inmueble en condiciones de habitabilidad, seguridad, salubridad, accesibilidad y ornato, así como todas aquellas actuaciones que permitan preservar, restablecer o recuperar los requisitos básicos de la edificación señalados en Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (en adelante LOE)

Así mismo, constituyen obras y actuaciones de rehabilitación aquellas que tienen por objeto reparar una construcción conservando su estética, respetando su valor histórico y dotándola de una nueva funcionalidad que sea compatible con los elementos y valores originales del inmueble, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 232.7 de la Ley 9/2017 de 8 de noviembre de Contratos del Sector Público (en adelante LCSP)

3. El deber de los sujetos obligados alcanza hasta el importe de los trabajos y obras que no rebasen el límite del contenido normal del deber de conservación, representado por la mitad del valor actual de construcción de un inmueble de nueva planta, con similares características e igual superficie útil, realizado con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable o, en su caso, que en condiciones de ser legalmente destinado al uso que le sea propio.

Cuando la administración municipal, ordene o imponga a los sujetos obligados la ejecución de actuaciones de conservación que excedan del referido límite, podrá el particular requerir a la administración para que sufrague el exceso.

4. Las obras a que se refiere el presente artículo, a los efectos de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal, tienen el carácter de necesarias debiendo ser obligatoriamente costeadas por los propietarios de la correspondiente comunidad o agrupación de comunidades, sin necesidad de acuerdo previo de la junta de propietarios.

## **Artículo 6. Del deber de conservación en solares y terrenos.**

1) El deber de conservación se extenderá igualmente respecto de aquellos solares o terrenos vacantes de edificación, concretándose el mismo a las condiciones de:

a) Libres de escombros, basuras y de vegetación. Nivelados, sin socavones y con pendiente hacia la acera, al objeto de evitar la acumulación de aguas en su interior y las filtraciones a los edificios colindantes.



b) Se deberá vallar el solar en los términos y condiciones establecidos en el PGOU, conforme a la alineación oficial que en él se establece, guardando el mínimo ornato. Así mismo, deberá disponer de puerta, opaca, resistente y de adecuadas dimensiones para facilitar la limpieza del solar, no pudiendo abrir al exterior ocupando la vía pública en su abatimiento.

c) Los solares y terrenos ubicados en suelo urbano consolidado estarán obligados a la ejecución del acerado afectado.

2) En el suelo en situación de rural, de conformidad con lo establecido por el artículo 16 del TRLSRU y a los efectos de la presente Ordenanza, el deber de conservación se extiende a las obligaciones de costear y ejecutar las obras necesarias para mantener los terrenos y su masa vegetal en condiciones que eviten los riesgos de erosión, incendio, inundación, así como daños o perjuicios a terceros o al interés general, incluidos los medioambientales y las demás actuaciones que recoja su legislación específica.

## **Artículo 7. Determinación del coste de los trabajos y obras a realizar.**

1. El coste de los trabajos y obras a realizar en los solares, terrenos, edificaciones, urbanizaciones y demás bienes inmuebles, se determinarán por aplicación de la Base de Costes de la Construcción de Andalucía (BCCA) vigente, publicados por la Consejería competente en materia de Vivienda.

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

3. El valor de sustitución del edificio o construcción de nueva planta se obtendrá mediante aplicación de la Ordenanza Fiscal correspondiente, incrementándose con el 13% de Gastos Generales (sobre el P.E.M.), el 6% de Beneficio Industrial (sobre el P.E.M.), el I.V.A y los Impuestos y Tasas municipales que se devenguen.

## **Artículo 8. De las ordenes de ejecución.**

1. El Ayuntamiento de Palma del Río, previa instrucción del procedimiento desarrollado en el artículo 9 y siguientes, deberá dictar ordenes de ejecución de actuaciones de reparación, conservación y rehabilitación de edificios, terrenos, instalaciones y construcciones deteriorados, o en todo caso cuando se incumpla de forma injustificada el deber de conservación, así mismo cuando se pretenda la restitución de su aspecto originario, o cuando el desarrollo de disposiciones urbanísticas exijan la adaptación por motivos turísticos o culturales, o para la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano.



2. El procedimiento regulado en los artículos siguientes, garantizará en todo caso el derecho de audiencia de los interesados y demás derechos consagrados en el artículo 53 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (en adelante LPACAP).

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

1. El Ayuntamiento, podrá además dictar órdenes de ejecución de obras de conservación, rehabilitación y mejora por motivos de interés cultural, turístico o estético, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 9.21 del PGOU, así como el resto de legislación urbanística aplicable.

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

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

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

b) Jardines o espacios libres particulares, por ser visibles desde la vía pública.

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

4. 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, de conformidad con lo dispuesto en el PGOU.

5. Las compañías de suministros son responsables del mantenimiento, seguridad y decoro de estas instalaciones, y tienen la obligación de impedir en todo momento la provisionalidad, desorden, dejadez, como también su visibilidad ostensible.



6. Las órdenes de ejecución de obras que afecten a inmuebles a los que les sea de aplicación lo dispuesto en la Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español, la Ley 14/2007 del Patrimonio Histórico de Andalucía y sus Reglamentos de desarrollo, o que estén incluidos en el Catalogo de elementos protegidos del Plan General de Ordenación o de cualquiera de sus Planes Especiales de Protección, se ajustarán a lo dispuesto en las normas urbanísticas del vigente PGOU de Palma del Río, a los Planes Especiales correspondientes y a las determinaciones de sus fichas de Catalogo, así como a la legislación específica aplicable.

## **CAPITULO II. PROCEDIMIENTO PARA DICTAR LAS ORDENES DE EJECUCIÓN**

### **Artículo 10. Información y actuaciones previas.**

1. La administración municipal cuando tenga constancia del mal estado de conservación de un inmueble por alguno de los cauces a que refiere el artículo 13 de esta Ordenanza, podrá abrir con anterioridad al inicio del expediente, un período de información o actuaciones previas con el fin de conocer las circunstancias del caso concreto y la conveniencia o no de iniciar el procedimiento, para lo cual, podrá solicitar la emisión del informe respectivo.

2. Las actuaciones previas serán realizadas por los órganos que tengan atribuidas funciones de investigación, averiguación e inspección en la materia y, en defecto de éstos, por la persona u órgano administrativo que se determine por el órgano competente para la iniciación del procedimiento.

3. En el supuesto de haberse practicado actuaciones previas, las conclusiones y demás información obtenida podrán ponerse de manifiesto a los obligados para que en el plazo de 15 días, formulen alegaciones, presenten documentos u otros elementos de juicio, o de ser el caso, presenten declaración responsable o solicitud de Licencia Urbanística de las obras a realizar con indicación del plazo de ejecución de las mismas.

En cualquier caso la declaración responsable o la solicitud de licencia urbanística se deberán ajustar a las prescripciones del informe técnico respectivo.

4. Así mismo, antes de la iniciación del procedimiento administrativo, el órgano competente para iniciar el procedimiento, en los casos de urgencia inaplazable y para la protección provisional de los intereses implicados, podrá adoptar de forma motivada las medidas provisionales que resulten necesarias y proporcionadas.

### **Artículo 11. De la Inspección.**

Corresponderá la Inspección de edificaciones, terrenos, solares, urbanizaciones y carteles a los órganos que tengan atribuidas tales funciones en



la materia y, en defecto de éstos, por la persona u órgano administrativo que se determine por el órgano competente para la iniciación del procedimiento, quienes, en el ejercicio de sus funciones gozarán de plena autonomía y tendrán, a todos los efectos, la condición de agentes de la autoridad, estando facultados para requerir y examinar toda clase de documentos, analizar el estado de seguridad, salubridad y ornato de las edificaciones, comprobar la adecuación a la legislación y ordenación urbanística aplicables de los actos en realización, realizar fotografías y obtener la información necesaria para el cumplimiento de su cometido. Tanto las Administraciones públicas como los particulares están obligados a prestarles la colaboración que precisen.

Toda construcción, edificación o instalación podrá ser visitada a efectos de su Inspección en las ocasiones que se estimen oportunas, estando facultado la persona u órgano competente para entrar en el lugar objeto de Evaluación y permanecer en él, formulando propuesta de adopción de cuantas medidas resulten pertinentes. Cuando tal lugar constituya domicilio se habrá de recabar el consentimiento de su titular o resolución judicial que autorice la entrada en el mismo.

La negativa no fundada a facilitar la información solicitada por los inspectores, constituirá obstaculización del ejercicio de la potestad de Inspección y tendrá la consideración de infracción administrativa a la presente Ordenanza.

## **Artículo 12. Del Informe**

Practicada la Inspección o en todo caso, cuando el órgano competente así lo solicite, se emitirá un informe sobre el estado de conservación de los bienes objeto de esta Ordenanza, que contendrá al menos:

a) Identificación del Inmueble o inmuebles afectados: Finca Registral, Referencia Catastral y ubicación.

b) Clasificación y Calificación Urbanística de la finca donde se ubica el inmueble de conformidad con lo dispuesto en las normas urbanísticas del PGOU, determinando si el inmueble está sujeto a algún régimen de protección o si está en situación legal de fuera de ordenación.

c) Descripción de las deficiencias en materia de seguridad, salubridad, accesibilidad, habitabilidad, ornato público y decoro que presentan los inmuebles afectados, indicando, en su caso, las posibles causas, así como las afecciones sobre los edificios colindantes y el entorno.

d) Proponer las actuaciones y obras necesarias para determinar y/o subsanar las deficiencias detectadas y, en su caso, las medidas de seguridad a adoptar, con indicación del coste estimado de las mismas.



e) Informar si por la entidad de las obras y actuaciones a realizar es exigible proyecto técnico y/o dirección facultativa, estudio o coordinación de seguridad y demás documentación exigible de conformidad con la normativa urbanística aplicable.

f) Determinación del plazo para el comienzo, ejecución y cumplimiento de las actuaciones.

g) Cualquier otro dato que facilite la identificación de la persona que ejerza la propiedad o titulares de derecho.

h) La adopción de aquellas medidas excepcionales de protección o cautelares, si fuere necesario.

## **Artículo 13. Iniciación.**

1. 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.

2. El procedimiento para exigir el cumplimiento del deber de conservación, en cualquiera de sus formas, se iniciará de oficio o a instancia de cualquier ciudadano.

3. Los expedientes serán iniciados de oficio por:

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

b) Informes evacuados por los servicios técnicos de Urbanismo en las inspecciones programadas que se realicen.

c) Informes de Evaluación de Edificios a los que se refiere el Título II de esta Ordenanza.

d) Por denuncia.

4. Previa la emisión de los respectivos informes técnicos y jurídicos, el órgano competente iniciará el procedimiento de orden de ejecución mediante resolución motivada, la cual contendrá:

a) Identificación del inmueble objeto de la orden de ejecución, mediante su referencia catastral y registral, y su clasificación urbanística según el PGOU.



b) Identificación de la persona o personas responsables del deber de conservación y rehabilitación.

c) Los hechos que motivan la incoación del procedimiento, poniéndose de manifiesto las conclusiones del informe técnico, así como las obras a acometer, el plazo y el valor estimado de las mismas.

d) La necesidad o no, de presentar proyecto técnico, dirección facultativa o estudio de seguridad cuando la ejecución de las obras necesarias para el cumplimiento del deber de conservación, así lo exijan.

e) Las medidas de carácter provisional que se estimen necesarias para la protección de los intereses implicados, sin perjuicio de las que se puedan adoptar durante la tramitación del mismo de conformidad con el artículo 56 de la LPACAP.

## **Artículo 14. Audiencia a los interesados.**

El Acuerdo de inicio de la orden de ejecución, así como los demás actos que por su naturaleza así lo requieran, se notificarán a los titulares de los inmuebles, terrenos, instalaciones y demás sujetos obligados. Para ello, si fuere necesario, se requerirá de oficio al Registro de la Propiedad o cualquier otro registro público adecuado 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, 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 43 y 44 de la Ley 39/2015.

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

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 éste se realice la notificación al resto de interesados.

En todo caso, la notificación indicará el plazo de audiencia de que disponen los interesados para formular alegaciones, presentar declaración responsable o según corresponda, solicitar licencia urbanística en los términos del artículo 17 de esta Ordenanza, que en todo caso será de 15 días desde el siguiente a la efectiva notificación, así mismo se hará saber que, en caso de no aportar la documentación o no efectuar alegaciones en el plazo previsto sobre el contenido



del acuerdo de iniciación, éste podrá ser considerado propuesta de resolución en los términos y condiciones del artículo 64 de la LPACAP.

## **Artículo 15. Terminación anticipada.**

En cualquier momento anterior a la resolución del expediente, los obligados podrán presentar declaración responsable o solicitud de licencia de obras en los términos del artículo 17 de esta Ordenanza, que en todo caso se ajustaran a las especificaciones técnicas recogidas en el informe sobre el estado de conservación el inmueble. En este supuesto, podrá declararse la terminación del procedimiento, siempre que:

a) Se comunique a la administración municipal la finalización de las obras y se compruebe de oficio que estas se ajustan a las prescripciones técnicas del informe.

b) Si se solicitó licencia de obras, cuando se haya aportado certificado final de las mismas suscrito por técnico competente.

El acto que declare la terminación anticipada por cumplimiento del deber de conservación deberá motivarse y notificarse a los interesados.

## **Artículo 16. Resolución.**

1. Sin perjuicio a lo dispuesto por los artículos 53.1d) y 76 de la LPACAP, una vez concluida la instrucción del procedimiento, el órgano instructor se pronunciará sobre las alegaciones y demás documentación aportadas por los interesados formulando propuesta de resolución en los términos del artículo 175 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, salvo lo previsto en el artículo 14 de la presente Ordenanza, para los supuestos donde el acuerdo de inició se entienda como propuesta de resolución.

2. Formulada propuesta de resolución en su caso, ésta será elevada al órgano competente para resolver, quien dictará resolución que se pronunciará sobre los extremos recogidos en el artículo 13.4 de la presente Ordenanza, acordando la imposición de la orden de ejecución de obras y actuaciones de reparación en los términos y plazos señalados en el informe técnico respectivo, o de ser el caso, declarará motivadamente la no procedencia de acordar la orden de ejecución.

El acto que ordene la ejecución de obra y/o actuaciones de conservación, advertirá los efectos del incumplimiento, de conformidad con lo establecido en el



artículo 19 y siguientes de la presente Ordenanza, así como en el artículo 158 de la LOUA.

3. En cualquier caso, la orden de ejecución no eximirá del deber de presentar la documentación técnica y/o dirección facultativa, así como cualquier otra documentación necesaria de conformidad con la naturaleza de las obras y las disposiciones urbanísticas aplicables, a fin de que el Ayuntamiento compruebe su adecuación a lo ordenado.

4. El acto firme de aprobación de la orden de ejecución que corresponda, determinará la afección real directa e inmediata, por determinación legal, del inmueble, al cumplimiento de la obligación del deber de conservación. Dicha afección real se hará constar, mediante nota marginal, en el Registro de la Propiedad, con referencia expresa a su carácter de garantía real y con el mismo régimen de preferencia y prioridad establecido para la afección real, al pago de cargas de urbanización en las actuaciones de transformación urbanística.

## **CAPITULO III. DEL CUMPLIMIENTO DE LAS ORDENES DE EJECUCIÓN**

### **Artículo 17. Cumplimiento de las ordenes de ejecución.**

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

1. En caso de tratarse de obras que no requieran de proyecto técnico, la persona obligada presentará una declaración responsable de conformidad con lo dispuesto en el artículo 69 de la LPACAP, en la que se indicarán al menos, las obras a realizar y el plazo de ejecución de las mismas, que en todo caso se ajustaran a lo dispuesto en el informe técnico.

El cumplimiento de lo ordenado se comprobará de oficio por la administración municipal, una vez comunicada por la propiedad la finalización de las obras.

2. En el caso de tratarse de obras que requieran la intervención de un técnico competente, el propietario del inmueble deberá aportar al expediente administrativo, en su caso, memoria técnica en el que conste la localización del inmueble, las obras y la identidad de la dirección facultativa, de acuerdo con la LOE. Si las reparaciones tienen entidad para ello, también habrá de aportarse el correspondiente proyecto técnico y estudio de seguridad suscritos por técnico competente.

3. Cuando se hubiere exigido proyecto técnico o dirección facultativa, no se considerarán concluidas las obras en tanto no se haya aportado certificado final de las mismas. 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.

## **Artículo 18. Actuaciones urgentes.**

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

2. Dichas medidas serán las que técnicamente se consideren 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.

3. Las actuaciones referidas en los números precedentes correrán a cargo de las personas propietarias del inmueble cuando sean consecuencia del incumplimiento del deber de conservación.

## **Artículo 19. Incumplimiento de las ordenes de ejecución.**

1. Las ordenes de ejecución que dicte la administración municipal se entenderán incumplidas cuando transcurrido el plazo señalado al efecto, no se hayan efectuado las obras o actividades ordenadas o no se hubiera presentado, en su caso, declaración responsable de conformidad con lo establecido en el artículo 17 de esta Ordenanza.

2. Sin perjuicio de las medidas que procedan para la exigencia de la responsabilidad sancionadora con ocasión de la infracción urbanística constatada por omisión del deber de conservación, el incumplimiento injustificado de las ordenes de ejecución, habilitará al órgano actuante para adoptar cualquiera de las siguientes medidas, según su conveniencia y eficacia:

a) Ejecución subsidiaria a costa del obligado, hasta el límite del deber normal de conservación, al que se refiere el artículo 155.3 de la LOUA.

b) Imposición de hasta diez multas coercitivas con periodicidad mínima mensual.

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, que será instado, en su caso, antes de la declaración de ruina.



3. La Administración, atendiendo a las circunstancias concurrentes en cada caso, procederá a la elección de la medida que estime más conveniente, siendo de aplicación lo establecido en el artículo 99 y siguientes de la LPACAP, que regula los medios de ejecución forzosa.

4. El incumplimiento injustificado de uno o varios requerimientos de la administración facultará a la administración municipal para declarar mediante resolución el incumplimiento del deber de conservación y ordenará la inscripción en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas regulado en el Capítulo II del Título III de la presente Ordenanza. El acto que declare el incumplimiento del deber legal de conservación se notificará a los obligados.

## **Artículo 20. Multas Coercitivas.**

Con el fin de hacer efectivas las ordenes de ejecución incumplidas, el órgano competente para resolver, podrá imponer hasta un máximo de diez multas coercitivas con una periodicidad mensual, por valor, cada una de ellas, del diez por ciento del coste estimado de las obras ordenadas.

El importe de las multas coercitivas impuestas quedará afectado a la cobertura de los gastos que genere efectivamente la ejecución subsidiaria de la orden incumplida, a los que habrá que sumar los intereses y gastos de gestión de las obras. Si la persona obligada efectuare por si mismo las obras tras la imposición de uno o varias de las multas coercitivas, sin necesidad de procederse a la ejecución subsidiaria de las mismas, pasarán dichos ingresos a formar parte del Patrimonio Público del Suelo de conformidad con lo establecido en el artículo 72 de la LOUA.

En todo caso las multas coercitivas serán independientes de las sanciones que puedan imponerse con tal carácter y compatible con ellas.

Para el cobro de las multas coercitivas impagadas, se podrá seguir el correspondiente procedimiento de apremio sobre el patrimonio.

## **Artículo 21. Ejecución subsidiaria.**

1. En caso de incumplimiento de lo ordenado en la Orden de Ejecución, en cualquier momento se podrá optar por el procedimiento de ejecución subsidiaria, en donde la administración municipal ejecuta las obras, por sí o a través de las personas que determinen, con sujeción a lo establecido en la LCSP, a costa del obligado, y bajo dirección de los técnicos municipales.

2. A tal fin, el órgano competente acordará la ejecución subsidiaria fijando el importe de ejecución de las obras, según el presupuesto recogido en el informe técnico. Dicho importe, podrá liquidarse de forma provisional y realizarse



antes de la ejecución, a reserva de la liquidación definitiva. En el supuesto de impago, se seguirá el procedimiento de apremio sobre el patrimonio.

3. 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. El importe de los gastos, daños y perjuicios causados, se exigirá conforme a lo dispuesto en el apremio sobre el patrimonio.

4. 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.

## **Artículo 22. Medidas cautelares en ejecución subsidiaria**

Cuando se adopten medidas cautelares de seguridad por ejecución subsidiaria u obras de reparación con carácter de emergencia y por la complejidad de las mismas, urgencia o desconocimiento del alcance real de los daños, no se pudiera avanzar un presupuesto estimado de su coste con un mínimo rigor técnico, deberá justificarse en informe técnico de forma ineludible la causa de esta imposibilidad. En estos supuestos, dado el carácter urgente de la actuación, se podrá prescindir de la tramitación prevista en los párrafos precedentes, dándose cuenta a la propiedad del inmueble del informe aludido y procediéndose al cobro del importe de las obras ejecutadas según se determine en el informe del Técnico director de las obras.

## **TITULO II. DEL INFORME DE INSPECCION DE EDIFICIOS**

### **Artículo 23. Objeto.**

1. Los propietarios de inmuebles ubicados en edificaciones con tipología residencial de vivienda colectiva de una antigüedad superior a cincuenta años ubicados en el Suelo Urbano Consolidado, están obligados a realizar y presentar un Informe de Evaluación de Edificios (en adelante IEE) con carácter periódico, para que acrediten la situación en la que se encuentran aquéllos, en relación con el estado de conservación del edificio y con el cumplimiento de la normativa vigente sobre accesibilidad universal, así como sobre el grado de eficiencia energética de los inmuebles, 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.



2. 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.

3. El informe determinará los extremos señalados en el apartado anterior e identificará el inmueble, con expresión de su referencia catastral, y desarrollará los puntos señalados en el artículo 26 de esta Ordenanza, efectuando un pronunciamiento detallado sobre la Evaluación del estado de conservación del edificio, y de las condiciones básicas de accesibilidad universal y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso, así como certificación de la eficiencia energética del edificio en los términos del Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios.

4. Las actuaciones de rehabilitación sobre los elementos comunes de los edificios que tengan por finalidad la subsanación de deficiencias detectadas en el Informe de Evaluación del Edificio así como la financiación parcial de los gastos de honorarios profesionales para la emisión del Informe de Evaluación del Edificio podrán ser objeto de financiación con cargo a los Planes de Vivienda y Rehabilitación Estatales o Autonómicos que así lo prevean.

## **Artículo 24. Obligados.**

Los propietarios de las construcciones y edificaciones de antigüedad igual o superior a 50 años ubicados en Suelo Urbano Consolidado están obligados a presentar ante el Ayuntamiento el Informe de Evaluación del Edificio, previa Evaluación técnica, dirigida a determinar el estado de conservación de las mismas que habrá de efectuarse por técnico competente de acuerdo con la LOE o normativa de aplicación, adjuntando la Ficha Técnica del inmueble.

Cuando se trate de edificios pertenecientes a alguna de las Administraciones Públicas enumeradas en el artículo 2.1 de la LPACAP, podrán suscribir los informes de Evaluación los responsables de los correspondientes servicios técnicos que estén en posesión de cualquiera de las titularidades académicas y profesionales habilitantes para la redacción de proyectos o dirección de obras y dirección de ejecución de obras de edificación, según lo establecido en la LOE, o haya acreditado la cualificación necesaria para la realización del informe.

El incumplimiento del deber de presentar el Informe de Evaluación de Edificios, en el tiempo y forma establecido en la presente Ordenanza, tendrá consideración de infracción Urbanística en los términos regulados en el Título IV



de la presente Ordenanza de conformidad con lo dispuesto en el artículo 207 de la LOUA.

Para el conocimiento de aquellos edificios obligados a presentar el IEE se podrá consultar el Plan Municipal de Vivienda y Suelo que recoge en su planimetría los edificios susceptibles de contar con la citada antigüedad.

## **Artículo 25. Computo de la antigüedad.**

A los efectos de la presente Ordenanza se entenderá como edad de la edificación el tiempo transcurrido desde la fecha de terminación total de las obras de construcción, que se acreditará mediante certificado final de obra, licencia de primera ocupación o cualquier otro medio de prueba admisible en derecho. En el caso de no existir dicha documentación, el Ayuntamiento estimará la edad basándose en cualquier dato que lo justifique. No obstante, cuando la edificación haya sido objeto de intervenciones que alteran su configuración arquitectónica, el plazo de presentación del Informe de Evaluación, así como el de las sucesivas renovaciones comenzará a contar a partir de la fecha de terminación de las referidas obras. La edad de la edificación, en aquellos casos en que no sea posible determinar la fecha exacta de terminación de las obras, será determinada motivadamente por el técnico redactor del Informe.

## **Artículo 26. Contenido del Informe de Evaluación de Edificios.**

1. Los Informes de Evaluación de Edificios (IEE) se emitirán a resultas de las respectivas inspecciones, que por cuenta y cargo del propietario, se practique sobre los inmuebles objeto de la presente Ordenanza, en los cuales se deberán consignar el resultado de la misma, indicando inequívocamente si 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 al menos los siguientes extremos:

a) Fecha de la visita o visitas de Evaluación realizadas, planos de situación y fotografías expresivas del exterior e interior del edificio del informe.

b) Descripción detallada del edificio, referencia catastral e identificación de la fincas registrales.

c) Descripción de los trabajos previos ejecutados para realizar la Evaluación (apertura de calas, 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:

d.1) 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.

d.2) 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.

d.3) Estanqueidad, indicando el estado general de cubiertas, azoteas, paramentos y carpinterías exteriores.

d.4) Estado general de las redes de fontanería, saneamiento y electricidad.

e) 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.

f) El Informe de Evaluación incorporará también la Certificación de la eficiencia energética del edificio, con el contenido y mediante el procedimiento establecido en el Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios, la cual 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 Evaluación.

g) El grado de ejecución y efectividad de las medidas adoptadas y de los trabajos y obras realizados para cumplimentar las recomendaciones contenidas en el o los informes técnicos de las inspecciones anteriores.

## **Artículo 27. Resultado del Informe de Evaluación de los Edificios.**

1. La Evaluación del estado de conservación del edificio se realizará en los términos de favorable o desfavorable, para ello el informe deberá incluir un capítulo aparte con las conclusiones de la Evaluación del edificio, en donde se indicará si el inmueble inspeccionado cumple o no, con 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.

2. En el supuesto de que el resultado de la Evaluación sea desfavorable, en sus partes referidas a la conservación, deberá reflejarse además, el siguiente contenido:

a) 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.

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

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

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

3. Sin perjuicio de la mención de las medidas, trabajos y obras a que se refiere los párrafos precedentes, en su caso, el informe de Evaluación técnica de la edificación deberá comprender las medidas cautelares de seguridad adoptadas, debiendo justificarse la urgencia y/o situación de inminente peligro.

En tal sentido, será responsabilidad de la propiedad de la edificación adoptar, bajo dirección técnica competente, todas aquellas medidas precisas para la Evaluación y las necesarias para la eliminar de forma precautoria y preventiva una situación de riesgo inminente, tales como apeos, apuntalamientos, desmonte de elementos sueltos y demás actuaciones preceptivas, comunicando de forma inmediata su comienzo al Ayuntamiento mediante informe técnico justificativo suscrito por el profesional competente que las esté dirigiendo.

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

## **Artículo 28. Presentación del Informe Técnico de Evaluación de Edificios**

1. El Informe de Evaluación se cumplimentará según los modelos oficiales de informe aprobados en esta Ordenanza y recogidos en el Anexo I.



2. Las personas propietarias de aquellas edificaciones que al momento de la entrada en vigor de la presente Ordenanza tengan cumplida la antigüedad señalada en el artículo 25 de esta Ordenanza y no dispongan de Informe de Evaluación de Edificios, deberán presentar el respectivo informe en el plazo máximo de un año, a contar desde la publicación de la presente Ordenanza.

En los demás supuestos, el informe se presentará en el plazo máximo de un año desde la fecha en que los inmuebles alcancen la antigüedad recogida en el citado artículo 24 o dentro del plazo específico que se conceda al propietario del edificio cuando fuera requerido para ello de forma expresa por el Ayuntamiento.

3. El Informe deberá renovarse periódicamente cada 10 años, contados desde el último día del periodo en que el informe anterior fue presentado. En cualquier caso, cuando los Servicios Técnicos Municipales detecten deficiencias en el estado general de un edificio, la administración municipal podrá requerir a la persona propietaria de forma anticipada para que realice el Informe de Evaluación del Edificio.

4. El Informe de Evaluación realizado por encargo de la comunidad o agrupación de comunidades de propietarios que se refieran a la totalidad de un edificio complejo inmobiliario extenderá su eficacia a todos y cada uno de los locales y viviendas existentes.

5. En el supuesto de que el Informe de Evaluación de Edificios se presente sin los requisitos formales esenciales o sin ajustarse al contenido establecido en la presente Ordenanza, se requerirá al interesado para la subsanación de los defectos detectados, concediéndole a tal efecto un plazo de 15 días, con la advertencia que en caso de no aportar la documentación requerida, se tendrá por no presentado el informe.

6. El incumplimiento de presentar en tiempo y forma el IEE tendrá la consideración de infracción urbanística conforme a lo previsto en el art. 207 de la LOUA, y será sancionado según prevé el artículo y siguientes de la presente Ordenanza.

7. La inexactitud, falsedad u omisión, en cualquier dato esencial del Informe de Evaluación del Edificio dará lugar a las responsabilidades penales, civiles o administrativas a que hubiera lugar.

## **Artículo 29. Efectos del informe de Evaluación de edificios desfavorable.**

1. En el supuesto de que el Informe de Evaluación sea desfavorable y exprese la necesidad de acometer obras de conservación o rehabilitación, las personas propietarias estarán obligadas a ejecutar las obras y actuaciones necesarias, de conformidad con los términos prescritos en el respectivo informe.



En caso de tratarse de obras que requieran la intervención de técnico competente, la persona propietaria del inmueble deberá solicitar la respectiva licencia municipal para la ejecución de las obras en el plazo máximo de seis meses desde la presentación del IEE. Cuando se trate de obras que no requieran proyecto técnico, bastará con la presentación de una declaración responsable de conformidad con lo dispuesto en el artículo 17.1 de esta Ordenanza.

No podrá otorgarse licencia de obras que no recojan al menos las necesarias para solventar todos los desperfectos y deficiencias señalados en el IEE, a cuyo efecto se presentará copia del mismo.

2. Transcurrido el plazo previsto sin que se haya presentado la respectiva declaración responsable, o en su caso, no se haya solicitado respectiva licencia, o si solicitada, no se obtuviese por causa imputable al administrado, el órgano competente dictará orden de ejecución de las obras de reparación propuestas en el Informe de Evaluación de Edificios en los términos del artículo 16 de esta Ordenanza, sin perjuicio del procedimiento sancionador a que haya lugar.

3. No obstante la responsabilidad que incumbe al propietario, si del Informe de Evaluación de Edificios resultara la necesidad de acometer medidas urgentes de seguridad por peligro inminente para personas o cosas, se dictará la pertinente orden de ejecución de medidas de seguridad, fijando un plazo de inicio para su ejecución y una duración máxima de los trabajos, de acuerdo con el régimen establecido en el artículo 18 de esta Ordenanza.

4. En todo caso, una vez acometidas las obras y actuaciones necesarias para recuperar y/o conservar las condiciones de seguridad, salubridad y ornato público del inmueble, las personas propietarias deberán comunicar al Ayuntamiento la finalización de las mismas.

## **Artículo 30. Registro de Edificios.**

1. Para facilitar el cumplimiento del deber de realizar el Informe de Evaluación exigido, se crea el Registro de Edificios sometidos a IEE, que coordinado con el Plan Municipal de Vivienda y Suelo, se renovará anualmente con la inclusión de los nuevos edificios que por su antigüedad queden sujetos a esta obligación.

2. El Registro de Edificios recogerá de forma informatizada y centralizada los datos referentes a los inmuebles obligados al IEE, con indicación al menos, de los siguientes datos:

a) Emplazamiento, características y pertenencia, en su caso, a cualquier figura de protección urbanística.



b) Fecha de construcción o, en su defecto, año aproximado según informe motivado.

c) Los Informes de Evaluación realizados previamente y los que se realicen en cumplimiento de la presente Ordenanza, especificando su resultado y en caso de que hubiese sido desfavorable, la naturaleza de las deficiencias, si se realizaron las obras o tomaron las medidas señaladas, el grado de efectividad de las mismas, así como cuantos otros datos complementarios se consideren necesarios, y obras de mantenimiento y conservación ejecutadas.

d) Descripción de las licencias solicitadas u ordenes de ejecución dictadas, a raíz de Informes de Evaluación desfavorables, y la actuaciones u obras acometidas en tal sentido.

3. Este Registro es de carácter interno y su finalidad es el control municipal del cumplimiento de las obligaciones relacionadas con el deber de conservación y rehabilitación de los edificios de tipología residencial de vivienda colectiva, así como las demás obligaciones urbanísticas de las personas propietarias. Los datos obrantes en el Registro serán públicos a los solos efectos estadísticos.

4. El Órgano responsable del registro y tratamiento de la información, será la Asesoría Jurídica de Urbanismo de este Ayuntamiento, unidad administrativa que deberá velar por el cumplimiento de las garantías y medidas de seguridad previstas en materia de protección de datos de carácter personal según las previsiones de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal (en adelante LOPDCP).

## **Artículo 31. Relación anual de edificios obligados a efectuar el IEE.**

El Ayuntamiento, a través del órgano municipal competente, podrá publicar anualmente en el Tablón de Anuncios, la relación de edificios que, de acuerdo con la normativa en vigor y la presente Ordenanza, estén obligados a efectuar el Informe de Evaluación, pudiendo establecer en la misma el plazo para el cumplimiento efectivo de dicha obligación.

## **TITULO III. DE LA DECLARACIÓN DE RUINA Y REGISTRO MUNICIPAL DE SOLARES Y EDIFICACIONES RUINOSAS.**

### **CAPITULO I. DE LA DECLARACIÓN LEGAL DE RUINA**

#### **Artículo 32. Situación legal de ruina urbanística.**

1. Cuando alguna construcción o parte de ella estuviere en estado ruinoso, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, previa la



instrucción del respectivo procedimiento, declarará la situación legal de ruina del inmueble.

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

a) Cuando el coste de las obras necesarias de consolidación o conservación 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 el límite del deber normal de conservación, de conformidad con los artículos 5.3 y 7 de la presente Ordenanza, y el artículo 155.3 de la LOUA.

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

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

d) Cuando el edificio presente un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales.

### **Artículo 33. De la ruina inminente.**

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

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

b) La ejecución de las medidas de seguridad para el mantenimiento de la construcción resultan inútiles y arriesgadas.

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



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

3. Cuando como consecuencia de comprobaciones realizadas por los servicios de la Administración, de oficio o en virtud de denuncias de particulares, o como consecuencia del escrito de la iniciación del expediente de ruina, se estime que la situación de un inmueble o construcción ofrece tal deterioro que es urgente su demolición y existe peligro para las personas o bienes en la demora que supone la tramitación del expediente, el Alcalde estará habilitado para disponer todas las medidas que sean precisas, incluido el apuntalamiento de la construcción o edificación y su desalojo.

## **Artículo 34. Ruina de edificios catalogados**

1. En caso de declaración de ruina en edificios que el instrumento de planeamiento considere de especial protección por su valor arquitectónico, histórico o cultural se estará a lo dispuesto en las normas urbanísticas del vigente PGOU, a los Planes Especiales correspondientes y a las determinaciones de sus fichas de Catalogo, haciendo constar expresamente que partes del inmueble pueden ser objeto de desmonte por su situación irreversible, y cuales otras deberán ser mantenidas, haciendo referencia a cada uno de los elementos catalogados afectados y señalándose los plazos en los que se deberá proceder a la rehabilitación del inmueble y reconstrucción de los elementos desmontados, así como, las medidas que deberán tomarse para mantener las condiciones de seguridad para las personas o bienes.

2. La demolición de monumentos declarados o incoados Bien de Interés Cultural se registrará por la Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español, la Ley 14/2007 del Patrimonio Histórico de Andalucía.

3. La firmeza de la declaración de ruina no llevará aparejada la autorización de demolición de los inmuebles incluidos en el Catálogo del presente Plan.

4. Si por causas excepcionales resulta necesario proceder a la demolición total de un inmueble incluido en el Catálogo de Edificios Protegidos que complementa el Plan General, no podrá otorgarse licencia para la demolición sin previa firmeza de la declaración de ruina y siempre que la resolución del expediente de ruina no obligue a la conservación de algún elemento.

5. Las licencias de demolición total o parcial en inmuebles que el instrumento de planeamiento considere de especial protección por su valor arquitectónico, histórico o cultural así como en los inmuebles comprendidos en el Conjunto Histórico, no podrán concederse de forma independiente sino que deberán otorgarse conjuntamente con la licencia de edificación correspondiente al proyecto de intervención en el edificio o, en su caso, en la parcela



correspondiente. Excepcionalmente podrán concederse ambas licencias de forma independiente cuando fuese necesaria la realización de una intervención arqueológica en el inmueble.

6. 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.

### **Artículo 35. Órgano competente para declarar la ruina urbanística.**

Corresponde al Alcalde o persona en quien delegue, la declaración del estado ruinoso de las obras y edificaciones, previa instrucción del respectivo expediente que se iniciará de oficio o a solicitud de interesado, de conformidad con lo dispuesto en esta Ordenanza y en la legislación urbanística aplicable.

### **Artículo 36. Inicio a solicitud de interesado.**

1. Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 4 de la LPACAP, se considerarán interesados para iniciar el procedimiento de declaración de ruina, entre otros, a toda persona, natural o jurídica, que alegue daño o peligro de daños propios derivados de la situación actual de la construcción.

2. El escrito que solicite la declaración de ruina deberá acompañarse de los siguientes documentos:

a) Los que identifiquen el inmueble: Finca registral, Referencia catastral y ubicación.

b) Certificado del Registro de la Propiedad de la titularidad y cargas del mismo.

c) Motivos en los que se base el estado de ruina.

d) Relación de moradores, cualquiera que fuese el título de posesión, y titulares de derechos reales sobre el inmueble, si los hubiere, así como los términos y condiciones de estos derechos.

e) Certificado Técnico 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 certificado, 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.

3. Cuando en el Certificado técnico presentado por el propietario se alegue existencia de peligro inmediato que pueda producir daño a las personas, se ordenará una Evaluación técnica, y a la vista de la misma se acordará lo procedente respecto a la habitabilidad del inmueble, el desalojo de sus ocupantes y la demolición de las construcciones. La Evaluación podrá repetirse cuantas veces se estime oportuno durante la tramitación del expediente y, una vez finalizado, hasta que conste la demolición del inmueble, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 32 para la ruina inminente.

## **Artículo 37. Iniciación de oficio del procedimiento contradictorio de declaración de ruina.**

1. La iniciación de oficio del procedimiento de declaración de ruina se acordará por la Administración municipal, como consecuencia del correspondiente informe técnico, emitido por el negociado competente, en alguno de los siguientes supuestos:

a) En virtud a las denuncias formuladas o como resultado de las inspecciones técnicas programadas al efecto.

b) Cuando el Informe de Evaluación de Edificaciones concluya motivadamente que la obra o edificación se encuentra inmersa en alguno de los supuestos para la declaración de ruina de conformidad con lo dispuesto en el artículo 32 de la presente Ordenanza.

c) Cuando tramitado el procedimiento para dictar orden de ejecución, el órgano competente para resolver entienda motivadamente que se dan las causas para la declaración de ruina de la edificación.

2. En el caso de haberse formulado denuncia sobre el supuesto estado ruinoso de una construcción o parte de ella, se podrá acordar la instrucción de una información previa consistente en un informe que emitirán los servicios técnicos municipales, con base al cual se decidirá la incoación del expediente o, en su caso el archivo de las actuaciones.

3. Cuando ya exista un informe técnico en los supuestos contemplados en el párrafo primero, la instrucción del periodo de información y actuaciones previas, podrá consistir en la ampliación del mismo o en la emisión de uno nuevo cuando las circunstancias lo aconsejen.

## **Artículo 38. Instrucción del procedimiento.**



1. El acuerdo de inicio, se pondrá de manifiesto a las personas propietarias, moradores y a los titulares de derechos reales sobre el inmueble, si los hubiese, dándoles traslado del informe técnico respectivo, para que, en el plazo de 15 días, aleguen y presenten por escrito los documentos y justificaciones que estimen pertinentes en defensa de sus respectivos derechos.

2. Finalizado el trámite anterior los Técnicos Municipales, previa visita de Evaluación del edificio y a la vista de las alegaciones y justificaciones presentadas por las distintas partes interesadas, evacuarán dictamen pericial en el plazo de diez días desde la finalización del trámite de audiencia a los interesados y se referirá cuanto menos a:

a) Descripción general, constructiva y estructural del inmueble y unidades prediales existentes

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

c) Descripción del número de viviendas y moradores.

d) Superficies construidas parciales y totales del inmueble por usos.

e) Estado de conservación y descripción general del estado de la edificación, de los daños que presente y de los que afecten a los elementos expresamente protegidos.

f) Descripción, medición y valoración de las obras de reparación necesarias cuantificadas en la forma establecida en el artículo 7 de esta Ordenanza.

g) Valor de reposición de construcción de nueva planta y el porcentaje que sobre el valor del inmueble supone el coste de reparación.

h) Indicación de si el edificio reúne las debidas condiciones de seguridad para sus ocupantes y terceros, en tanto se tramita el expediente y, en su caso, medidas provisionales y auxiliares a adoptar.

i) Conclusión de si la edificación analizada se encuentra, o no, en situación legal de ruina urbanística, o de parte de la misma cuando esta tenga independencia constructiva y funcional o pueda efectuarse por medios técnicos ordinarios la separación y conservación de una parte y la demolición de la otra.

j) Propuesta y descripción de las medidas de seguridad que, en razón de los daños descritos, hubiese que adoptar y el plazo de inicio y de terminación, así como conveniencia u oportunidad de realizar demoliciones parciales y su posterior reconstrucción, en relación con el riesgo existente y el que supone la intervención.

k) Pronunciamiento sobre el incumplimiento o no del deber de conservación de la construcción o edificación



3. Transcurrido el plazo sin haberse formulado alegaciones, el acuerdo de inicio se considerará propuesta de resolución a los efectos del artículo 22 del RDU.

4. Una vez iniciado el expediente contradictorio de ruina o durante su tramitación y en el caso de existir inquilinos, el Ayuntamiento 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 ruina.

## **Artículo 39. 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 órgano competente para resolver 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, salvo que, como consecuencia del incumplimiento de una o varias órdenes de ejecución, de la omisión de una o varias Evaluación 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 40. Resolución del expediente.**

1. En el plazo de 10 días desde la incorporación al expediente del dictamen pericial, el instructor en su caso, elevará al Alcalde o persona en quien delegue, informe con propuesta de resolución que contendrá la enumeración de los hechos, disposiciones legales aplicables y demás pronunciamientos que haya de contener la resolución del expediente de conformidad con el artículo 175 del ROF.

2. A la vista del dictamen pericial y la propuesta de resolución se dictará acuerdo de resolución que podrá contener alguno de los siguientes pronunciamientos:

a) Declarar el inmueble en estado de ruina. Si existiera peligro en la demora, la Administración acordará lo procedente respecto al desalojo de los ocupantes.



b) Declarar en estado de ruina parte del inmueble cuando esa parte tenga independencia constructiva del resto.

c) Declarar, que aun existiendo ruina en una parte del inmueble, ésta no alcanza a cubrir los requisitos para una declaración general, ordenando la ejecución de las obras de reparación necesarias.

d) Declarar que no hay situación de ruina, ordenando las medidas pertinentes destinadas a mantener la seguridad, salubridad y ornato públicos del inmueble de que se trate.

3. La declaración de la situación legal de ruina urbanística deberá disponer las medidas necesarias para evitar daños a personas y bienes, y pronunciarse sobre el incumplimiento o no del deber de conservación de la construcción o edificación. 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.

4. La resolución del expediente se notificará a todos los que hubieran sido parte en el mismo y a todos los moradores del inmueble, aunque no se hubieran personado.

## **Artículo 41. Efectos de la declaración legal de ruina.**

1. La declaración de la situación legal de ruina urbanística constituirá a las personas propietarias del inmueble, en las obligaciones de:

a) Proceder, a su elección, a la completa rehabilitación o a la demolición, salvo que se trate de una construcción o edificación catalogada, 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.

b) Adoptar las medidas urgentes y realizar los trabajos y las obras necesarios para mantener y, en su caso, recuperar la estabilidad y la seguridad, en los restantes supuestos. En este caso, el municipio podrá convenir con el propietario los términos de la rehabilitación definitiva. De no alcanzarse acuerdo, el municipio podrá optar entre ordenar las obras de rehabilitación necesarias, con otorgamiento simultáneo de ayuda económica adecuada, o proceder a la expropiación o a la sustitución del propietario incumplidor aplicando la ejecución forzosa en los términos dispuestos por esta Ley.

2. El acto que declare la situación de ruina 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, en su caso, 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 contenidas en los artículos 151 y 152 de la LOUA.

3. En los supuesto donde no haya lugar a la declaratoria de ruina, el acuerdo de resolución determinará la obligación de las personas propietarias, de adoptar las medidas urgentes y realizar los trabajos y las obras necesarios para mantener y, en su caso, recuperar la estabilidad y la seguridad, en los términos del artículo 18 de esta Ordenanza.

## **Artículo 42. Demolición y desalojo.**

1. La declaración legal de ruina no implicará por si misma la necesidad de demolición, y en todo caso, facultará al propietario para proceder a la demolición o reparación y rehabilitación, previa la obtención de las preceptivas licencias, debiendo asegurar el mantenimiento de las condiciones de seguridad durante la ejecución de las respectivas actuaciones, 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 procederá en ningún caso la demolición.

2. 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. Cuando se hubiese acordado la ejecución de obras, se fijará el termino dentro del cual deba iniciarse, con la advertencia, que de no hacerlo, y de no llevarse a cabo las obras a ritmo normal, la Administración las ejecutará de conformidad con lo dispuesto en el artículo 100 de la LPACAP sobre la ejecución forzosa de los actos de la administración, pasando al obligado el cargo correspondiente.

3. Si el inmueble estuviera ocupado, la persona propietaria 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.

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.

4. 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 Evaluación 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.

5. En el supuesto de haberse declarado la ruina inminente de un inmueble ocupado, 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 y comunicarán a la propiedad del inmueble y al Ayuntamiento la fecha en que se realizó el mismo a los efectos de inicio del cómputo de plazo para su demolición.

6. Una vez convertida la finca en solar se procederá a su vallado, en las condiciones de seguridad y salubridad de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 6 de esta Ordenanza, y se dará traslado de la resolución para su anotación en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas.

## **Artículo 43. Plazo para resolver y efectos del silencio.**

1. El plazo para resolver y notificar los expedientes contradictorios de ruina iniciados a instancia de interesado será de seis meses.

2. A los efectos del cómputo del plazo de tramitación, se considerará iniciado el expediente en la fecha de entrada de la documentación completa, en el registro electrónico del Ayuntamiento u Organismo competente para su tramitación.

3. Si transcurrido el plazo para notificar la resolución no hubiere recaído resolución expresa, se entenderá desestimada la solicitud.

## **CAPITULO II. DEL REGISTRO DE SOLARES Y EDIFICACIONES RUINOSAS**

### **Artículo 44. Objeto y naturaleza.**

Con el objeto de Impedir la retención injustificada o especulativa de solares, parcelas o edificaciones ruinosas localizadas en el suelo urbano consolidado y preservar las condiciones de seguridad, salubridad y ornato público de los inmuebles ubicados en el termino municipal de Palma del Río, se crea el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas mediante la presente Ordenanza y de conformidad con lo establecido en el art. 3.31 del PGOU.

Este registro de carácter público tiene naturaleza jurídica administrativa, al estar integrado por todos aquellos inmuebles, tanto solares como edificaciones, que hayan sido incluidos en el mismo en virtud de resolución administrativa dictada por el órgano municipal competente. Los ciudadanos podrán acceder al



mismo teniendo derecho a obtener certificación del contenido de los mismos, sin perjuicio de las garantías y medidas de seguridad previstas en materia de protección de datos de carácter personal según las previsiones de la LOPDCP.

El ámbito de aplicación de este Registro Municipal comprende aquellos inmuebles que, de conformidad con la normativa urbanística de aplicación, se encuentren clasificados como Suelo Urbano Consolidado y pertenezcan al término municipal de Palma del Río.

## **Artículo 45. Órgano responsable del registro.**

La dirección del registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas es competencia del Alcalde o en quien delegue, ante quien se ejercerán los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición de conformidad con la LOPDCP.

Las certificaciones de los datos obrantes de la inscripción en el Registro Público de Demandantes serán expedidas por la persona titular de la Secretaria del Ayuntamiento o en quien delegue, siempre que no afecten a datos personales de terceras personas.

## **Artículo 46. Inmuebles inscribibles.**

1. Son susceptibles de inscripción en el Registro de Solares y Edificaciones Ruinosas aquellos inmuebles que se hallen en alguna de las siguientes circunstancias:

a) Solares sin edificar, entendiéndose como aquellas unidades prediales o parcelas susceptibles de ser edificadas de conformidad con el respectivo instrumento de planeamiento que carezcan total o parcialmente de construcciones permanentes. En particular, se considerarán no edificados los solares en los que existan obras abandonadas o suspendidas, y sobre las que se haya declarado expresamente la caducidad de la licencia de conformidad con lo dispuesto en el artículo 9.13 del PGOU.

b) Inmuebles sobre los que se haya declarado el incumplimiento del deber de conservación y/ o rehabilitación de conformidad con lo dispuesto en el Título I de esta Ordenanza.

c) Edificaciones declaradas en situación legal de ruina urbanística de conformidad con lo dispuesto en el Título III de esta Ordenanza.

d) Todas aquellas obras o construcciones paralizadas por efecto de la caducidad de las licencias de conformidad con lo dispuesto en los artículos 173 de la LOUA y 9.15 del PGOU, así como la demás normativa urbanística aplicable.



2. Para la inscripción en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, se requerirá resolución expresa dictada por el órgano competente, por la que se reconozca o declare las circunstancias anteriormente citadas y se ordene la inscripción en el Registro.

## **Artículo 47. Contenido del Registro.**

1. El Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas recogerá de forma informatizada y centralizada, respecto de cada finca, las circunstancias siguientes:

- a) Situación, nombre de la finca si lo tuviere, el de la calle y plaza, número y los que hubiere tenido con anterioridad.
- b) Extensión y linderos, con determinación, si fuere posible, de la medida de estos.
- c) Naturaleza de la finca, su destino y cuantos datos permitan su mejor identificación.
- d) Nombre, apellidos y domicilio del propietario.
- e) Cargas, gravámenes y situaciones jurídicas inscritas en el Registro de la Propiedad y circunstancias personales de sus titulares.
- f) Referencia de los datos de inscripción en dicho Registro.
- g) Plazo de edificación en su caso, con referencia al documento que lo determinare.
- h) Referencia a los datos catastrales de la finca.
- i) Cualquier otra circunstancia que afecte a la licencia de obras que se solicite sin perjuicio de su aprobación por el órgano competente.
- j) Resolución por la que se declare el incumplimiento de los deberes de edificar, conservar o rehabilitar.

2. Cuando, con posterioridad a la inscripción del inmueble en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, las personas propietarias o quien estuviere obligado, procedan a dar cumplimiento con las obligaciones de edificar, conservar o rehabilitar, se hará constar la resolución que así lo declare expresamente, acordándose la cancelación del asiento.

## **Artículo 48. Consecuencias de la inscripción en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones ruinosas.**



La inclusión en el Registro de parcelas y solares, incluidos aquellos que cuenten con edificación inadecuada, habilitará al Municipio para requerir al propietario el cumplimiento del deber de edificación en el plazo de un año, debiendo hacerse constar dicho requerimiento en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas.

Si transcurrido dicho plazo el propietario no comunica el comienzo de las obras de edificación o acredita las causas de la imposibilidad de la obtención de la licencia necesaria, la parcela o solar quedara, por ministerio de la Ley, en situación de ejecución por sustitución.

La situación de ejecución por sustitución habilitará al Municipio, salvo que acuerde la expropiación, para convocar y resolver, de oficio o a solicitud de interesado, el procedimiento de concurso para la sustitución del propietario incumplidor regulado en los artículos 151 y 152 de la LOUA, previa formulación del Pliego de Condiciones que regulará los requisitos necesarios para su adjudicación, en cuyo caso deberá aprobarse la valoración del inmueble.

## **Artículo 49. De la coordinación con el Registro de la Propiedad.**

1. Dictada resolución declaratoria del incumplimiento de los deberes de edificación, conservación o rehabilitación y acordada la aplicación del régimen de venta o sustitución forzosas, el Ayuntamiento 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. La situación de ejecución subsidiaria, de expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad, la aplicación del régimen de venta o sustitución forzosas, o cualesquiera otras a las que quede sujeto el inmueble correspondiente, se consignará en las certificaciones registrales que se expidan.

2. Resuelto el concurso regulado en el art. 151 de la LOUA, la Administración actuante expedirá certificación de la adjudicación, que será título inscribible en el Registro de la Propiedad. En la inscripción registral se harán constar las condiciones y los plazos de edificación a que quede obligado el adquirente en calidad de resolutorias de la adquisición.

3. Si el Ayuntamiento se adjudicase la edificación con destino al Patrimonio Municipal del Suelo por declararse desierto el concurso la inscripción se practicará a su favor en la forma prevista en los artículos 87 a 91 del Real Decreto 1093 / 1997 de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.

## **Artículo 50. De la ejecución por sustitución.**



1. Se entenderá que un inmueble se encuentra en situación de ejecución por sustitución cuando se encuentre en alguno de los siguientes supuestos:

a) Cuando se haya declarado el incumplimiento del deber de conservación por el incumplimiento injustificado de las ordenes de ejecución en los términos regulados en esta Ordenanza.

b) Cuando como consecuencia de haberse declarado la situación legal de ruina urbanística, se haya inscrito el inmueble en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, haya transcurrido el plazo de un año sin que se haya dado comienzo a las obras.

c) Cuando se haya declarado el incumplimiento del deber de edificar, y haya transcurrido el plazo de un año desde la inclusión del inmueble en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones ruinosas, sin que se haya dado comienzo a las obras, ni se haya acreditado las causas de la imposibilidad de la obtención de la licencia necesaria.

2. La situación de ejecución por sustitución, habilitará al municipio, salvo que acuerde la expropiación, para convocar y resolver, de oficio o a solicitud de cualquier persona, el concurso para la sustitución del propietario regulado en ella art. 151 de la LOUA, previa formulación del Pliego de Condiciones que regulará los requisitos necesarios para su adjudicación.

3. El concurso para la sustitución del propietario incumplidor deberá convocarse dentro del plazo de 6 meses siguientes a la constitución legal de la situación de ejecución por sustitución, salvo que medie presentación de solicitud de interesado para la iniciación del concurso, en cuyo caso se convocará dentro del plazo de los 2 meses siguientes a la presentación de dicha solicitud.

## **Artículo 51. Requisitos de la convocatoria.**

1. La convocatoria del concurso se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia y un diario de los de mayor circulación en la ciudad e incluirá, entre otras, las siguientes condiciones:

a) Precio a satisfacer por el adjudicatario que será el valor de la parcela o del solar, estimado conforme a los criterios legales de valoración, incluyéndose el valor de la edificación existente siempre y cuando proceda la conservación de la misma. A los efectos de la determinación de dicho valor, las cargas y gravámenes, incluidos los arrendamientos que pesen sobre el inmueble se aplicarán como decremento.



b) Plazo máximo para la ejecución de la edificación y, en su caso, de las obras de urbanización.

c) Garantía definitiva del cumplimiento del deber de edificación.

2. Las proposiciones de los participantes en el concurso podrán incluir oferta dirigida al propietario de acuerdo de pago en especie.

3. Las proposiciones se presentarán en sobres cerrados en el lugar y dentro de la fecha que establezca la convocatoria del concurso, procediéndose a la apertura de las ofertas en sesión pública de la cual se levantará la correspondiente acta.

Antes de la resolución sobre la adjudicación y para el supuesto de ofertas en especie, deberá otorgarse trámite de audiencia al propietario para que pueda manifestar su aceptación de alguna de las ofertas que le hubieren sido formuladas o su rechazo de todas. Transcurrido sin efecto el trámite de audiencia, o habiendo rechazado el propietario todas las ofertas, se procederá sin más trámites a la adjudicación del concurso.

En el caso de que el propietario aceptara alguna de las ofertas formuladas, deberá presentar, por si mismo o a través del correspondiente concursante y dentro del periodo de audiencia, convenio suscrito con dicho concursante y elevado a escritura pública, preparatorio de la resolución del concurso.

4. La diferencia entre el precio fijado en la convocatoria y el resultante de la adjudicación corresponderá al municipio, que deberá aplicarlo al Patrimonio Municipal del Suelo.

5. La certificación municipal del acuerdo de adjudicación servirá como título de la transmisión forzosa.

6. En caso de quedar desierto el concurso, el municipio podrá optar, dentro de los seis meses siguientes, entre la convocatoria de nuevo concurso o la adquisición, asimismo forzosa y por el precio fijado en el primero, de la parcela o solar, que podrá adscribir al patrimonio público de suelo. En la convocatoria del segundo concurso el precio de licitación se incrementará en los gastos habidos en el primero.

## **Artículo 52. Incumplimiento del Adjudicatario del Concurso.**

La ejecución por sustitución regulada en el artículo 150 de la LOUA, será de aplicación en el caso de incumplimiento de las condiciones de la adjudicación del concurso, que deberá ser declarado en procedimiento tramitado con audiencia del interesado.



En caso de convocatoria de nuevo concurso, al que se aplicarán las reglas del artículo 151, el precio a satisfacer por el nuevo adjudicatario será el setenta y cinco por ciento de la cantidad que resulte de incrementar el precio de licitación fijado para el primer concurso con el importe de todos los gastos necesarios y útiles que haya realizado su adjudicatario para la ejecución de las obras de edificación.

## **TITULO IV. DISCIPLINA**

### **Artículo 53. Régimen Sancionador.**

El régimen sancionador por el incumplimiento de los deberes regulados en la presente Ordenanza será el establecido en el Título VI y VII de la LOUA y su normativa de desarrollo.

### **Artículo 54. Expediente Sancionador.**

La potestad sancionadora para la exigencia de responsabilidad por la comisión de infracciones urbanísticas se llevará a cabo con sujeción a las normas contenidas en la LPACAP y el RDUA.

### **Disposición adicional primera.**

Los modelos de informe y anexos contenidos en esta Ordenanza podrán ser completados y adaptados a la nueva normativa que pueda entrar en vigor con posterioridad a la aprobación de esta Ordenanza así como en función de las nuevas aplicaciones telemáticas, mediante el correspondiente acuerdo del órgano competente para ello, sin necesidad de modificar la presente Ordenanza.

### **Disposición final.**

La presente Ordenanza entrará en vigor una vez publicado íntegramente su texto en el Boletín Oficial de la Provincia (BOP) y haya transcurrido el plazo previsto en el artículo 65.2 de la Ley de Bases de Régimen Local, permaneciendo vigente hasta su modificación o derogación expresa.



## ANEXO I

### INFORME DE EVALUACIÓN DE EDIFICIOS

(Ordenanza Municipal Reguladora del Deber de Conservación, del Informe de Evaluación de Edificios y de la Declaración de Ruina, en el termino municipal de Palma del Río)

### DATOS GENERALES DEL EDIFICIO

A. IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO			
Tipo de vía:	Vía:		
Nº:	Piso/Letra:	C.P.:	
Población:		Provincia:	
Ref. Catastral:			
Otras Ref. Catastrales y Observaciones <sup>(1)</sup> :			
El edificio objeto del presente informe es:	<input type="checkbox"/> Un único edificio <input type="checkbox"/> Una parte (bloque, portal...) de un edificio siempre que sea funcionalmente independiente del resto <input type="checkbox"/> Otro caso:		
Comparte elementos comunes con edificaciones contiguas:	<input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Sí, indicar cuáles:		

(1)Especificar en caso de que el edificio cuente con más de una referencia catastral, u otros casos como complejos inmobiliarios, varios edificios dentro una misma parcela catastral, etc.

B. DATOS URBANÍSTICOS	
Planeamiento en vigor:	Clasificación:
Ordenanza:	Nivel de protección:
Elementos protegidos:	

C. DATOS DE PROPIEDAD <sup>(2)</sup>			
Régimen jurídico de la propiedad:	<input type="checkbox"/> Comunidad de propietarios <input type="checkbox"/> Varios propietarios	<input type="checkbox"/> Propietario único <input type="checkbox"/> Otros:	
Titular:	NIF/CIF:		
Dirección:			
No de Finca Registral:			
C.P.:	Población:	Provincia:	
Tlfno. Fijo:	Tlfno. Móvil:	E-Mail:	
Representante:			En condición de:
NIF/CIF:	Dirección:		
C.P.:	Población:	Provincia:	
Tlfno. Fijo:	Tlfno. Móvil:	E-Mail:	

(2) Indicar el propietario o en su caso el representante de éste o de la comunidad correspondiente.



# AYUNTAMIENTO DE PALMA DEL RÍO

(Registro de Entidades Locales nº 01140497)

(CÓRDOBA)

## D. DATOS DEL TÉCNICO COMPETENTE QUE SUSCRIBE EL INFORME

Técnico:	NIF/CIF:	
<b>Titulación:</b>		
Colegio Oficial:	Nº Colegiado:	
Dirección:		
C.P.:	Población:	Provincia:
Tfno. Fijo:	Tfno. Móvil:	E-Mail:

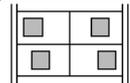
## E. DATOS GENERALES DEL EDIFICIO

Superficie parcela (m <sup>2</sup> ):	Superficie construida (m <sup>2</sup> ):	Altura sobre rasante (m):
Uso característico/principal del edificio:	<input type="checkbox"/> Residencial público <input type="checkbox"/> Docente <input type="checkbox"/> Sanitario	<input type="checkbox"/> Residencial privado <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Otro:
		<input type="checkbox"/> Administrativo <input type="checkbox"/> Industrial
Nº total de plantas sobre rasante:	Nº de plantas sobre rasante con uso igual al principal:	
Nº de plantas sobre rasante con usos secundarios:	Uso(s) secundario(s):	
Nº total de plantas bajo rasante:	Nº de plantas bajo rasante con uso igual al principal:	
Nº de plantas bajo rasante con usos secundarios:	Uso(s) secundario(s):	
Nº total de viviendas:	Superficie media (m <sup>2</sup> ):	
Nº total de locales:	Superficie media (m <sup>2</sup> ):	
Nº total de plazas de aparcamientos:	Superficie media (m <sup>2</sup> ):	
Nº total de trasteros:	Superficie media (m <sup>2</sup> ):	
Año de construcción:	Referencia <sup>(3)</sup> :	
Año de rehabilitación integral:	Referencia <sup>(3)</sup> :	

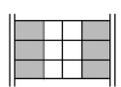
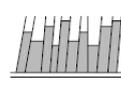
(3) Aportar la referencia a partir de la cual se obtiene el dato "año" del edificio. En su caso, indicar "Estimación".

Tipología edificatoria: Implantación en parcela del edificio<sup>(4)</sup>:

Edificación exenta/aislada o pareada en parcela/bloque abierto:



Edificación entre medianeras/adosada/ edificación en manzana cerrada:



Tipología edificatoria: Núcleos de comunicación vertical en edificios residenciales<sup>(4)</sup>.

Un solo núcleo de escaleras:

- Sin ascensor
- Con 1 ascensor
- Con 2 o más ascensores

Nº medio de viviendas por planta:

Dos o más núcleos de comunicación vertical:

- Nº total de escaleras :
- Nº total de ascensores:
- Nº total de viviendas con acceso a través de más de 1 núcleo:
- Nº total de viviendas sin acceso a través de ascensor:

Nº medio de viviendas por planta:

(4) Optar por la que describa mejor la forma de implantación del edificio.

## F. ARCHIVOS GRÁFICOS

Se acompañará el presente documento con al menos un plano de situación del edificio y hasta tres fotografías en color que identifiquen el mismo. Formato mínimo 10x15 cm o resolución mínima 300 ppp.



# AYUNTAMIENTO DE PALMA DEL RÍO

(Registro de Entidades Locales nº 01140497)

(CÓRDOBA)

## G. DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA COMPLEMENTARIA

A continuación, indique la documentación administrativa complementaria de que dispone el edificio, por ejemplo: Licencia de Obras, Licencia de Ocupación, Licencia de Actividad, Declaración Responsable, Expediente de Disciplina, Expediente de Ruina u Orden de ejecución entre otras:

### Nombre del documento N°1:

Fecha: Alcance:

Técnico responsable:

Observaciones:

### Nombre del documento N°2:

Fecha: Alcance:

Técnico responsable:

Observaciones:

### Nombre del documento N°3:

Fecha: Alcance:

Técnico responsable:

Observaciones:

### Nombre del documento N°4:

Fecha: Alcance:

Técnico responsable:

Observaciones:



# AYUNTAMIENTO DE PALMA DEL RÍO

(Registro de Entidades Locales nº 01140497)

(CÓRDOBA)

## H. DESCRIPCIÓN NORMALIZADA DE LOS SISTEMAS CONSTRUCTIVOS DEL EDIFICIO A EFECTOS ESTADÍSTICOS

### CIMENTACIÓN

<b>Sistemas de contención</b>	<input type="checkbox"/> Muro de piedra	<input type="checkbox"/> Muro de fábrica bloque	<input type="checkbox"/> Muro pantalla
	<input type="checkbox"/> Muro de fábrica ladrillo	<input type="checkbox"/> Muro hormigón armado	<input type="checkbox"/> Se desconoce/ Otro:
<b>Cimentación superficial</b>	<input type="checkbox"/> Zapatas, zanjas, pozos mampostería	<input type="checkbox"/> Zapatas o zanjas hormigón	<input type="checkbox"/> Losa <input type="checkbox"/> Se desconoce/ Otro:
<b>Cimentación profunda</b>	<input type="checkbox"/> Pilotes	<input type="checkbox"/> Pantallas	<input type="checkbox"/> Se desconoce/ Otro:

Observaciones:

### ESTRUCTURA

<b>Estructura vertical</b>	Muros de carga:		Pilares:	<input type="checkbox"/> Se desconoce/ Otro:
	<input type="checkbox"/> De piedra	<input type="checkbox"/> De fábrica ladrillo	<input type="checkbox"/> De ladrillo	
	<input type="checkbox"/> De hormigón armado	<input type="checkbox"/> De bloque cerámico	<input type="checkbox"/> De fundición	
	<input type="checkbox"/> De adobe	<input type="checkbox"/> De bloque hormigón	<input type="checkbox"/> De acero	
	<input type="checkbox"/> De tapial	<input type="checkbox"/> Con entramado de madera	<input type="checkbox"/> De hormigón armado	
<b>Estructura horizontal Planta Tipo</b>	Estructura principal (vigas): <input type="checkbox"/> De madera <input type="checkbox"/> Metálicas <input type="checkbox"/> De hormigón armado	Forjado (Elementos secundarios, viguetas): <input type="checkbox"/> De madera <input type="checkbox"/> Metálica <input type="checkbox"/> De hormigón armado	Forjado (Entrevigado): <input type="checkbox"/> Tablero <input type="checkbox"/> Revoltón <input type="checkbox"/> Bovedilla cerámica <input type="checkbox"/> Bovedilla hormigón	<input type="checkbox"/> Forjado reticular <input type="checkbox"/> Losa hormigón <input type="checkbox"/> Se desconoce/ Otro:
<b>Estructura horizontal Suelo. Planta en contacto con terreno</b> <sup>(5)</sup>	Forjado: <input type="checkbox"/> Idéntico al de P.Tipo <input type="checkbox"/> Diferente al de P.Tipo	Forjado Sanitario: <input type="checkbox"/> Idéntico al de P.Tipo <input type="checkbox"/> Diferente al de P.Tipo	<input type="checkbox"/> Solera	<input type="checkbox"/> Se desconoce/ Otro:
<b>Estructura de cubierta</b>	Forjado horizontal y: <input type="checkbox"/> Capa formación pte. <input type="checkbox"/> Tabiquillos + tablero Forjado inclinado: <input type="checkbox"/> Hormigón armado <input type="checkbox"/> Otro:	Cerchas, pórticos: <input type="checkbox"/> Vigas hormigón armado+tablero <input type="checkbox"/> Vigas metálicos +tablero <input type="checkbox"/> Vigas madera +tablero	<input type="checkbox"/> Tablero cerámico <input type="checkbox"/> Tablero madera <input type="checkbox"/> Chapa/Sandwich	<input type="checkbox"/> Se desconoce/ Otro:

Observaciones:

(5) Describir el sistema constructivo de la estructura que forma el suelo de la Planta Baja, o planta -n, si el edificio tiene -n plantas de sótano.

### CERRAMIENTOS VERTICALES Y CUBIERTAS

<b>Fachada principal</b>	Acabado Visto en Fachada Principal:		Acabado Revestido en Fachada Principal:	
	% sobre Sup. Cerram. Vertical Total:		% sobre Sup. Cerram. Vertical Total:	
Superficie (m <sup>2</sup> ):	<input type="checkbox"/> Mampostería	<input type="checkbox"/> Fábrica bloque hormigón	<input type="checkbox"/> Enfoscado y pintado	<input type="checkbox"/> Chapado piedra
% sobre Sup. Cerram. Vertical Total:	<input type="checkbox"/> Sillería	<input type="checkbox"/> Panel prefabr. hormigón	<input type="checkbox"/> Revoco	<input type="checkbox"/> Chapado metálico
	<input type="checkbox"/> Fábrica ladrillo	<input type="checkbox"/> Panel	<input type="checkbox"/> Mortero monocapa	<input type="checkbox"/> Otros :
	<input type="checkbox"/> Fábrica bloque cerámico	<input type="checkbox"/> Metálico/Sandwich	<input type="checkbox"/> Aplacado cerámico	
	<input type="checkbox"/> Otros:			
	Dispone de Cámara de Aire: <input type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Se desconoce		Dispone de aislamiento térmico: <input type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Se desconoce	
<b>Otras fachadas, fachadas a patios, y medianerías</b> <sup>(6)</sup>	Acabado Visto en Otras Fachadas:		Acabado Revestido en Otras Fachadas:	
	% sobre Sup. Cerram. Vertical Total:		% sobre Sup. Cerram. Vertical Total:	
Superficie (m <sup>2</sup> ):	<input type="checkbox"/> Mampostería	<input type="checkbox"/> Fábrica bloque hormigón	<input type="checkbox"/> Enfoscado y pintado	<input type="checkbox"/> Chapado piedra
% sobre Sup. Cerram. Vertical Total:	<input type="checkbox"/> Sillería	<input type="checkbox"/> Panel prefabr. hormigón	<input type="checkbox"/> Revoco	<input type="checkbox"/> Chapado metálico
	<input type="checkbox"/> Fábrica ladrillo	<input type="checkbox"/> Panel	<input type="checkbox"/> Mortero monocapa	<input type="checkbox"/> Otros :
	<input type="checkbox"/> Fábrica bloque cerámico	<input type="checkbox"/> Metálico/Sandwich	<input type="checkbox"/> Aplacado cerámico	
	<input type="checkbox"/> Otros:			
	Dispone de Cámara de Aire: <input type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Se desconoce		Dispone de aislamiento térmico: <input type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Se desconoce	
<b>Carpintería y vidrio en huecos</b>	Tipo de carpintería predominante:		Tipo de vidrio predominante:	
	Superficie (m <sup>2</sup> ):			
	<input type="checkbox"/> Madera	<input type="checkbox"/> Simple	<input type="checkbox"/> Con capa bajo emisiva	
	<input type="checkbox"/> Acero	<input type="checkbox"/> Doble acristalamiento	<input type="checkbox"/> Con capa de control solar	



# AYUNTAMIENTO DE PALMA DEL RÍO

(Registro de Entidades Locales nº 01140497)

(CÓRDOBA)

% sobre Sup. Cerram. Vertical Total:	<input type="checkbox"/> Aluminio <input type="checkbox"/> PVC <input type="checkbox"/> Otros:	<input type="checkbox"/> Triple acristalamiento
<b>Azotea/Cubierta plana</b>	<input type="checkbox"/> Transitable <input type="checkbox"/> No transitable Superficie (m <sup>2</sup> ): Dispone de aislamiento térmico: <input type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Se desconoce	<b>Cubierta inclinada</b> <input type="checkbox"/> Teja árabe <input type="checkbox"/> Fibrocemento <input type="checkbox"/> Teja plana u otra <input type="checkbox"/> Asfáltica <input type="checkbox"/> Teja cemento <input type="checkbox"/> Chapa acero <input type="checkbox"/> Pizarra <input type="checkbox"/> Chapa cobre/zinc Superficie (m <sup>2</sup> ):
% sobre Sup. Cerram. Horizontal Total:	Dispone de lámina impermeabilizante: <input type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Se desconoce	% sobre Sup. Cerram. Horizontal Total: Dispone de aislamiento térmico: <input type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Se desconoce
Observaciones:		

(6) Indicar la información correspondiente a otros cerramientos que no formen parte de la fachada principal y que supongan un mayor % sobre el resto de la superficie total de cerramientos verticales.

INSTALACIONES DEL EDIFICIO		
<b>Saneamiento Evacuación de aguas</b>	<input type="checkbox"/> No dispone de Sistema de Evacuación <input type="checkbox"/> Dispone de Sist. Evacuación a red de alcantarillado público <input type="checkbox"/> Dispone de Sist. de Evacuación propio (fosa séptica, etc).	<input type="checkbox"/> Bajantes Vistas <input type="checkbox"/> Bajantes Empotradas <input type="checkbox"/> Otro: <input type="checkbox"/> Colectores Vistos <input type="checkbox"/> Colectores Enterrados <input type="checkbox"/> Otro:
<b>Abastecimiento de agua</b>	<input type="checkbox"/> No dispone de Sistema de Abastecimiento de Agua <input type="checkbox"/> Dispone de conexión a Red de Abastecimiento público <input type="checkbox"/> Dispone de Captación propia (pozo, bomba, etc.)	<input type="checkbox"/> Contador único para todo el edificio <input type="checkbox"/> Contadores individuales por vivienda/local <input type="checkbox"/> Contadores individuales centralizados
<b>Instalación eléctrica</b>	El edificio dispone (instalación eléctrica elementos comunes): <input type="checkbox"/> De Caja General de Protección (CGP) <input type="checkbox"/> De Interruptor Diferencial <input type="checkbox"/> De Interruptor Automático al inicio de los circuitos de servicios comunes <input type="checkbox"/> De fusible al inicio de las derivaciones individuales a viviendas o locales <input type="checkbox"/> Otros:	<input type="checkbox"/> Contador único para todo el edificio <input type="checkbox"/> Contadores individuales por vivienda/local <input type="checkbox"/> Contadores individuales centralizados
<b>Calefacción</b>	<input type="checkbox"/> Se dispone de sistema de Calefacción Colectiva/Central: <input type="checkbox"/> Caldera comunitaria <input type="checkbox"/> Bomba de calor <input type="checkbox"/> Otro: Combustible Calefacción Colectiva/Central: <input type="checkbox"/> GLP <input type="checkbox"/> Electricidad <input type="checkbox"/> Gasóleo <input type="checkbox"/> Leña/biomasa <input type="checkbox"/> Gas Natural <input type="checkbox"/> Otros	En caso contrario, indicar: % de viviendas/locales disponen de sistemas individuales de Calefacción: % viviendas con Caldera (Gas canalizado): Indicando: <input type="checkbox"/> Propano <input type="checkbox"/> Gas Natural % viviendas con Caldera Gasóleo: % viviendas con Calefacción eléctrica: Indicando: <input type="checkbox"/> Bomba de calor <input type="checkbox"/> Radiadores % con Otros:
<b>Agua Caliente Sanitaria ACS</b>	<input type="checkbox"/> El edificio dispone de sistema de ACS Central: Combustible para producción ACS: <input type="checkbox"/> GLP <input type="checkbox"/> Electricidad <input type="checkbox"/> Gasóleo <input type="checkbox"/> Leña/biomasa <input type="checkbox"/> Gas Natural <input type="checkbox"/> Otros <input type="checkbox"/> El edificio dispone de captadores solares para la producción de ACS	En caso contrario, indicar: % de viviendas/locales disponen de sistemas individuales de producción de ACS: % viviendas con Calentadores (Gas canalizado): Indicando: <input type="checkbox"/> Propano <input type="checkbox"/> Gas Natural % viviendas con Calentadores (Gas embotellado): Indicando: <input type="checkbox"/> Propano <input type="checkbox"/> Butano % viviendas con Calentadores eléctricos: % con Otros:
<b>Gas canalizado para instalaciones domésticas</b>	% de viviendas/locales que disponen de acometida a red de distribución canalizada de gas para uso doméstico: <input type="checkbox"/> Propano <input type="checkbox"/> Gas Natural	<input type="checkbox"/> Contadores individuales por vivienda/local <input type="checkbox"/> Contadores individuales centralizados
<b>Refrigeración</b>	<input type="checkbox"/> El edificio dispone de sistema colectivo de Refrigeración: <input type="checkbox"/> Con torre de enfriamiento <input type="checkbox"/> Sin torre de enfriamiento	En caso contrario, indicar: % de viviendas/locales disponen de sistemas individuales de refrigeración (aire acondicionado): Nº aparatos de aire acondicionado vistos en fachadas:
<b>Ventilación y renovación de aire</b>	El edificio dispone de los siguientes sistemas de ventilación para los cuartos húmedos (baños y cocinas) de las viviendas:	Los aparcamientos disponen de sistemas de ventilación:



# AYUNTAMIENTO DE PALMA DEL RÍO

(Registro de Entidades Locales nº 01140497)

(CÓRDOBA)

	<input type="checkbox"/> Ventanas <input type="checkbox"/> Shunts <input type="checkbox"/> Existen locales o viviendas cuyos cuartos húmedos no tienen ninguno de los sistemas anteriores de ventilación.	<input type="checkbox"/> Patinejos <input type="checkbox"/> Otros:	<input type="checkbox"/> Mecánica <input type="checkbox"/> Natural <input type="checkbox"/> Híbrida
<b>Protección Contra Incendios</b>	El edificio dispone de: <input type="checkbox"/> Un sistema de detección de incendios. <input type="checkbox"/> Un sistema de alarma <input type="checkbox"/> Extintores móviles		<input type="checkbox"/> Hidrantes exteriores <input type="checkbox"/> Columna seca <input type="checkbox"/> Boca de incendios equipada
<b>Protección contra el rayo</b>	El edificio dispone de: <input type="checkbox"/> Pararrayos de puntas <input type="checkbox"/> Pararrayos Faraday <input type="checkbox"/> Pararrayos con sistemas activos (ionizantes) <input type="checkbox"/> Otro tipo de pararrayos:		<input type="checkbox"/> Un dispositivo de protección contra sobretensiones transitorias <input type="checkbox"/> Red de tierra
<b>Instalaciones de Comunicación es ICT</b>	El edificio dispone de: <input type="checkbox"/> Antena para recepción de TDT <input type="checkbox"/> Antena para recepción de TV satélite <input type="checkbox"/> Acceso de pares de cobre		<input type="checkbox"/> Acceso de telecomunicaciones por cable <input type="checkbox"/> Acceso de fibra óptica <input type="checkbox"/> Accesos inalámbricos <input type="checkbox"/> Otras instalaciones de ICT
<i>Observaciones:</i>			



## PARTE I: ESTADO DE CONSERVACIÓN

I.1. DATOS GENERALES DE LA INSPECCIÓN
Fecha/s de visita:
Nº de viviendas inspeccionadas:
Nº de locales u otros usos inspeccionados <sup>(7)</sup> :
Impedimentos a la hora de realizar la visita <sup>(7)</sup> :
Medios empleados durante la inspección <sup>(7)</sup> :
Pruebas o catas realizadas <sup>(7)</sup> :
Medidas inmediatas de seguridad adoptadas durante la visita:
Observaciones:

(7)La inspección a realizar es de carácter visual, y respecto a aquellos elementos del edificio a los que se ha tenido acceso. No forma parte de la inspección detectar posibles vicios ocultos, ni prever causas sobrevenidas. Los elementos objeto de inspección son los que constan en este modelo de informe. Cuando los datos obtenidos en la inspección visual no sean suficientes para valorar las deficiencias detectadas, el técnico encargado de la inspección deberá proponer a la propiedad del inmueble efectuar una diagnosis del elemento o elementos constructivos afectados, así como las pruebas que considere necesarias.

I.2. HISTÓRICO DE INSPECCIONES PREVIAS
Fecha de la última inspección:
Técnico:
Resultado:
Grado de ejecución y efectividad de las obras derivadas de la inspección:
Observaciones:



## I.3. VALORACIÓN DEL ESTADO DE CONSERVACIÓN DEL EDIFICIO

### I.3.1 CIMENTACIÓN

Indicar las deficiencias detectadas que deben ser subsanadas, especificando si condicionan -por sí mismas, o en combinación con otras- la valoración global del estado de conservación de la cimentación como desfavorable y aportando de cada una de ellas la siguiente información:

1. Localización de la deficiencia
2. Breve descripción de la misma
3. Pruebas o ensayos realizados
4. Observaciones
5. Fotografías identificativas

Valoración del estado de conservación (Cimentación):

**Favorable**       **Desfavorable**

*En caso de valorarse como desfavorable, se establecerá, si procede:*

Plazo de inicio de las obras:

Plazo de finalización de las obras:



## I.3.2 ESTRUCTURA

Indicar las deficiencias detectadas que deben ser subsanadas, especificando si condicionan -por sí mismas, o en combinación con otras- la valoración global del estado de conservación de la estructura como desfavorable y aportando de cada una de ellas la siguiente información:

- a. Localización de la deficiencia
- b. Breve descripción de la misma
- c. Pruebas o ensayos realizados
- d. Observaciones
- e. Fotografías identificativas
- f. Medición y Presupuesto desglosado por capítulos y partidas.
- g. Indicación de las medidas y actuaciones necesarias, destacando aquellas que se consideren urgentes.
- h. Medidas urgentes que deban ser adoptadas inmediatamente.

Valoración del estado de conservación (Estructura):

Favorable       Desfavorable

*En caso de valorarse como desfavorable, se establecerá, si procede:*

Plazo de inicio de las obras:

Plazo de finalización de las obras:



## I.3.3 FACHADAS Y MEDIANERÍAS

Indicar las deficiencias detectadas que deben ser subsanadas, especificando si condicionan -por sí mismas, o en combinación con otras- la valoración global del estado de conservación de fachadas (incluyendo cerramientos y huecos) y medianerías como desfavorable y aportando de cada una de ellas la siguiente información:

1. Localización de la deficiencia
2. Breve descripción de la misma
3. Pruebas o ensayos realizados
4. Observaciones
5. Fotografías identificativas

Valoración del estado de conservación (Fachadas y Medianerías):

Favorable       Desfavorable

*En caso de valorarse como desfavorable, se establecerá, si procede:*

Plazo de inicio de las obras:

Plazo de finalización de las obras:



## I.3.4 CUBIERTAS Y AZOTEAS

Indicar las deficiencias detectadas que deben ser subsanadas, especificando si condicionan -por sí mismas, o en combinación con otras- la valoración global del estado de conservación de cubiertas y azoteas como desfavorable y aportando de cada una de ellas la siguiente información:

1. Localización de la deficiencia
2. Breve descripción de la misma
3. Pruebas o ensayos realizados
4. Observaciones
5. Fotografías identificativas

Valoración del estado de conservación (Cubiertas y Azoteas):

**Favorable**       **Desfavorable**

*En caso de valorarse como desfavorable, se establecerá, si procede:*

Plazo de inicio de las obras:

Plazo de finalización de las obras:



## I.3.5. INSTALACIONES

Indicar las deficiencias detectadas que deben ser subsanadas, especificando si condicionan -por sí mismas, o en combinación con otras- la valoración global del estado de conservación de las instalaciones comunes de suministro de agua, saneamiento y electricidad como desfavorable y aportando de cada una de ellas la siguiente información:

1. Localización de la deficiencia
2. Breve descripción de la misma
3. Pruebas o ensayos realizados
4. Observaciones
5. Fotografías identificativas

Valoración del estado de conservación (Instalaciones):

Favorable     Desfavorable

*En caso de valorarse como desfavorable, se establecerá, si procede:*

Plazo de inicio de las obras:

Plazo de finalización de las obras:



## I.4. EXISTENCIA DE PELIGRO INMINENTE <sup>(8)</sup>

Descripción del peligro inminente:

Indicar medidas a adoptar:

Fecha límite de Ejecución:

(8) A cumplimentar en caso de que sea necesario adoptar medidas inmediatas de seguridad para las personas

## I.5. VALORACIÓN FINAL DEL ESTADO DE CONSERVACIÓN DEL EDIFICIO

El técnico competente abajo firmante valora el estado de conservación del edificio como:

FAVORABLE       DESFAVORABLE

Esta valoración del estado de conservación del edificio es suscrita por el técnico competente abajo firmante, en base a una inspección de carácter visual, y respecto a aquellos elementos del edificio a los que ha tenido acceso.

Observaciones:

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

Firmado: El Técnico competente:



# AYUNTAMIENTO DE PALMA DEL RÍO

(Registro de Entidades Locales nº 01140497)

(CÓRDOBA)

I.6. DESCRIPCIÓN NORMALIZADA DE LAS DEFICIENCIAS DE CONSERVACIÓN DEL EDIFICIO		
<p><b>A efectos estadísticos, consignar las deficiencias del edificio según la descripción normalizada adjunta. Exclusivamente a efectos de la normalización de esta información para su procesamiento estadístico, se consideran "Deficiencias Graves", las que, por sí mismas, o en combinación con otras, condicionan el resultado de la Parte I del Informe como "Desfavorable".</b></p>		Graves Defic.
<b>DEFICIENCIAS EN CIMENTACIÓN</b>		
<b>Cimentación</b>	Fisuras y/o grietas en los cerramientos del edificio derivadas de problemas en cimentación	
	Fisuras y/o grietas en elementos estructurales del edificio derivadas de problemas en cimentación	
	Fisuras y/o grietas en tabiquería derivadas derivadas de problemas en cimentación	
	Asiento de pilares derivado de problemas en cimentación	
	Asiento de soleras derivado derivadas de problemas en cimentación	
	Deformación y/o rotura de solados derivado derivadas de problemas en cimentación	
	Abombamiento de muros de contención	
Otras deficiencias en Cimentación		
<b>DEFICIENCIAS EN ESTRUCTURA</b>		
<b>Estructura Vertical</b>	Deformaciones, fisuras y/o grietas en interior del edificio derivadas de problemas en la estructura vertical	
	Deformaciones, fisuras y/o grietas en los cerramientos del edificio derivadas de problemas en la estructura vertical	
	Abombamientos, desplomes y/o desniveles de muros de carga de la estructura vertical	
	Presencia de xilófagos en elementos de madera de la estructura vertical	
	Corrosión de elementos metálicos de la estructura vertical	
	Patologías y degradación del hormigón en elementos de la estructura vertical	
	Fisuras en pilares de la estructura vertical	
	Presencia de humedades y/o filtraciones en elementos de la estructura vertical	
Otras deficiencias en la Estructura Vertical		
<b>Estructura Horizontal</b>	Fisuras y/o grietas en forjados	
	Fisuras y/o grietas en vigas	
	Deformaciones anormales del forjado	
	Deformación y/o rotura de solados derivados de problemas de la estructura horizontal	
	Presencia de xilófagos en elementos de madera de la estructura horizontal	
	Corrosión de elementos metálicos de la estructura horizontal	
	Patologías y degradación del hormigón en elementos de la estructura horizontal	
	Rotura y/o desprendimientos de elementos del forjado	
	Presencia de humedades y/o filtraciones en elementos de la estructura horizontal	
Otras deficiencias en la Estructura Horizontal		
<b>Estructura Cubierta</b>	de Deformación de faldones de la estructura de cubierta	
	Fisuras y/o grietas en la estructura de cubierta	
	Presencia de xilófagos en elementos de madera de la estructura de cubierta	
	Corrosión en elementos metálicos de la estructura de cubierta	
	Patologías y degradación del hormigón en la estructura de cubierta	
	Roturas y/o desprendimientos de elementos de la estructura de cubierta	
	Presencia de humedades y/o filtraciones en la estructura de cubierta	
Otras deficiencias en Estructura de Cubierta		
<b>Estructura Escaleras</b>	de Fisuras y/o grietas en estructura de escaleras	
	Abombamiento de muros de escalera	
	Desnivel y/o deformación de las zancas en estructura de escaleras	
	Presencia de xilófagos en elementos de madera de la estructura de escalera	
	Rotura y/o desprendimientos de elementos de escaleras	
Otras deficiencias en la Estructura de Escaleras		
<b>DEFICIENCIAS EN CERRAMIENTOS VERTICALES</b>		
<b>Cerramientos verticales: Fachadas, Medianerías y Huecos</b>	Fisuras y/o grietas en los cerramientos de las fachadas exteriores	
	Fisuras y/o grietas en los cerramientos de las fachadas de patios	
	Fisuras y/o grietas en las medianerías	
	Abombamiento de muros de cerramiento	
	Deformación o rotura de carpinterías de huecos	
	Degradación, erosión y/o riesgo de desprendimiento de los materiales de la fábrica de cerramiento	
	Humedades de capilaridad en los muros de cerramiento	
	Humedades por filtraciones en los muros de cerramiento, carpinterías y encuentros	
	Humedades por condensación u otras causas en los muros de cerramiento, carpinterías y encuentros	
	Presencia de vegetación y/o microorganismos (moho, musgo, bacterias ...) en muros de cerramiento	
	Degradación o ausencia de juntas entre edificios en fachadas	
	Riesgo de desprendimiento de elementos adosados a las fachadas	
	Degradación o ausencia de aislamiento térmico en fachadas y medianerías	
Otras deficiencias en los muros de cerramiento		
<b>Acabados</b> de Fisuras y/o grietas en revoco de las fachadas exteriores		



# AYUNTAMIENTO DE PALMA DEL RÍO

(Registro de Entidades Locales nº 01140497)

(CÓRDOBA)

<b>Fachada</b>	Fisuras y/o grietas en revoco de fachadas de patios	
	Abombamiento del revoco en muros de cerramiento	
	Humedades en revoco de muros de cerramiento	
	Presencia de vegetación y de microorganismos (moho, musgo, bacterias ...) en revoco de muros de cerramiento	
	Abombamiento, degradación, erosión de los materiales y/o riesgo de desprendimiento del revoco de Fachadas	
	Degradación de los paneles, placas y elementos prefabricados de cerramiento en fachadas	
	Degradación de los anclajes de sujeción de aplacados, paneles y placas de cerramiento	
	Otras deficiencias en los acabados de fachada:	
<b>Carpintería Exterior y acristalamiento</b>	Deformación y/o rotura de carpinterías exteriores	
	Presencia de microorganismos en carpintería Exterior (moho, musgo, bacterias ...) o de xilófagos en carpintería exterior de madera	
	Erosión de los materiales en carpintería Exterior y/o corrosión de elementos metálicos en carpintería exterior	
	Ausencia de acristalamientos o vidrios rotos y/o desprendidos	
<b>Elementos Adosados a Fachada</b>	Mal estado y/o riesgo de desprendimiento de los Elementos Adosados a Fachada como: bajantes, chimeneas, farolas, antenas, marquesinas, tendederos, toldos, cableados, equipos de climatización, etc.	
<b>Otros Elementos de Fachada</b>	Mal estado y/o riesgo de desprendimiento de Elementos de fachada como: aleros, cornisas, voladizos, miradores, etc.	
	Mal estado y/o riesgo de desprendimiento de Defensas como: barandillas, antepechos, petos, balaustradas, vallas, rejas, cierres de seguridad, etc.	
<b>Otras deficiencias</b>	Otras deficiencias en cerramientos verticales	
<b>DEFICIENCIAS EN AZOTEAS Y CUBIERTAS</b>		
<b>Azoteas y cubiertas planas</b>	Ausencia, deformación y/o rotura de las membranas impermeabilizantes en azoteas	
	Asusencia, deformación y/o roturas del pavimento en azoteas	
	Ausencia, deformación y/o roturas de Juntas de dilatación en azoteas	
	Manifestación de filtraciones y/o goteras procedentes de azoteas	
	Manifestación de condensaciones en el interior derivadas de las azoteas	
	Presencia de vegetación y/o de microorganismos (moho, musgo, bacterias ...) en azoteas	
	Anidamiento de aves en azoteas	
	Rotura, obstrucciones u otras deficiencias en sumideros, cazoletas y elementos de desagüe en azoteas	
	Otras deficiencias en Azoteas (incluyendo ausencia de aislamiento térmico):	
<b>Cubiertas inclinadas</b>	Deformación y/o rotura de los faldones de cubierta	
	Desprendimiento y/o roturas de las piezas de cobertura: tejas, placas, etc.	
	Deformación y/o roturas de juntas de dilatación en cubiertas	
	Manifestación de filtraciones y/o goteras derivadas de la cubierta	
	Manifestación de condensaciones en el interior de la cubierta	
	Presencia de vegetación y/o de microorganismos (moho, musgo, bacterias ...) en la cubierta	
	Anidamiento de aves en cubierta	
	Rotura, obstrucciones u otras deficiencias de los canalones en cubierta	
	Otras deficiencias en Cubiertas Inclinadas (incluyendo ausencia de aislamiento térmico):	
<b>Otros Elementos de Cubierta</b>	Mal estado y/o riesgo de desprendimiento de Otros Elementos de Cubierta, como: lucernarios, claraboyas y ventanas, chimeneas y shunts, antenas, casetón del ascensor, etc.	
<b>DEFICIENCIAS EN INSTALACIONES COMUNES DEL EDIFICIO</b>		
<b>Instalación de Abastecimiento Agua</b>	Humedades y/o Filtraciones derivadas de fugas en las conducciones y tuberías de abastecimiento y distribución de agua	
	Otras deficiencias en la instalación de Abastecimiento de agua	
<b>Instalación de Saneamiento</b>	Humedades y/o Filtraciones derivadas de fugas en las conducciones y tuberías de saneamiento	
	Problemas de pocería y atascos en las conducciones de saneamiento	
	Otras deficiencias en la instalación de Saneamiento	

## I.7. DOCUMENTACIÓN DISPONIBLE SOBRE LAS INSTALACIONES COMUNES DEL EDIFICIO

La propiedad del edificio dispone de la siguiente documentación sobre las instalaciones comunes del edificio:		s i
<b>Instalación Eléctrica</b>	Boletín de Instalador de la Instalación Eléctrica del edificio	
<b>Instalaciones de Calefacción / ACS</b>	Documentación Administrativa de la instalación de Calefacción	
	Contrato de Mantenimiento de la instalación de Calefacción	
	Documentación Administrativa de la instalación de Agua Caliente Sanitaria	
<b>Instalación de Ascensor</b>	Contrato de Mantenimiento de la instalación de Agua Caliente Sanitaria	
	Certificado de Inspección Periódica en Ascensores y Montacargas	
<b>Instalaciones de Protección</b>	Contrato de Mantenimiento en ascensores, montacargas y salvaescaleras	
	Certificado de Instalador Autorizado de la Instalación de Protección Contra Incendios	
<b>Instalación de Gas</b>	Contrato de Mantenimiento de la Instalación de Protección Contra Incendios	
	Certificado/s de la Instalación de Gas del edificio	



	Certificado de Inspección Periódica de la Instalación de Gas del edificio	
<b>Depósitos Combustible</b>	Documentación de la Instalación y/o Certificación Administrativa de Depósitos de Combustible	
	Documentación acreditativa de la inspección y/o revisión de Depósitos de Combustible	
<b>Ins.Telecomunicaciones ICT</b>	Documentación de Infraestructura Común de Telecomunicaciones (ITC) exigida por la normativa (protocolo de pruebas, boletín de instalación o certificado de fin de obra), a especificar:	
<b>Otra documentación:</b>		

## PARTE II: CONDICIONES BÁSICAS DE ACCESIBILIDAD

### USO RESIDENCIAL VIVIENDA:

#### II.1 CONDICIONES FUNCIONALES DEL EDIFICIO (Según CTE-DB-SUA 9)

ACCESIBILIDAD EN EL EXTERIOR	
<b>Para edificios, indicar:</b>	
1.1. El edificio dispone de un ITINERARIO ACCESIBLE que comunica una entrada principal al mismo	
- Con la vía pública	<input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Si
- Con las zonas comunes exteriores <sup>(9)</sup>	<input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Si
<b>Para conjuntos de viviendas unifamiliares, indicar:</b>	
1.2. La parcela dispone de un ITINERARIO ACCESIBLE que comunica una entrada a la zona privativa de cada vivienda	
- Con la vía pública	<input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Si
- Con las zonas comunes exteriores <sup>(9)</sup>	<input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Si
OBSERVACIONES (indicar deficiencias detectadas y número de viviendas afectadas):	

(9) Aparcamientos propios, jardines, piscinas, zonas deportivas, etc.

ACCESIBILIDAD ENTRE PLANTAS	
1.3. En el edificio hay que salvar más de dos plantas desde alguna entrada principal accesible al mismo hasta alguna vivienda o zona comunitaria	
<input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Sí; en su caso, indique:	<input type="checkbox"/> Dispone de Ascensor accesible entre ellas <input type="checkbox"/> Dispone de Rampa accesible entre ellas <input type="checkbox"/> Dispone de Ascensor no accesible según DB SUA 9 Especificar dimensiones de la cabina: <input type="checkbox"/> No dispone de rampa ni ascensor: En este caso, el edificio tiene un espacio cuyas condiciones dimensionales y estructurales permiten instalación de ascensor o rampa accesible: <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Si
1.4. El edificio tiene más de doce viviendas situadas en plantas sin entrada principal accesible	
<input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Sí; en su caso, indique:	<input type="checkbox"/> Dispone de Ascensor accesible entre ellas <input type="checkbox"/> Dispone de Rampa accesible entre ellas <input type="checkbox"/> Dispone de Ascensor no accesible según DB SUA 9 Especificar dimensiones de la cabina: <input type="checkbox"/> No dispone de rampa ni ascensor En este caso, el edificio tiene un espacio cuyas condiciones dimensionales y estructurales permiten instalación de ascensor o rampa accesible: <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Si



OBSERVACIONES (indicar deficiencias detectadas y número de viviendas afectadas):

**Para edificios o conjuntos de viviendas con viviendas accesibles para usuarios en silla de ruedas, siendo estas viviendas legalmente exigibles, indicar:**

1.5. La planta o plantas con VIVIENDAS ACCESIBLES para USUARIOS DE SILLA DE RUEDAS están comunicadas mediante un ASCENSOR o RAMPA ACCESIBLE con las plantas donde se encuentran

- |   |                             |                             |
|---|-----------------------------|-----------------------------|
| - La entrada accesible al edificio                        | <input type="checkbox"/> No | <input type="checkbox"/> Si |
| - Los elementos asociados a las viviendas <sup>(10)</sup> | <input type="checkbox"/> No | <input type="checkbox"/> Si |
| - Las zonas comunitarias                                  | <input type="checkbox"/> No | <input type="checkbox"/> Si |

OBSERVACIONES:

(10) Se consideran elementos asociados a viviendas accesibles los trasteros accesibles, las plazas de garaje accesibles, etc.

## ACCESIBILIDAD EN LAS PLANTAS DEL EDIFICIO

1.6. Todas plantas disponen de un ITINERARIO ACCESIBLE que comunica los accesos accesibles a ellas

- |   |                             |                             |
|---|-----------------------------|-----------------------------|
| - Entre sí  | <input type="checkbox"/> No | <input type="checkbox"/> Si |
| - Con las viviendas situadas en las mismas plantas                | <input type="checkbox"/> No | <input type="checkbox"/> Si |
| - Con las zonas de uso comunitario situadas en las mismas plantas | <input type="checkbox"/> No | <input type="checkbox"/> Si |

OBSERVACIONES (indicar deficiencias detectadas y número de viviendas afectadas):

**Para edificios o conjunto de viviendas con viviendas accesibles para usuarios de silla de ruedas, siendo estas viviendas legalmente exigibles, indicar:**

1.7. Las plantas donde se encuentran los elementos asociados a viviendas accesibles disponen de un ITINERARIO ACCESIBLE que comunica los accesos accesibles a ellas con dichos elementos

No  Si

OBSERVACIONES:



## II.2. DOTACION DE ELEMENTOS ACCESIBLES (Según CTE-DB-SUA 9)

### PLAZAS DE APARCAMIENTO ACCESIBLES

**Si el edificio dispone de aparcamiento propio y cuenta con viviendas accesibles para usuarios de silla de ruedas, siendo estas viviendas legalmente exigibles, indicar:**

2.1. El aparcamiento dispone de una PLAZA DE APARCAMIENTO ACCESIBLE por cada vivienda accesible a USUARIO DE SILLA DE RUEDAS legalmente exigible

No  Si

OBSERVACIONES:

### PISCINAS

**En edificios con viviendas accesibles para usuarios en silla de ruedas, siendo estas viviendas legalmente exigibles, indicar:**

2.2. Las piscina dispone de alguna entrada al vaso mediante grúa o cualquier otro dispositivo adaptado, excepto en la piscina infantil

No  Si

OBSERVACIONES:

### SERVICIOS HIGIÉNICOS

**En los aseos o vestuarios exigidos legalmente de uso privado que sirven a zonas de uso privado cuyas superficies sumen más de 100 m<sup>2</sup> y cuyas ocupaciones sumen más de 10 personas calculadas conforme a SI 3, indicar:**

2.3. Los aseos exigidos legalmente, disponen de un ASEO ACCESIBLE por cada 10 unidades o fracción, de los inodoros instalados, admitiéndose el uso compartido por ambos sexos

No  Si

2.4. Los vestuarios exigidos legalmente, disponen de una CABINA Y UNA DUCHA ACCESIBLES por cada 10 unidades o fracción, de los instalados

No  Si

OBSERVACIONES:

### MECANISMOS ACCESIBLES

2.5. Los interruptores, los dispositivos de intercomunicación y los pulsadores de alarma son MECANISMOS ACCESIBLES (según CTE-DB-SUA) en cualquier zona, excepto en el interior de las viviendas y en las zonas de ocupación nula

No  Si

OBSERVACIONES:



## II.3. DOTACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DE LA INFORMACIÓN Y LA SEÑALIZACIÓN DE ELEMENTOS ACCESIBLES (Según CTE-DB-SUA 9)

### DOTACIÓN DE INFORMACIÓN Y CARACTERIZACIÓN DE LA SEÑALIZACIÓN

#### En caso de existir los siguientes elementos, indicar:

3.1. Los elementos accesibles, están señalizados mediante el "SIA"

- Los ASCENSORES ACCESIBLES

No

Si

- Las PLAZAS DE APARCAMIENTO ACCESIBLES, excepto las vinculadas a un residente

No

Si

#### En caso de existir varias entradas al edificio, indicar:

3.2. Las ENTRADAS QUE SON ACCESIBLES están señalizadas mediante el "SIA" complementado en su caso con flecha direccional

No

Si

#### En caso de existir varios recorridos alternativos, indicar:

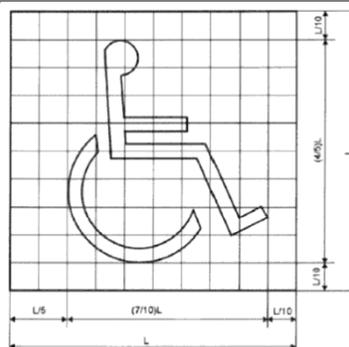
3.3. Los ITINERARIOS QUE SON ACCESIBLES están señalizados mediante el "SIA" complementado en su caso con flecha direccional

No

Si

OBSERVACIONES:

### GRÁFICO DEL "SIA"



Color

Fondo: azul Pantone Reflex Blue

Símbolo: blanco



## ☐ RESIDENCIAL PÚBLICO Y OTROS USOS:

### II.4 CONDICIONES FUNCIONALES DEL EDIFICIO (Según CTE-DB-SUA 9)

#### ACCESIBILIDAD EN EL EXTERIOR

- 4.1. El edificio dispone de un ITINERARIO ACCESIBLE que comunica una entrada principal al mismo
- Con la vía pública  No  Si
  - Con las zonas comunes exteriores <sup>(11)</sup>  No  Si

OBSERVACIONES:

(11) Aparcamientos propios, jardines, piscinas, zonas deportivas, etc

#### ACCESIBILIDAD ENTRE PLANTAS

4.2. El edificio tiene más de dos plantas desde una ENTRADA PRINCIPAL ACCESIBLE hasta alguna planta que no sea de ocupación nula

- No
- Sí; En su caso, indique si dispone de un elemento que comunica las plantas que no sean de ocupación nula con las plantas de entrada principal accesible al edificio:
  - Ascensor o rampa accesible
  - Ascensor no accesible según DB SUA.
    - Especificar dimensiones:
  - No dispone de ascensor ni rampa accesible

4.3. El edificio tiene más de 200 m<sup>2</sup> de superficie útil en plantas SIN ENTRADA ACCESIBLE (excluida la superficie de zonas de ocupación nula)

- No
- Sí; En su caso, indique si dispone de un elemento que comunica las plantas que no sean de ocupación nula con las plantas de entrada principal accesible al edificio:
  - Ascensor o rampa accesible
  - Ascensor no accesible según DB SUA.
    - Especificar dimensiones:
  - No dispone de ascensor ni rampa accesible

4.4. El edificio tiene ELEMENTOS ACCESIBLES (plazas de aparcamiento accesibles, alojamientos accesibles, plazas reservadas, servicios higiénicos accesibles, etc.)

- No
- Sí; En su caso, indique si dispone de un elemento que comunica las plantas donde se encuentran los elementos accesibles con las de entrada principal accesible al edificio:
  - Ascensor o rampa accesible
  - Ascensor no accesible según DB SUA.
    - Especificar dimensiones:
  - No dispone de ascensor ni rampa accesible

4.5. El establecimiento tiene zonas de uso público que en total suman más de 100 m<sup>2</sup> de superficie útil o en las que se prestan servicios distintos a los que se prestan en las plantas accesibles

- No
- Sí; En su caso, indique si dispone de un elemento que comunica dichas zonas con las plantas accesibles:
  - Ascensor o rampa accesible
  - Ascensor no accesible según DB SUA.
    - Especificar dimensiones:
  - No dispone de ascensor ni rampa accesible

OBSERVACIONES:



## ACCESIBILIDAD EN PLANTAS DEL EDIFICIO

4.6. El edificio dispone de un ITINERARIO ACCESIBLE que comunica en cada planta los accesos accesibles a ella:

- |   |                             |                             |
|---|-----------------------------|-----------------------------|
| - Entre sí  | <input type="checkbox"/> No | <input type="checkbox"/> Si |
| - Con las zonas de uso público  | <input type="checkbox"/> No | <input type="checkbox"/> Si |
| - Con los elementos accesibles  | <input type="checkbox"/> No | <input type="checkbox"/> Si |
| - Con las zonas de uso privado exceptuando zonas de ocupación nula y recintos <50m <sup>2</sup> | <input type="checkbox"/> No | <input type="checkbox"/> Si |

OBSERVACIONES:

## II.5. DOTACION DE ELEMENTOS ACCESIBLES (Según CTE-DB-SUA 9)

### ALOJAMIENTOS ACCESIBLES EN ESTABLECIMIENTOS

**Para edificios de uso residencial público, indicar:**

5.1. Según el número de alojamientos de que dispone el establecimiento, existe un número mínimo de ALOJAMIENTOS ACCESIBLES:

- |  |                             |                             |
|--|-----------------------------|-----------------------------|
| - Entre 5 y 50 alojamientos, se dispone de un (1) alojamiento disponible mínimo                                      | <input type="checkbox"/> No | <input type="checkbox"/> Si |
| - Entre 51 y 100 alojamientos, se dispone de dos (2) alojamientos disponibles mínimo                                 | <input type="checkbox"/> No | <input type="checkbox"/> Si |
| - Entre 101 y 150 alojamientos, se dispone de cuatro (4) alojamientos disponibles mínimo                             | <input type="checkbox"/> No | <input type="checkbox"/> Si |
| - Entre 151 y 200 alojamientos, se dispone de seis (6) alojamientos disponibles mínimo                               | <input type="checkbox"/> No | <input type="checkbox"/> Si |
| - Más de 200 alojamientos, se dispone de ocho (8) alojamientos disponibles mínimo                                    | <input type="checkbox"/> No | <input type="checkbox"/> Si |
| - A partir de 250 alojamientos, se dispone de un (1) alojamiento disponible más, por cada 50 alojamientos o fracción | <input type="checkbox"/> No | <input type="checkbox"/> Si |

OBSERVACIONES:

### PLAZAS DE APARCAMIENTO ACCESIBLES

**Uso residencial público con aparcamiento propio de más de 100 m<sup>2</sup> construidos indicar:**

5.2. El aparcamiento tiene una PLAZA DE APARCAMIENTO ACCESIBLE por cada ALOJAMIENTO ACCESIBLE

No  Si

**Uso comercial, Uso de pública concurrencia ó Uso de aparcamiento público, con aparcamiento propio de más de 100 m<sup>2</sup> construidos indicar:**

5.3. El aparcamiento tiene una PLAZA DE APARCAMIENTO ACCESIBLE por cada 33 plazas de aparcamiento o fracción.

No  Si

**Otros usos con aparcamiento propio de más de 100 m<sup>2</sup> construidos indicar:**

5.4. Según el número de aparcamientos o fracciones de que dispone el establecimiento, existe un número mínimo de PLAZAS DE APARCAMIENTO ACCESIBLES:

- |   |                             |                             |
|---|-----------------------------|-----------------------------|
| - Hasta 200 plazas, se dispone de una (1) plaza de aparcamiento accesible, por cada 50 plazas o fracción                        | <input type="checkbox"/> No | <input type="checkbox"/> Si |
| - A partir de 201 plazas, se dispone de una (1) plaza de aparcamiento accesible más, por cada 100 plazas adicionales o fracción | <input type="checkbox"/> No | <input type="checkbox"/> Si |

**En todo caso, indicar:**

5.5. El edificio o establecimiento dispone de una PLAZA DE APARCAMIENTO ACCESIBLE por cada PLAZA RESERVADA PARA USUARIOS DE SILLA DE RUEDAS

No  Si

OBSERVACIONES:



## PLAZAS RESERVADAS

**Si el establecimiento o edificio tiene espacios con asientos fijos para el público (auditorios, cines, salones de actos, teatros, etc), indicar:**

5.6. El edificio o establecimiento dispone por cada 100 plazas o fracción, de una PLAZA RESERVADA PARA USUARIOS DE SILLA DE RUEDAS

No  Si

5.7. El edificio o establecimiento tiene más de 50 asientos fijos y dispone por cada 50 plazas o fracción, de una PLAZA RESERVADA PARA PERSONAS CON DISCAPACIDAD AUDITIVA

No  Si

**Si el establecimiento o edificio tiene zonas de espera con asientos fijos, indicar:**

5.8. La ZONA DE ESPERA del edificio o establecimiento, dispone por cada 100 asientos o fracción, de una PLAZA RESERVADA PARA USUARIOS DE SILLA DE RUEDAS

No  Si

OBSERVACIONES:

## PISCINAS

**En piscinas abiertas al público de establecimientos de uso Residencial Público con alojamientos accesibles, indicar:**

5.9. La piscina dispone de alguna entrada al vaso mediante grúa o cualquier otro dispositivo adaptado, excepto en la piscina infantil

No  Si

OBSERVACIONES:

## SERVICIOS HIGIÉNICOS ACCESIBLES

**En los aseos o vestuarios exigidos legalmente de uso privado que sirven a zonas de uso privado cuyas superficies útiles sumen más de 100 m<sup>2</sup> y cuyas ocupaciones sumen más de 10 personas calculadas conforme a SI 3 y/ó los de uso público en todo caso, indicar:**

5.10. Disponen de un ASEO ACCESIBLE por cada 10 unidades o fracción, de los inodoros instalados, admitiéndose el uso compartido por ambos sexos

No  Si

5.11. Disponen de una CABINA Y UNA DUCHA ACCESIBLES por cada 10 unidades o fracción, de los instalados

No  Si

OBSERVACIONES:



## MOBILIARIO FIJO EN ZONAS DE ATENCIÓN AL PÚBLICO

5.12. Las zonas de ATENCIÓN AL PÚBLICO disponen de mobiliario fijo con un PUNTO DE ATENCIÓN ACCESIBLE o alternativamente de un PUNTO DE LLAMADA ACCESIBLE para recibir asistencia  No  Si

OBSERVACIONES:

## MECANISMOS ACCESIBLES

5.13. Los interruptores, los dispositivos de intercomunicación y los pulsadores de alarma son MECANISMOS ACCESIBLES <sup>(12)</sup> en cualquier zona del edificio, excepto en las zonas de ocupación nula  No  Si

OBSERVACIONES:

(12) Mecanismos accesibles son los que cumplen las características definidas en CTE-DB-SUA

## II.6. DOTACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DE LA INFORMACIÓN Y LA SEÑALIZACIÓN DE ELEMENTOS ACCESIBLES (Según CTE-DB-SUA 9)

### DOTACIÓN DE INFORMACIÓN Y CARACTERIZACIÓN DE LA SEÑALIZACIÓN

**En zonas de uso privado, indicar (sólo para los elementos existentes):**

6.1. Los siguientes elementos, están señalizados mediante el "SIA" complementando en su caso con flecha direccional.

- Todas las ENTRADAS ACCESIBLES, cuando existan varias al edificio  No  Si
- Todos los ITINERARIO ACCESIBLES, cuando existan varios recorridos alternativos  No  Si
- Los ASCENSORES ACCESIBLES  No  Si
- Las PLAZAS DE APARCAMIENTO ACCESIBLES  No  Si
- Las PLAZAS RESERVADAS  No  Si

**En zonas de uso público, indicar (sólo para los elementos existentes)::**

6.2. Los siguientes elementos, está señalizados mediante el "SIA" complementando en su caso con flecha direccional

- Todas las ENTRADAS ACCESIBLES  No  Si
- Los ASCENSORES ACCESIBLES  No  Si
- Todos los ITINERARIO ACCESIBLES  No  Si
- Las PLAZAS DE APARCAMIENTO ACCESIBLES  No  Si
- Las PLAZAS RESERVADAS  No  Si
- Los SERVICIOS HIGIÉNICOS ACCESIBLES  No  Si
- Los ITINERARIOS ACCESIBLES que comuniquen la vía pública con los PUNTOS DE LLAMADA ACCESIBLES o con los PUNTOS DE ATENCIÓN ACCESIBLES  No  Si

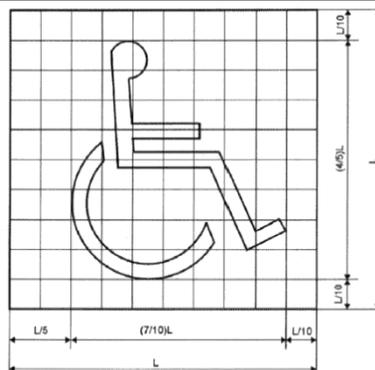
6.3. Los SERVICIOS HIGIÉNICOS DE USO GENERAL están señalizadas con PICTOGRAMAS NORMALIZADOS DE SEXO en altorrelieve y contraste cromático a una altura de entre 0,80 m. y 1,20 m. junto al marco y a la derecha de la puerta, en el sentido de entrada  No  Si

OBSERVACIONES:



<b>En todo caso:</b>			
6.4. El edificio tiene ASCENSORES ACCESIBLES			
<input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Si, en este caso indicar si cuentan con indicación:			
- En BRAILLE Y ARÁBIGO en altorrelieve y a una altura entre 0,80 m y 1,20 m.		<input type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si
- Del NÚMERO DE PLANTA en la jamba derecha, en sentido de salida de la cabina		<input type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si
6.5. El edificio tiene ZONAS DOTADAS DE BUCLE MAGNÉTICO			
<input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Si, en este caso indicar:			
- Están señalizadas con PICTOGRAMAS NORMALIZADOS:		<input type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si
6.6. El edificio cuenta con BANDAS SEÑALIZADORAS VISUALES Y TÁCTILES exigidas en el DB-SUA			
<input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Si, en este caso indicar si dichas BANDAS:			
- Son de color contrastado con el pavimento		<input type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si
- Tienen un relieve de altura $3\pm 1$ mm, en caso de encontrarse en el interior del edificio		<input type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si
- Tienen un relieve de altura $5\pm 1$ mm, en caso de encontrarse en el exterior del edificio		<input type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si
- En el arranque de las escaleras, tienen 80 cm de longitud en el sentido de la marcha, anchura la del itinerario y acanaladuras perpendiculares al eje de la escalera		<input type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si
- Para señalar el ITINERARIO ACCESIBLE hasta un PUNTO DE LLAMADA ACCESIBLE o hasta un PUNTO DE ATENCIÓN ACCESIBLE, tienen acanaladuras paralelas a la dirección de la marcha y una anchura de 40 cm		<input type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si
6.7. El SÍMBOLO INTERNACIONAL DE ACCESIBILIDAD PARA LA MOVILIDAD (SIA) empleado en la señalización de edificio tiene las características y dimensiones que establece la Norma UNE 41501:2002, según gráfico adjunto			
		<input type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si
OBSERVACIONES:			

GRÁFICO DEL "SIA"



Color  
Fondo: azul Pantone Reflex Blue  
Símbolo: blanco



## II.7. VALORACIÓN FINAL DE LAS CONDICIONES BÁSICAS DE ACCESIBILIDAD.

El técnico competente abajo firmante valora que:

EL EDIFICIO SATISFACE COMPLETAMENTE LAS CONDICIONES BÁSICAS DE ACCESIBILIDAD.

EL EDIFICIO NO SATISFACE COMPLETAMENTE LAS CONDICIONES BÁSICAS DE ACCESIBILIDAD, presentando deficiencias respecto a las siguientes exigencias:

### USO RESIDENCIAL VIVIENDA:

#### 1. CONDICIONES FUNCIONALES DEL EDIFICIO

- ACCESIBILIDAD EN EL EXTERIOR
- ACCESIBILIDAD ENTRE PLANTAS DEL EDIFICIO
- ACCESIBILIDAD EN LAS PLANTAS DEL EDIFICIO

#### 2. DOTACIÓN DE ELEMENTOS ACCESIBLES

- EN PLAZAS DE APARCAMIENTO ACCESIBLES
- EN PISCINAS
- EN SERVICIOS HIGIÉNICOS ACCESIBLES
- EN MECANISMOS ACCESIBLES

#### 3. DOTACIÓN Y CARACTERIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN Y SEÑALIZACIÓN DE ELEMENTOS ACCESIBLES

- EN CUALQUIER ZONA DEL EDIFICIO

### USO RESIDENCIAL PÚBLICO Y OTROS USOS:

#### 1. CONDICIONES FUNCIONALES DEL EDIFICIO

- ACCESIBILIDAD EN EL EXTERIOR
- ACCESIBILIDAD ENTRE PLANTAS DEL EDIFICIO
- ACCESIBILIDAD EN LAS PLANTAS DEL EDIFICIO

#### 2. DOTACIÓN DE ELEMENTOS ACCESIBLES

- EN ALOJAMIENTOS ACCESIBLES
- EN PLAZAS DE APARCAMIENTO ACCESIBLES
- EN PLAZAS RESERVADAS
- EN PISCINAS
- EN SERVICIOS HIGIÉNICOS ACCESIBLES
- EN MOBILIARIO FIJO
- EN MECANISMOS ACCESIBLES

#### 3. DOTACIÓN Y CARACTERIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN Y SEÑALIZACIÓN DE ELEMENTOS ACCESIBLES

- EN CUALQUIER ZONA DEL EDIFICIO

## II.8. AJUSTES RAZONABLES EN MATERIA DE ACCESIBILIDAD <sup>(13)</sup>

En el caso en que el edificio no satisfaga completamente las condiciones básicas de accesibilidad:

### II.8.1. Análisis de los posibles efectos discriminatorios de la no adopción de las medidas de adecuación.

II.8.1.1. Según datos facilitados por el representante de la propiedad, el número de personas empadronadas en el edificio con discapacidad oficialmente reconocida o mayores de 70 años es:

II.8.1.2. Indicar el número de viviendas a las que no se puede acceder desde la vía pública mediante un itinerario accesible:

Observaciones:

### II.8.2. Consideraciones sobre la estructura y características de la propiedad del inmueble.

Observaciones:

### II.8.3. Costes estimados de las medidas de adecuación para satisfacer las condiciones básicas de accesibilidad (desglosados por medidas):

Medida 1. Descripción:	Medida 1. Coste estimado:	_____ €
	Ayuda oficial estimada:	_____ €
Medida 2. Descripción:	Medida 2. Coste estimado:	_____ €
	Ayuda oficial estimada:	_____ €



# AYUNTAMIENTO DE PALMA DEL RÍO

(Registro de Entidades Locales nº 01140497)

(CÓRDOBA)

Medida 3. Descripción:	Medida 3. Coste estimado: _____ € Ayuda oficial estimada: _____ €
.....	.....
Medida n. Descripción:	Medida n. Coste estimado: _____ € Ayuda oficial estimada: _____ €
<b>II.8.4. Determinación del carácter proporcionado o no de la carga económica de las medidas de adecuación.</b> (considerando los costes estimados de cada una de las medidas de adecuación y las posibilidades de obtener financiación oficial o cualquier otra ayuda):	
<p>II.8.4.1. Según datos facilitados por el representante de la propiedad, el importe equivalente a 12 mensualidades de ordinarias de gastos comunes es de:</p> <p>II.8.4.2. Posibilidades de obtener financiación oficial o cualquier otra ayuda:</p> <p>II.8.4.3. Según datos facilitados por el representante de la propiedad, ¿ existen unidades familiares a la que pertenezca alguno de los propietarios, que forman parte de la comunidad, que tengan ingresos anuales inferiores a 2,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM)?</p> <p>Observaciones:</p>	
<b>II.8.5. Susceptibilidad de realizar ajustes razonables en materia de accesibilidad.</b>	
<p>El técnico competente abajo firmante considera que:</p> <p><input type="checkbox"/> <b>EL EDIFICIO NO ES SUSCEPTIBLE DE REALIZAR AJUSTES RAZONABLES <sup>(13)</sup> en materia de accesibilidad.</b></p> <p><input type="checkbox"/> <b>EL EDIFICIO ES SUSCEPTIBLE DE REALIZAR AJUSTES RAZONABLES <sup>(13)</sup> en materia de accesibilidad,</b> <input type="checkbox"/> total o <input type="checkbox"/> parcialmente.</p>	
<b>II.8.6. Ajustes razonables<sup>(13)</sup> en materia de accesibilidad:</b>	
El técnico competente abajo firmante considera que el edificio es susceptible de realizar los siguientes ajustes razonables en materia de accesibilidad:	
Descripción:	Coste estimado: _____ €

(13) El apartado c del artículo 7 de la Ley 51/2003, de 2 de diciembre, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad, define lo que se entiende por Ajuste razonable.

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

Firmado: El Técnico competente:



## PARTE III: CERTIFICADO DE EFICIENCIA ENERGÉTICA

Cuando el presente Informe tenga por objeto un edificio de **tipología residencial colectiva** (entendiendo por tal aquel que contenga más de una vivienda, sin perjuicio de que pueda contener, de manera simultánea, otros usos distintos del residencial) deberá adjuntarse como Parte III de este Informe, el **Certificado de Eficiencia Energética del Edificio**, con el contenido y mediante el procedimiento establecido para el mismo por la normativa vigente.