



## ORDENANZA MUNICIPAL SOBRE CONSERVACIÓN, REHABILITACIÓN Y ESTADO RUINOSO DE LAS EDIFICACIONES

Las referencias al deber de conservación en nuestro ordenamiento son múltiples, si bien, a efectos propiamente urbanísticos, el deber de conservación como medida de intervención en la ciudad consolidada, se recoge, fundamentalmente, en la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA), en la Ley 38/1999, de 5 de Noviembre, de Ordenación de la Edificación (en adelante LOE) y en el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de Junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo (en adelante TRLS'08).

Si la Exposición de Motivos del TRLS'08 apuesta por el modelo de ciudad compacta, por minimizar el impacto del crecimiento y por regenerar la ciudad existente, la de la LOUA declara que el gran reto del urbanismo del siglo XXI es la *“conservación, rehabilitación y recualificación de la ciudad existente”*, vinculando directamente a esta idea la regulación rigurosa de los deberes de edificación, conservación y rehabilitación.

No es de extrañar, pues, que el TRLS'08 relacione el principio de desarrollo territorial y urbano sostenible con la necesidad de procurar *“la eficacia de las medidas de conservación y mejora de la naturaleza, la flora y la fauna y de la protección del patrimonio cultural y del paisaje”* (artículo. 2.2.a), que abogue por un *“medio urbano en el que la ocupación del suelo sea eficiente”* (artículo. 2.2.c), o que establezca el deber de todos los ciudadanos de *“respetar y contribuir a preservar el patrimonio histórico y el paisaje natural y urbano”* (artículo. 5.a).

Para la LOUA, *“el cumplimiento de los deberes de conservación y rehabilitación de las construcciones y edificaciones existentes”* y *“la protección del patrimonio histórico y del urbanístico, arquitectónico y cultural”* son fines específicos de la ordenación urbanística (artículo 3.c y f), y el modelo y las soluciones de ordenación por las que opte el planeamiento municipal deben ser las que mejor aseguren, entre otros, *“la correcta funcionalidad y puesta en valor de la ciudad existente atendiendo a su conservación, cualificación, reequipamiento y, en su caso, remodelación”* (artículo 9.b) y *“la adecuada conservación, protección y mejora del centro histórico, así como su adecuada inserción en la estructura urbana del municipio”* (artículo. 9.c).

La proclamación específica del deber de conservación, con el carácter de condición básica a efectos de lo dispuesto en el artículo 149.1.1<sup>a</sup> de la Constitución Española de 1978, se encuentra contenida en el artículo 9.1 del TRLS'08: *“El derecho de propiedad de los terrenos, las instalaciones, construcciones y edificaciones, comprende, cualquiera que sea la situación en que se encuentren, los deberes de dedicarlos a usos que no sean incompatibles con la ordenación territorial y urbanística; conservarlos en las condiciones legales para servir de soporte a dicho uso y, en todo caso, en las de seguridad, salubridad, accesibilidad y ornato legalmente exigibles; así como realizar los trabajos de mejora y rehabilitación hasta donde alcance el deber legal de conservación. Este deber constituirá el límite de las obras que deban ejecutarse a costa de los propietarios, cuando la Administración las ordene por motivos turísticos o culturales, corriendo a cargo de los fondos de ésta las obras que lo rebasen para obtener mejoras de interés general.”*



Asimismo, el artículo 51.1.A.a) de la LOUA establece el deber de “*Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación urbanística, conservar las construcciones o edificaciones e instalaciones existentes en las debidas condiciones de seguridad, salubridad, funcionalidad y ornato, así como cumplir las exigencias impuestas por la ordenación urbanística para el legítimo ejercicio del derecho o derechos reconocidos en el artículo anterior.*”, que hay que poner en relación con lo dispuesto en el artículo 155 del citado texto legal, en cuyo apartado primero se dispone que “*Los propietarios de terrenos, construcciones y edificios tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, realizando los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo*” y que “*los municipios podrán ordenar, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para conservar aquellas condiciones.*”

El medio de tutela tradicional del que se encuentra investida la Administración para requerir el cumplimiento del deber de conservación es la orden de ejecución, que se regula en el artículo 158 de la LOUA, estando habilitado el Ayuntamiento, una vez desatendido lo ordenado, para proceder a la ejecución subsidiaria o forzosa a costa del obligado y hasta el límite del deber legal de conservación, la imposición de hasta diez multas coercitivas en períodos mensuales y por hasta el 10 por 100 del coste de las obras estimadas o la expropiación forzosa o colocación del inmueble en situación de venta forzosa a efectos de la ejecución por sustitución (artículos 151 y 152 de la LOUA).

Al servicio, asimismo, del deber de conservación, aunque, a diferencia de las órdenes de ejecución, como instrumento preventivo, el artículo 156 de la LOUA habilita a los Ayuntamientos para la inspección periódica de construcciones y edificaciones, siendo los propietarios los obligados a contratar y costear el trabajo técnico de evaluación, que deberá realizarse por técnico competente y recoger el contenido mínimo dispuesto en el apartado segundo de dicho Artículo, previéndose la posible sustitución de aquel propietario que incumpla la obligación de realizar dicha inspección periódica.

Finalmente, hay que hacer referencia al procedimiento de ruina recogido en el artículo 157 de la LOUA y en los artículos 18 y siguientes del Real Decreto 2187/1978, de 23 de Junio, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística (según lo dispuesto en la Disposición Transitoria Segunda del Decreto 60/2010, de 16 de Marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía). La declaración de ruina urbanística procede cuando la construcción o el edificio presenta una situación de manifiesto deterioro si, además, el coste de las reparaciones necesarias para que se recupere su estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales supera el límite del contenido normal del deber de conservación.

La legislación anterior a la LOUA recogía la figura de la ruina inminente, esto es, la situación de un edificio con un alto grado de deterioro unido a la existencia de peligro actual y real para las personas o cosas, para lo que se habilitaba un procedimiento sucinto para la restitución de las condiciones de seguridad. En la LOUA, sin embargo, la ruina inminente es el reconocimiento de la potestad municipal para disponer las medidas que resulten precisas, incluido el apuntalamiento y el desalojo, que preserven del riesgo que represente un edificio o construcción que amenaza derruirse para la seguridad pública o el patrimonio protegido (artículo 159), considerándose una habilitación para la



adopción de medidas cautelares pero sin que la misma implique declaración de la situación legal de ruina urbanística.

Constituye, pues, el objeto de la presente Ordenanza la regulación con carácter general para el municipio de Torremolinos del deber de conservación, la declaración de ruina, la inspección técnica de la edificación y el deber de edificación, con sometimiento al régimen de edificación forzosa en caso de incumplimiento. En la elaboración de la presente Ordenanza se ha tenido en cuenta el conocimiento real de la situación urbanística de la edificación, 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, estableciéndose un título preliminar que delimita el objeto de la Ordenanza y concreta el alcance del deber de conservación y edificación, un título primero que define el alcance y contenido de la orden de ejecución, un título segundo, que recoge la inspección técnica de la edificación, un título tercero que regula y delimita el concepto de ruina así como sus diversas acepciones y un título cuarto que recoge el deber de edificación y, en su virtud, la facultad de la Administración Local para instituir el denominado Registro de Solares, con la facultad de aplicar el régimen de edificación forzosa.



## TÍTULO PRELIMINAR

### **Artículo 1.- Objeto de la Ordenanza.**

Es objeto de esta Ordenanza regular para el municipio de Torremolinos el deber de conservación, el deber de edificación en los plazos legalmente señalados y el régimen previsto para la inspección técnica de la edificación, todo ello en el marco de la LOUA.

### **Artículo 2.- Participación ciudadana.**

1.- Los órganos responsables de la tramitación de 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.

2.- La Administración municipal podrá solicitar la colaboración de dichas asociaciones en aquellos supuestos en los que la problemática social lo haga aconsejable.

### **Artículo 3.- Control del deber de conservación y de edificación.**

1.- La vigilancia y control para el cumplimiento de los deberes de conservación y rehabilitación corresponde a los servicios municipales del órgano que de acuerdo con esta Ordenanza ejerza la competencia.

2.- El órgano municipal que tenga atribuida la competencia tramitará los expedientes incoados de oficio o a instancia de interesado, en ejercicio o no de la acción pública.

## TÍTULO PRIMERO. - DEL DEBER DE CONSERVACIÓN Y LAS ÓRDENES DE EJECUCIÓN

### CAPÍTULO I. - DEL DEBER DE CONSERVACIÓN

#### **Artículo 4.- Deber de conservación.**

Los propietarios conservarán los terrenos, solares, carteles, urbanizaciones y cualesquiera edificaciones, construcciones y/o instalaciones en los términos establecidos en la presente Ordenanza, las normas urbanísticas del Plan General y legislación urbanística aplicable.

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

1.- La determinación de las citadas condiciones de conservación se llevará a cabo por el Ayuntamiento mediante órdenes de ejecución.

2.- Constituirá el límite del deber de conservación de las edificaciones el estado de ruina de las mismas, salvo que la Administración opte por alterar dicho estado ruinoso, en



los términos establecidos en la presente Ordenanza y legislación urbanística aplicable.

3.- Cuando el interesado incumpla una o varias órdenes de ejecución y a consecuencia de ello se produzca la situación legal de ruina, el límite ordinario del deber de conservación se ampliará en la medida necesaria para restaurar el inmueble en los términos señalados por la orden u órdenes de ejecución incumplidas.

4.- La orden de ejecución no eximirá del deber de presentar la documentación técnica o proyecto, en su caso, de las obras, a fin de que el Ayuntamiento compruebe su adecuación a lo ordenado.

#### **Artículo 6.- Órdenes de ejecución para elementos sometidos a algún régimen de protección.**

En lo relativo a las actuaciones dirigidas a la conservación, que se ordenen para los elementos sometidos a algún régimen de protección se estará, en lo que se refiere a las condiciones de ejecución de las mismas, a lo dispuesto en la normativa del Plan General de Ordenación Urbanística de Torremolinos, así como en la legislación específica aplicable.

#### **Artículo 7.- Órdenes de ejecución por motivos turísticos, culturales o estéticos.**

En fachadas, cubiertas o espacios visibles desde la vía pública podrán dictarse órdenes de ejecución por motivos de interés turístico, cultural o estético, de acuerdo con lo establecido por las normas del Plan General de Ordenación Urbanística de Torremolinos y el resto de la legislación urbanística aplicable.

## **CAPÍTULO II**

### **SECCIÓN I.- RÉGIMEN DE LAS ÓRDENES DE EJECUCIÓN**

#### **Artículo 8.- Órgano competente.**

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

#### **Artículo. 9.- Iniciación.**

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

2.- Los expedientes iniciados de oficio lo serán:

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



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

c) Por denuncia. En estos procedimientos, se imputará el coste de la tasa liquidada por visita de inspección al propietario del bien sobre el que se constate el incumplimiento del deber de conservación.

#### **Artículo 10.- De la inspección.**

1.- Corresponderá la inspección de edificaciones, terrenos, solares, urbanizaciones y carteles a los servicios técnicos del órgano municipal correspondiente.

2.- La inspección se materializará en informe técnico o acta de inspección.

#### **Artículo 11.- De los informes.**

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

a) Situación del inmueble o inmuebles afectados por la actuación a realizar acompañado de plano de emplazamiento.

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

c) Actuaciones necesarias para determinar y/o subsanar los daños o deficiencias detectadas y, en su caso, las medidas de seguridad a adoptar, así como presupuesto de las mismas, con expresión, en su caso, de la cuantía de la subvención administrativa que procediera.

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

e) Si la entidad de la obra exige proyecto técnico y/o dirección facultativa, de acuerdo con el criterio que establezca para la solicitud de licencias la ordenanza de tramitación.

f) Determinación del plazo para el cumplimiento de la orden de ejecución dictada.

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

#### **Artículo 12.- De los obligados.**

Las órdenes de ejecución se dirigirán y notificarán a la propiedad del inmueble. 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. Todo ello



sin perjuicio de la facultad de suscribir entre las respectivas instituciones los oportunos convenios de colaboración que se consideren procedentes.

### **Artículo 13.- Resolución.**

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

Cumplido este trámite, si lo hubiera, y previo informe, en su caso, sobre las alegaciones presentadas, el órgano competente ordenará al propietario el cumplimiento de las actuaciones necesarias para subsanar las deficiencias en los términos y plazos establecidos por el informe técnico emitido, con advertencia de posible imposición de multa coercitiva, incoación de expediente sancionador y/o ejecución subsidiaria por la Administración a costa de la propiedad en caso de incumplimiento de lo ordenado; todo lo cual se comunicará, en su caso, a los afectados.

### **Artículo 14.- Del cumplimiento de las órdenes de ejecución.**

1.- Las órdenes de ejecución se cumplirán en sus propios términos.

2.- El propietario del inmueble deberá aportar al expediente administrativo, en su caso, hoja de encargo o documento análogo visado por el colegio correspondiente en el que conste la localización del inmueble, las obras y la identidad de la dirección facultativa.

3.- Cuando se hubiere exigido proyecto técnico o dirección facultativa, no se considerarán concluidas las obras en tanto no se haya aportado certificado final de las mismas visado por el colegio profesional correspondiente. Si no se hubiere exigido, el cumplimiento de lo ordenado se comprobará de oficio, una vez comunicada por la propiedad la finalización de las obras.

## **SECCIÓN 2.- RÉGIMEN DE LAS MEDIDAS URGENTES**

### **Artículo 15.- De las medidas urgentes.**

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

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

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



### SECCIÓN 3.- SOBRE EL INCUMPLIMIENTO DE LAS ÓRDENES DE EJECUCIÓN

#### **Artículo 16.- *Incumplimiento.***

Incumplido el plazo establecido en la orden de ejecución, el Ayuntamiento podrá optar entre la ejecución subsidiaria o la imposición de multas coercitivas, en orden a exigir el debido cumplimiento del acto, sin perjuicio de las sanciones que pudieran corresponder con ocasión de la infracción urbanística constatada por omisión del deber de conservación.

#### **Artículo 17.- *Multas coercitivas.***

La periodicidad de las multas coercitivas para lograr el cumplimiento de las órdenes de ejecución no podrá ser inferior a un mes, sin que el importe de cada una de ellas pueda exceder del diez por ciento del presupuesto de las obras, hasta un máximo de diez multas.

#### **Artículo 18.- *Del expediente sancionador.***

1.- Transcurrido el plazo otorgado para el inicio de las actuaciones necesarias para el cumplimiento de lo ordenado, paralizadas éstas después de haberse iniciado, incumplido el plazo otorgado para su terminación o no cumplidas en los términos ordenados, podrá incoarse procedimiento sancionador por infracción urbanística consistente en la omisión del deber de conservación, en los términos previstos a la LOUA, que concluirá con resolución por la que:

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

2.- Si persistiere el incumplimiento, podrán imponerse multas coercitivas o iniciarse la ejecución subsidiaria, con independencia de la facultad de adoptar medidas de seguridad con carácter subsidiario.

3.- Se podrá prescindir de este expediente, e iniciar directamente la ejecución subsidiaria, si hubiere urgencia en lo ordenado.

### SECCIÓN 4.- SOBRE LA EJECUCIÓN SUBSIDIARIA

#### **Artículo 19.- *Diagnóstico.***

Las pruebas técnicas, tales como catas, demoliciones de recubrimientos de elementos estructurales, pruebas de carga o similares, que sea preciso realizar para obtener un diagnóstico adecuado de los daños existentes en el edificio que permita elaborar un presupuesto objetivo de las obras de ejecución subsidiaria se valorarán y repercutirán contra el propietario una vez realizadas, con independencia de las obras que luego se acometan.



## **Artículo 20.- De la ejecución subsidiaria.**

1.- En cualquier momento podrá el municipio optar por el procedimiento de ejecución subsidiaria de las órdenes de ejecución, sin perjuicio de seguir el correspondiente procedimiento de apremio sobre el patrimonio para el cobro de las multas coercitivas que no se hubieren satisfecho.

2.- La realización de las obras en ejecución subsidiaria requiere con carácter previo, y salvo supuestos debidamente motivados de emergencia, la elaboración de un presupuesto estimado, sin perjuicio de lo dispuesto en el número 4 de este artículo. Dicho presupuesto se comunicará a la propiedad de la finca a los efectos de que efectúe las alegaciones oportunas. En dicha comunicación se le apercibirá igualmente de que si no realizare las obras en el plazo que se conceda, que será igual al fijado en la orden de ejecución incumplida, se procederá a la ejecución subsidiaria de la obra.

3.- Incumplido el plazo otorgado en el número precedente, se dictará de decreto de ejecución subsidiaria, que contendrá el importe de la valoración de las obras a realizar, que podrá ser liquidada a cuenta, y requerido el pago con antelación, a reserva de la liquidación definitiva. Dicha valoración se realizará mediante la aplicación del cuadro de precios que para la ejecución subsidiaria se opere por el Ayuntamiento.

4.- Cuando se adopten medidas 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.

## **Artículo 21.- Costes adicionales.**

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

2.- En el supuesto de que por causas ajenas al desarrollo de las obras en ejecución subsidiaria, imputables a la propiedad o los ocupantes del edificio, éstas se tuvieran que paralizar, el aumento del coste de los medios auxiliares será con cargo a la propiedad de la finca.

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



## SECCIÓN 5.- DISPOSICIONES PARTICULARES

### **Artículo 22.- Órdenes que impliquen la colocación de andamios u ocupación de la vía pública**

Si la ejecución de las obras requiere la utilización de andamios, plataformas elevadoras, grúas u otro medio auxiliar similar, así como la ocupación de la vía pública con vallas u otras ocupaciones de carácter similar, la propiedad solicitará la oportuna autorización municipal, no entendiéndose incluida en el contenido de la orden de ejecución. A tal efecto, dichas autorizaciones quedarán sujetas al régimen previsto a la ordenanza reguladora específica que las contemple.

### **Artículo. 23- Órdenes que afecten al patrimonio cultural.**

Las órdenes de ejecución que se dicten y afecten al patrimonio cultural, se comunicarán al órgano autonómico competente, quién podrá exigir, cuando lo considere oportuno, el examen del proyecto técnico o valoración de las obras a realizar, antes de su comienzo. Para aquellos supuestos en los que la emergencia en la actuación impida la comunicación, se dará cuenta al mismo en un momento posterior, motivando debidamente la necesidad de intervención.

### **Artículo 24.- Órdenes relativas a solares y terrenos.**

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

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

Si la orden de ejecución de obras comprende el vallado, éste deberá realizarse conforme a los términos y condiciones de esta Ordenanza y normativa específica de aplicación.

### **Artículo 25.- De las órdenes relativas a solares.**

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

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



c) Debidamente cerrados conforme a lo dispuesto en el Plan General de Ordenación Urbanística de Torremolinos.

### **Artículo 26.- De los solares entre medianeras.**

Respecto de aquellos solares que se sitúen entre medianeras de edificaciones, además de las condiciones exigidas en los artículos anteriores, el cerramiento del solar se realizará conforme a lo dispuesto en el Plan General de Ordenación Urbanística de Torremolinos. Igualmente, el propietario de la finca vendrá obligado al saneamiento de las medianerías, mediante el tratamiento de las mismas con revoco, así como el tratamiento de cerramiento de fábrica de ladrillo, en su parte exterior.

## **TITULO II.- DE LA INSPECCIÓN TÉCNICA DE LOS EDIFICIOS**

### **Artículo 27.- Objeto y contenido de la Inspección Técnica de la Edificación.**

1.- Con el establecimiento de la Inspección Técnica de la Edificación (ITE) se persigue introducir la obligación de los propietarios de construcciones y edificaciones de efectuar una inspección periódica dirigida a determinar el estado de conservación de las mismas y el cumplimiento del deber de conservación impuesto por la normativa urbanística y de régimen del suelo.

2.- El ámbito territorial de esta Ordenanza abarca todo el término municipal de Torremolinos. Dentro de él, toda clase de edificaciones y construcciones, con independencia de su uso o destino, están afectadas por la obligación regulada en esta Ordenanza.

3.- El contenido del deber de conservación, cuyo grado de cumplimiento habrá de recogerse en las inspecciones periódicas, en los términos de esta Ordenanza, se refiere al mantenimiento de las adecuadas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público de la construcción o edificación en su conjunto, en los términos establecidos en las disposiciones urbanísticas del planeamiento general correspondientes, las ordenanzas municipales reguladoras específicas sobre la edificación, y el resto de la legislación aplicable.

### **Artículo 28.- Inspección periódica de Construcciones y edificaciones.**

1.- La obligación legal de efectuar la inspección periódica, se verificará mediante la obtención por cuenta y cargo del propietario de informe expedido por técnico competente de acuerdo con la Ley de Ordenación de la Edificación, designado por el mismo, con el contenido, en la forma, y en los plazos que se establecen en esta Ordenanza, y su posterior presentación en el Registro de entrada del Ayuntamiento. A fin de garantizar el cumplimiento de la normativa legal, dichos informes deberán estar debidamente visados en el colegio profesional correspondiente.

2.- En el caso de aquellos edificios que hayan sido sometidos a obras de rehabilitación integral, la obtención de las correspondientes licencias de obra y 1ª ocupación servirán de justificación y tendrán los mismos efectos que la realización de los



informes técnicos de inspección, en sentido favorable.

3.- Se presentará un informe de Inspección Técnica por cada edificio. En caso de que existan varios edificios en una sola parcela catastral, se podrá presentar un solo informe de Inspección Técnica conjunto, siempre que haya un único informe y se especifiquen y detallen expresa e inequívocamente los edificios que componen dicha parcela, entendiéndose por edificio el cuerpo constructivo único con independencia de su distribución espacial, situación registral, catastral o su reseña postal.

### **Artículo 29.- Contenidos del informe de Inspección Técnica de la Edificación.**

1.- A resultas de la inspección realizada el informe técnico deberá consignar el resultado de la misma, indicando inequívocamente que el edificio **reúne las condiciones** adecuadas de seguridad, salubridad y ornato público establecidas en la normativa urbanística y de régimen del suelo, o bien, que el mismo **no reúne dichas condiciones**, describiendo en tal caso las deficiencias apreciadas, sus posibles causas, y las soluciones planteadas. Con tal fin, en los informes se recogerá como mínimo descripción de:

- a) Fecha de la visita o visitas de la inspección realizada, planos de situación y fotografías expresivas del exterior e interior del edificio del informe.
- b) Descripción detallada del edificio o construcción y número de referencia catastral.
- c) Descripción de los trabajos previos ejecutados para realizar la inspección (aperturas de calos, catas, desmontaje de falsos techos, etc.) en el caso de que hayan sido necesarios para determinar los daños de la edificación.
- d) Desperfectos y deficiencias apreciados con indicación de al menos los siguientes Artículos relativos a la seguridad constructivas de la edificación.

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

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

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

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

- e) Causas de todos los defectos 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 mismo, haciendo expresa referencia a los plazos necesarios de inicio y ejecución de los mismos.

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

g) En el presupuesto de emisión del segundo y sucesivos informes de Inspección Técnica de las Edificaciones, indicación del grado de ejecución y efectividad de las medidas, trabajos y obras realizados para cumplir las recomendaciones señaladas en los informes de Inspección Técnica anteriores.

h) El resultado de la inspección indicando:

h.a) Si el resultado es favorable por cumplir el edificio o construcción las condiciones de estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales, así como, en su caso. Las condiciones de habitabilidad o de uso defectivo según el destino propio de la construcción o edificación de que se trate.

h.b) Si el resultado es desfavorable, por no cumplirse las indicadas condiciones.

Dichas descripciones se recogerán en la **Ficha Técnica de la Edificación** en modelo oficial aprobado con esta Ordenanza de ITE.

2.- Sin perjuicio de la mención de las medidas, trabajos y obras a que se refiere el Artículo anterior, en su caso, el informe de Inspección Técnica de la Edificación deberá comprender las medidas cautelares de seguridad adoptadas, debiendo justificarse que no admitían demora debido a una 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 inspección y las necesarias para la eliminar de forma precautoria y preventiva una situación de riesgo inminente, tales como apeos, apuntalamientos, desmonte de elementos sueltos, etc., comunicando de forma inmediata su comienzo al Ayuntamiento mediante informe técnico justificativo suscrito por el profesional competente que las esté dirigiendo.

De esta forma única y exclusivamente podrán realizarse, bajo dirección técnica competente, las medidas de seguridad provisionales que de forma precautoria y preventiva eliminen la situación de riesgo inminente, tales como apeos, apuntalamientos, desmonte de elementos sueltos, etc., y deberán debidamente justificadas técnica y documentalmente a su finalización en el informe de Inspección Técnica.

No podrán realizarse, el amparo de este procedimiento, en ningún caso, obras, medidas o trabajos que supongan demolición total o parcial de la edificación o construcción, alteración de los elementos protegidos ni que afecten al régimen de ocupación del edificio.

3.- El informe de Inspección Técnica de la Edificación se presentará conforme al



modelo oficial de ficha técnica de la edificación aprobado por acuerdo del Ayuntamiento en Pleno, que resulte vigente.

**Artículo 30.- Forma y plazo de presentación de la documentación relativa a la Inspección Técnica de la Edificación.**

1.- El informe de Inspección Técnica de la Edificación visado por el Colegio Oficial correspondiente, deberá presentarse en el Registro de Entrada del Ayuntamiento, acompañado de la **ficha técnica de la edificación y compromiso de ejecución y conclusión final conforme a los modelos** y soportes informáticos vigentes.

No obstante, en los casos de edificación de nueva planta o resultante de una reforma general, será presentada la ficha técnica correspondiente, como documentación preceptiva y la tramitación de la licencia de primera ocupación y surtirán los efectos previstos en el apartado 4 de este Artículo.

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

- a) Edificios protegidos por cualquier norma urbanística y los edificios que a la entrada en vigor de esta Ordenanza tengan más de 50 años de antigüedad: 2 años.
- b) Los edificios que al entrar en vigor esta Ordenanza tengan entre 25 y 50 años de antigüedad: 5 años.
- c) Edificios que a la entrada en vigor de la ordenanza tengan entre 25 y 10 años de antigüedad: 10 años.
- d) Los edificios que al entrar en vigor esta Ordenanza tengan menos de 10 años de antigüedad, deberán presentar el primer informe de Inspección Técnica de la Edificación dentro del año siguiente a aquel en que cumplan los 20 años de antigüedad.

3.- El informe de Inspección Técnica de la Edificación deberá renovarse periódicamente, dentro del año siguiente a aquel en que hayan transcurrido 15 años, para los edificios con menos de 50 años de antigüedad, y 10 años para los de 50 o más años de antigüedad, desde el vencimiento del plazo en el que debió presentarse el anterior y entregarse en el Registro de Entrada del Ayuntamiento, acompañado de ficha técnica y compromiso de ejecución y conclusión final debidamente actualizados, conforme al modelo oficial aprobado por acuerdo del Ayuntamiento en Pleno.

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

4.- A los efectos de esta ordenanza, se entiende como edad de la edificación, el tiempo transcurrido desde la fecha de terminación total de su construcción o en su caso



desde la terminación de las obras de rehabilitación integral de la construcción o edificación, entendiéndose por tal aquella que afecte a la generalidad de los elementos estructurales. La edad de la edificación se acreditará documentalmente mediante los siguientes documentos: certificado final de obras, licencia de ocupación, en su defecto, licencia de obras y, en defecto de los anteriores y de cualquier medio de prueba admisible en derecho, por estimación técnica en función de su tipología y características constructivas.

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

6.- Si transcurrido el plazo de presentación del informe de Inspección Técnica de la Edificación, éste no se hubiera presentado a tiempo y forma, el Ayuntamiento deberá requerir al propietario que proceda a su entrega, apercibiéndole del inicio del correspondiente procedimiento sancionador.

7.- La inspección de las edificaciones cuyos propietarios no hayan presentado el correspondiente informe de Inspección Técnica de la Edificación en tiempo y forma, a pesar del requerimiento a que se refiere el párrafo anterior, se efectuará por la vía ordinaria del procedimiento correspondiente.

### **Artículo 31.- Registro de Inspección Técnica de la Edificación y Libro del edificio.**

A los efectos previstos en esta Ordenanza se constituirá un Registro de Inspección Técnica de la Edificación en el Ayuntamiento, que será público, y en el que quedará constancia de la fecha de presentación y del contenido de cada uno de los informes de Inspección Técnica y Fichas Técnicas de la Edificación que se presenten.

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

### **Artículo 32.- Conclusión Final y Compromiso de Ejecución.**

1.- En el informe de Inspección Técnica de la Edificación, que se acompañará en todo caso de la Ficha Técnica de la Edificación, se consignará, tal y como señala el artículo 29.1 de la presente Ordenanza, el resultado de la inspección realizada. Así, en la Conclusión Final del informe de Inspección Técnica, y conforme al modelo vigente debidamente aprobado por el Ayuntamiento Pleno, se deberá indicar, inequívocamente, el cumplimiento o no del deber de conservación conforme a la normativa urbanística vigente. Es decir, el técnico/a redactor/a del documento de ITE informar concluyendo si el edificio **reúne** o **no reúne** las condiciones de seguridad, salubridad y ornato público definidas en el planeamiento vigente.



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

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

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

A estos efectos, simultáneamente a la presentación del informe de Inspección Técnica de la Edificación se presentarán los documentos pertinentes al objeto de obtener la correspondiente licencia.

Todo ello sin perjuicio de las facultades de Inspección Urbanística del Ayuntamiento en materia de conservación que se ejercerá en caso de denegación de la licencia o de incumplimiento de los plazos asumidos.

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

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

En todo caso debe existir coordinación permanente entre los Servicios que tramiten los informes de Inspección Técnica de la Edificación y las licencias de todo tipo de obras, ajustándose los medios informáticos necesarios para ello, a fin de garantizar



la correcta aplicación de lo dispuesto en este precepto.

c) Si a pesar de lo dispuesto en el artículo 29.2, el informe de Inspección Técnica de la Edificación justifica la **existencia de un peligro inminente para las personas o bienes**, sin haberse solventado conforme a lo establecido en dicho precepto, el propietario deberá acompañar compromiso de ejecución de medidas provisionales de seguridad ante el peligro inminente, bajo dirección técnica competente, recogidas en el informe de Inspección Técnica de la Edificación que de forma precautoria y preventiva eliminan la situación de riesgo inminente, tales como apeos, apuntalamientos, desmonte de elementos sueltos, etc., presentando, a su finalización, certificado técnico sobre la correcta ejecución de las mismas.

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

En cualquier caso el Ayuntamiento, ejercerá sus facultades urbanísticas en materia de conservación cuando se trate de obras, medidas o trabajos que incluyan demolición total o parcial de edificaciones o construcciones o alteración de elementos protegidos o afecten al régimen de ocupación del edificio, por lo que no se aplicará a este tipo de obras el procedimiento establecido en el artículo 29.2 de esta Ordenanza.

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

### **Artículo 33.- Efectos del cumplimiento de la Inspección Técnica de la Edificación.**

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

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



2.- La presentación de la Inspección Técnica de la Edificación donde se exprese la necesidad de acometer obras obligará al propietario, o a los titulares legítimos, a solicitar la correspondiente licencia de obras, en el plazo máximo de 3 meses desde la presentación del informe.

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

3.- De no solicitarse la licencia correspondiente en el plazo establecido, o si solicitada, no se obtuviese por causa imputable al administrado, por la autoridad competente se dará orden de ejecución de las obras de reparación propuestas en el informe de ITE, y se incoará necesariamente procedimiento sancionador.

Dicho procedimiento será compatible e independiente del que se lleve a cabo, en su caso, por el incumplimiento de las órdenes dictadas.

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

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

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

#### **Artículo 34.- Subvenciones.**

1.- Dentro del límite de los créditos presupuestarios correspondientes, el Ayuntamiento establecerá un sistema de ayudas para aquellos propietarios que carezcan de recursos económicos suficientes para realizar la inspección periódica de los edificios,



en los términos que se definan en la correspondiente Ordenanza.

2.- Con el fin de facilitar la realización de las obras derivadas de los informes de Inspección Técnica se establecerá por este Ayuntamiento un sistema de subvenciones que permita la realización de las mismas a los propietarios, tras la presentación del informe de inspección y previo informe técnico y económico, con sujeción a los criterios de valoración de la edificación, y situación económica y social de la propiedad.

### **Artículo 35.- Edificios cuya titularidad pertenezca a las Administraciones Públicas.**

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

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

## **TITULO TERCERO.- DE LA RUINA**

### **CAPÍTULO I.- DE LOS SUPUESTOS DE RUINA**

#### **SECCIÓN 1.- GENERALIDADES**

#### **Artículo 36.- De los edificios ruinosos y sus supuestos.**

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

2.- Se declarará el estado ruinoso en los siguientes supuestos:

- a) Cuando el coste de las obras necesarias de consolidación o conservación sea superior al cincuenta por ciento del valor actual del edificio o plantas afectadas, excluido el valor del terreno.
- b) Cuando el edificio presente un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales o fundamentales.
- c) Cuando se requiera la realización de obras que no pudieran ser autorizadas por encontrarse el edificio en situación de fuera de ordenación.

3.- Si existiere urgencia y peligro en la demora, por motivos de seguridad, el alcalde,



bajo su responsabilidad, aunque a costa de los obligados por la declaración de ruina, dispondrá lo necesario respecto a la habitabilidad del inmueble y desalojo de sus ocupantes, garantizando los derechos de éstos.

#### **Artículo 37.- Deficiencias técnicas.**

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

2.- Caso de existir varias edificaciones en una unidad predial, la situación de ruina podrá afectar a todas o alguna de las ellas, siempre y cuando exista independencia estructural entre las mismas.

#### **Artículo 38.- Extinción del deber de conservación.**

Sin perjuicio de las obras o medidas de seguridad en tanto sean necesarias, constituirá el límite al deber de conservación la declaración del edificio en estado de ruina, salvo que el Ayuntamiento opte por alterar dicho estado ruinoso, en los términos y condiciones de la presente Ordenanza y de la LOUA.

#### **Artículo 39.- Demolición de edificios ruinosos.**

La propiedad de un edificio declarado en ruina conforme a lo previsto en esta Ordenanza, antes de iniciar, en su caso, las obras de demolición, deberá obtener la oportuna licencia municipal en los términos que señale la ordenanza específica.

#### **Artículo 40.- De la alteración de la ruina.**

1.- Antes de declarar la ruina de una edificación, tanto si el expediente se inició en el procedimiento de una orden de ejecución como en cualquier otro caso, el Ayuntamiento podrá adoptar la resolución de alterar el estado físico del inmueble, iniciando en un plazo de seis meses las necesarias obras de conservación hasta eliminar el estado de ruina y todos los posibles efectos derivados del mismo.

2.- En todo caso, cuando el Ayuntamiento opte por alterar el estado físico del inmueble, el propietario deberá sufragar el importe de las obras correspondiente a la mitad del valor de las edificaciones, excluido el suelo, salvo que, como consecuencia del incumplimiento de una o varias órdenes de ejecución, de la omisión de una o varias inspección periódicas, cuando sean preceptivas, o de la inejecución de las medidas correctoras propuestas como resultado de éstas, hubiese tenido lugar la ampliación del deber de conservación que le incumbe.

### **SECCIÓN 2.- RUINA ECONÓMICA**

#### **Artículo 41.- Obras de reparación.**



Se entiende por obras de reparación exclusivamente, aquéllas que reponen el edificio en las condiciones preexistente de seguridad y salubridad. El coste de reparación se determinará por la aplicación a las obras a realizar del cuadro de precios contenido en el pliego para ejecución subsidiaria aprobado por el Ayuntamiento.

**Artículo 42.- Determinación de la concurrencia de las causas de ruina económica.**

A los efectos de determinar si el coste de las obras de reparación supera el 50% del valor de la construcción, se utilizará la siguiente fórmula:

$$Pr = Cr / Va \times 100$$

Donde:

"Pr" es el porcentaje que sobre el valor del inmueble supone el coste de reparación.

"Cr" es el coste de las obras de reparación, cuantificado en la forma establecida en el Artículo precedente.

"Va" es el valor actual del edificio, que se obtendrá por aplicación de la siguiente fórmula:  $Va = Vr \times Ce$

Siendo:

"Vr" el valor de reposición a nuevo de la construcción que se obtendrá en función del módulo básico de construcción (MBC) aplicable al municipio de Torremolinos, a que se refieren las normas técnicas de valoraciones y cuadro marco de valores para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana, corregido por aplicación del cuadro de coeficientes del valor de las construcciones de acuerdo con su uso, tipología y categoría contenido en las citadas normas, publicadas en el Boletín Oficial del Estado.

Si en el momento de efectuar la valoración hubiera transcurrido más de un año desde aquél en que se produjo la aprobación del último módulo básico de construcción sin que se hubiere actualizado, se corregirá el mismo por aplicación del IPC por los años completos transcurridos.

"Ce" el coeficiente de depreciación por edad, que se obtendrá por aplicación del coeficiente de la tabla de la norma que contenga los coeficientes correctores a la antigüedad de la construcción, en función del uso y la categoría constructiva.

**SECCIÓN 3.- RUINA TÉCNICA**

**Artículo 43.- Agotamiento generalizado de los elementos estructurales.**

Se considera que un edificio presenta un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales o fundamentales cuando aquéllos no admiten consolidación o refuerzo, y sea necesario sustituir dichos elementos en una extensión superior a un tercio de la totalidad de los mismos repartidos por todo el edificio.



Son elementos estructurales los que tienen una misión portante y resistente reconocida como tal en el cálculo estructural. En todo caso se entenderán elementos estructurales o fundamentales:

- Cimentación de muros.
- Cimentación de pie derecho o soporte.
- Muros de carga y otros con función estructural soportes o pies derechos.
- Carreras o vigas.
- Forjados de piso.
- Escalera.
- Cubierta.
- Cerramientos exteriores.

#### **SECCIÓN 4.- RUINA URBANÍSTICA**

##### **Artículo 44.- *Obras no autorizables.***

La situación de fuera de ordenación de un edificio no implica automáticamente la declaración de ruina del mismo; para ello el edificio, además, debe estar afectado por daños cuya reparación requiera la ejecución de obras no autorizables. Son obras no autorizables, por encontrarse la construcción en situación de fuera de ordenación, aquellas que no estuvieren permitidas por las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbanística de Torremolinos y por la restante normativa urbanística de aplicación.

#### **SECCIÓN 5.- RUINA DE EDIFICIOS CATALOGADOS**

##### **Artículo. 45.- *Bienes catalogados.***

Tratándose de expedientes de ruina de edificios considerados bienes de interés cultural se estará a lo dispuesto en la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía y demás normativa de aplicación.

### **CAPÍTULO II.- PROCEDIMIENTO**

#### **SECCIÓN 1.- DEL EXPEDIENTE CONTRADICTORIO DE RUINA**

##### **Artículo 46.- *Órgano competente.***

Sin perjuicio de lo dispuesto en la sección segunda de este capítulo para la ruina inminente, corresponde al alcalde, u órgano en quien delegue, la declaración del estado ruinoso de las edificaciones que se efectuará de conformidad con lo dispuesto en esta Ordenanza y en la legislación urbanística aplicable.



### **Artículo 47.- *Iniciación.***

El procedimiento para la declaración de ruina se iniciará de oficio, por acuerdo del órgano competente del Ayuntamiento, bien por propia iniciativa, petición razonada de otros órganos o denuncia, o a instancia de cualquier interesado, previo informe emitido por los servicios técnicos.

Cuando el procedimiento se inicie a instancia de interesado se acompañarán los siguientes documentos:

- a) Datos de identificación del inmueble.
- b) Certificación del Registro de la Propiedad de la titularidad y cargas del mismo.
- c) Relación de moradores y titulares de derechos reales sobre el inmueble, si los hubiere.
- d) Informe expedido por facultativo competente, visado por el colegio oficial correspondiente, en el que se hagan constar las causas 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.
- e) Memoria 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.
- f) Copia del impreso de la tasa que, en su caso, establezca la Ordenanza fiscal reguladora.
- g) Reportaje fotográfico del inmueble, explicativo del informe evacuado.

### **Artículo 48.- *Instrucción del procedimiento.***

1.- Iniciado el expediente, los servicios técnicos, previa visita de inspección, emitirán un informe en el que se determinará si el estado del edificio permite tramitar el expediente en forma contradictoria, o procede la declaración de ruina inminente total o parcial, y en su caso el desalojo. Dicho informe hará constar igualmente si la construcción está afectada por expediente de declaración como bien de interés cultural o si sobre la misma opera cualquier otro régimen de catalogación. En cualquier caso se ordenará por el órgano correspondiente la adopción de las medidas de seguridad que se consideren oportunas en orden a garantizar la seguridad de las personas y de las cosas.

2.- La inspección podrá repetirse cuantas veces se estime oportuno durante la tramitación del expediente o hasta que conste la total reparación o demolición del inmueble.



### **Artículo 49.- Medidas de seguridad.**

El propietario deberá adoptar, bajo dirección facultativa, las medidas de seguridad que se ordenen por el Ayuntamiento para evitar cualquier daño a personas o bienes, así como el deterioro incontrolado del inmueble hasta que conste su total reparación o demolición.

### **Artículo. 50.- Alegaciones.**

1.- Evacuado el informe señalado y ordenadas en su caso las medidas de seguridad, se procederá a comprobar la relación de ocupantes. Asimismo, se dará audiencia a los propietarios si no fueren los promotores del expediente, a los moradores y a los titulares de cualesquiera derechos reales inscritos en el Registro de la Propiedad, para que, en un plazo de quince días prorrogables por la mitad del concedido, efectúen las alegaciones y presenten los documentos y justificaciones que estimen pertinentes.

2.- Asimismo, se pondrá en conocimiento de los interesados su derecho a presentar informe contradictorio del facultativo competente que designen acerca del estado de la finca, con advertencia de que transcurridos los plazos concedidos continuará la tramitación del expediente hasta su definitiva resolución.

3.- En los expedientes de ruina sobre inmuebles afectados por un expediente de declaración como bien de interés cultural, se dará traslado a la Administración competente de la iniciación del expediente, así como de las obras ordenadas por el Ayuntamiento y/o medidas de seguridad adoptadas por los propietarios.

### **Artículo. 51.- Dictamen.**

1.- Transcurrido el plazo concedido, y formuladas en su caso alegaciones, los servicios técnicos, en el plazo máximo de dos meses, previa inspección del inmueble, emitirán dictamen pericial que constará de las siguientes partes:

- a) Descripción del edificio.
- b) Descripción del sistema constructivo y estructural con relación cuantitativa de sus elementos estructurales.
- c) Descripción de los daños que presenta el edificio y sus posibles causas.
- d) Valoración del edificio.
- e) Relación y valoración de las obras de reparación y, en su caso, rehabilitación que precise el edificio.
- f) Referencia a las circunstancias urbanísticas del edificio y su nivel de protección.
- g) Conclusión y propuesta.

2.- La propiedad del inmueble y sus ocupantes deberán facilitar a los servicios municipales el acceso al mismo y, en general, adoptar las medidas necesarias para



permitir a aquéllos la emisión del dictamen referido en el número precedente.

3.- En caso de que el expediente se tramite a instancia de parte, los plazos para la emisión de dictamen por los servicios municipales y para la resolución del expediente quedarán suspendidos por el tiempo que medie entre el requerimiento efectuado para que se facilite el acceso al inmueble y el efectivo reconocimiento de éste por los técnicos municipales.

### **Artículo 52.- Trámite de audiencia.**

Emitido el dictamen pericial se dará el trámite de audiencia a los interesados en el expediente, en los términos y plazos expresados a la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

### **Artículo 53.- Resolución.**

1.- Tras el trámite de audiencia, los servicios técnicos formularán en el plazo de diez días propuesta de resolución que se elevará al alcalde u órgano en quien delegue.

2.- La resolución del procedimiento habrá de contener alguno de los pronunciamientos siguientes:

a) Declarar la edificación en estado de ruina, ordenando su demolición. Si existiere peligro en la demora, el Ayuntamiento acordará lo procedente respecto al desalojo de los ocupantes.

b) Si el edificio goza de algún grado de protección, se declarará la ruina del inmueble y se ordenará lo que proceda en los términos establecidos en las normas del Plan General de Ordenación Urbanística de Torremolinos que regulan los edificios catalogados y con observancia, en todo caso, de lo establecido por la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía y demás normativa de aplicación.

c) Declarar en estado de ruina parte del inmueble cuando esa parte tenga independencia constructiva del resto, ordenando asimismo su demolición.

d) Declarar que no hay situación de ruina, ordenando las medidas pertinentes destinadas a mantener la seguridad del inmueble y determinando, en función del dictamen pericial emitido por los servicios técnicos municipales, las obras de reparación y rehabilitación conexas que debe realizar el propietario en los términos del título primero de esta Ordenanza.

3.- Si se acordase la demolición de la edificación se fijará el plazo en el que hayan de iniciarse las obras, previa petición de licencia. Si transcurrido tal plazo no se hubiere iniciado la demolición, se procederá a su ejecución forzosa, salvo que concurriera causa legal justificativa del incumplimiento, en cuyo caso el plazo de ejecución anterior comenzará a contarse desde su desaparición, debiendo en todo caso mantenerse las medidas de seguridad necesarias en orden a garantizar la seguridad de las personas y las



cosas.

4.- Cuando se acordare la ejecución de obras, se fijarán los plazos de iniciación y ejecución, advirtiéndose expresamente en el acuerdo que en caso de incumplimiento se aplicará el régimen de ejecución forzosa.

5.- Si se acordare la demolición del inmueble y si además hubiere peligro o riesgo inminente en la demora, la notificación dirigida a los ocupantes expresará el plazo para el desalojo del inmueble, con apercibimiento de desalojo forzoso.

#### **Artículo 54.- Notificación.**

La resolución se notificará al interesado o interesados, a todos los que hubieran sido parte en el expediente y a todos los ocupantes del inmueble, aunque no se hubieren personado, cuya existencia conste a la Administración.

#### **Artículo 55.- Plazo para resolver y efectos del silencio.**

1.- El plazo para resolver y notificar, en los casos en que el procedimiento se hubiese iniciado de oficio, será de seis meses desde la fecha del acuerdo de iniciación. Vencido dicho plazo sin que se haya dictado y notificado resolución expresa, se producirá la caducidad del procedimiento.

2.- El plazo para resolver y notificar, en los casos en que el procedimiento se hubiese iniciado a instancia de cualquier interesado, será de seis meses desde la fecha en que la solicitud haya tenido entrada en el Registro del Órgano competente para su tramitación. Vencido dicho plazo sin que se haya dictado y notificado resolución expresa, el interesado podrá entender desestimada su solicitud.

#### **Artículo 56.- Compatibilidad con el régimen sancionador.**

La declaración administrativa de ruina o la adopción de medidas de urgencia por la Administración no eximirá a los propietarios de las responsabilidades de todo orden que les pudieran ser exigidas por negligencia en los deberes de conservación que les corresponden.

#### **Artículo 57.- De las medidas urgentes.**

1.- Si el dictamen técnico expresara la posibilidad de continuar ocupando el inmueble, previa la adopción, si procediere, de medidas de apeo o apuntalamiento, se proseguirá el expediente por los trámites normales.

2.- No obstante, se girarán las visitas de inspección que sean necesarias y, al menos, las que se hayan indicado en el informe técnico, por si variaran las circunstancias apreciadas al emitirlo, o aparecieran otras nuevas que aconsejaran una decisión distinta.

3.- Finalizado el expediente, se mantendrá la vigilancia en los mismos términos que durante su tramitación, hasta el total desalojo del inmueble.



## SECCIÓN 2.- RÉGIMEN DE LA RUINA INMINENTE

### **Artículo 5.- *Concepto.***

Una construcción se encuentra en situación de ruina inminente cuando concurren en ella las siguientes circunstancias:

- 1.- La gravedad, evolución y extensión de los daños que le afectan son de carácter irreversible.
- 2.- La ejecución de medidas de seguridad para el mantenimiento de la construcción resulta inútil y arriesgada.
- 3.- La demora en los trabajos de demolición implica un peligro real para personas.

### **Artículo. 59.- *De la ruina inminente.***

1.- Si existiere urgencia y peligro en la demora, por motivos de seguridad, el alcalde, bajo su responsabilidad, aunque a costa de los obligados por la declaración de ruina, dispondrá lo necesario respecto a la habitabilidad del inmueble y desalojo de sus ocupantes, garantizando los derechos de éstos.

2.- Cuando, por cualquier causa, el alcalde estime, previo informe de los servicios técnicos, que la situación de un inmueble o construcción ofrece tal deterioro que es urgente su demolición y existe un peligro para las personas o bienes en la demora que supone la tramitación del procedimiento ordinario, el alcalde acordará el desalojo de los ocupantes y adoptará las medidas referidas a la seguridad de la construcción.

3.- A tal efecto, el alcalde dispondrá con carácter de urgencia una visita de inspección por el técnico o técnicos municipales que emitirán informe sobre las condiciones de seguridad y habitabilidad del inmueble, proponiendo, en su caso, la adopción de medidas excepcionales de protección, tales como apeos o apuntalamientos, que hayan de aplicarse con carácter inmediato, incluso la propia demolición.

4.- El Alcalde adoptará la resolución que proceda en plazo de veinticuatro horas desde la recepción de los informes.

### **Artículo 60.- *Objeto de la ruina inminente.***

1.- La declaración de ruina inminente podrá afectar a la totalidad de la construcción o a parte de ella, acordando su demolición total o parcial, sirviendo como título suficiente tal declaración para el inicio de obras, sin perjuicio de la obligación de presentar con carácter previo a las obras el correspondiente certificado técnico debidamente visado de inicio de las mismas.

2.- Si para la ejecución de las obras de demolición resultare preciso la instalación de vallas o andamios, se estará a lo dispuesto en la Ordenanza reguladora de las mismas, en cuanto a obtención y devengo de tasas e impuestos, sin perjuicio de su obtención con carácter de urgencia.



### **Artículo 61.- *Cumplimiento de la orden.***

1.- La demolición de la construcción corresponde a su propietario, debiendo iniciarse en el plazo señalado por el informe técnico y comunicándose al Ayuntamiento la identidad de la dirección facultativa responsable en el plazo de cuarenta y ocho horas, a contar de la declaración en estado de ruina inminente. Si hubiere oposición al desalojo, se solicitará el correspondiente mandamiento judicial para la entrada en el inmueble. En este caso, una vez determinada por la autoridad judicial la fecha o fechas para realizar el desalojo, se citará al propietario para que inicie la demolición del edificio en dicha fecha, inmediatamente después de efectuado el desalojo, procediéndose a la ejecución subsidiaria si el propietario no lo hiciera en ese momento o si hubiere renunciado previamente a hacerlo.

2.- En el supuesto de que la construcción se encontrare ocupada por personas, 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, en colaboración con los servicios sociales municipales y con el auxilio, si fuere preciso, del Servicio de Extinción de Incendios y Salvamento.

### **Artículo 62.- *Procedimiento.***

Dada la urgencia y peligrosidad de la situación de ruina inminente, se prescindirá del trámite de audiencia.

### **Artículo 63.- *Ejecución subsidiaria.***

En el supuesto de que la propiedad de la finca no iniciara las obras de demolición ordenadas en el plazo ordenado, se procederá, previo desalojo en su caso, a su demolición por el procedimiento de ejecución subsidiaria, mediante la contratación con carácter de emergencia de las obras, con arreglo a los principios de la normativa de contratación pública de aplicación y repercutiendo en un momento posterior el coste de dichas obras, contra los propietarios de la finca.

## **TITULO IV - EDIFICACIÓN FORZOSA**

### **CAPÍTULO I.- DE LA OBLIGACIÓN DE EDIFICAR**

#### **Artículo 64.- *Obligación de edificar.***

1.- El propietario de solares y de construcciones en ruina o inadecuadas deberá emprender la edificación o cesar el uso inadecuado dentro del plazo fijado en el planeamiento y, en su defecto, en el de dos años contados desde que la parcela merezca la calificación de solar o desde la declaración administrativa de ruina o inadecuación.

2.- La edificación en los supuestos referidos en el apartado anterior deberá finalizarse en el plazo establecido en la correspondiente licencia, y, en su defecto, en el fijado en el Plan General de Ordenación Urbanística de Torremolinos.



### **Artículo 65.- Inmuebles incluidos.**

A los efectos contemplados a esta Ordenanza, en su correspondencia con la legislación autonómica, se entenderán:

- a) Por solares no edificados, los que carezcan total o parcialmente de construcciones permanentes, con arreglo a las normas vigentes y disposiciones de los planes. En particular, se considerarán no edificados los solares en los que existan obras abandonadas o suspendidas, entendiéndose como paralizadas las construcciones, transcurrido un mes desde la declaración oficial de abandono o suspensión de las obras sin que se reanuden, o por el transcurso de un año desde el momento real del abandono o suspensión, siempre que conste la voluntad inequívoca de abandonar la edificación.
- b) Por construcciones en ruina, las determinadas en el título III de esta Ordenanza.
- c) Por construcciones inadecuadas, las destinadas en más de la mitad de su superficie construida a un uso urbanístico incompatible con el establecido en el planeamiento.

## **CAPÍTULO II.- DEL REGISTRO DE SOLARES**

### **SECCIÓN 1.- RÉGIMEN JURÍDICO**

#### **Artículo 66.- Registro de solares.**

1.- En el Registro municipal de solares del Ayuntamiento se incluirán los solares y las construcciones en ruina o inadecuadas, una vez transcurridos los plazos de inicio o finalización de la edificación establecidos anteriormente.

2.- En los mismos casos establecidos en el apartado anterior, el Ayuntamiento podrá expropiar los solares o construcciones por incumplimiento de la función social de la propiedad, conforme a lo establecido en la normativa urbanística, previa tramitación del oportuno expediente.

#### **Artículo 67.- Contenido.**

1.- El Registro de solares expresará, 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 éstos.
- c) Naturaleza de la finca, su destino y cuantos datos permitan su mejor identificación.



- d) Nombre, apellidos y domicilio del propietario.
- e) Valoración del terreno y de los demás elementos y edificaciones del inmueble, si procede.
- f) Edificabilidad de la finca.
- g) Cargas, gravámenes y situaciones jurídicas inscritos en el Registro de la Propiedad y circunstancias personales de sus titulares.
- h) Referencia a los datos de inscripción en dicho Registro.
- i) Plazos incumplidos, con referencia, en su caso, al documento que los determinare.
- j) Referencia catastral.
- k) Inquilinos, arrendatarios y ocupantes del inmueble cuya existencia conste a la Administración.
- l) Lugar, fecha y hora de realización de la venta forzosa, no antes de un mes desde la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia del acuerdo de inclusión, tipo de licitación y demás criterios de adjudicación, plazo y condiciones de edificación que afecten al adquirente, o, en su caso, plazo durante el cual quede diferido el procedimiento de licitación y plazo y condiciones de edificación durante el cual podrá el propietario cumplir su obligación de edificar.

2.- En el Registro de solares se hará constar en todo caso el acuerdo de inclusión en el mismo, que declarará el incumplimiento de la obligación de edificar, así como referencia de su inscripción en el Registro de la Propiedad conforme a la normativa estatal sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística. En su caso, se consignará igualmente el cumplimiento de la obligación de edificar mediante la cancelación del asiento, que se comunicará al Registro de la Propiedad a los efectos oportunos.

#### **Artículo 68.- Forma.**

1.- El Registro se instrumentará a través de cualesquiera de los medios previstos a la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

2.- El Secretario del Ayuntamiento autorizará con su firma la diligencia de apertura, que visará el alcalde, y los asientos que se extiendan en los libros.

3.- Los documentos que den lugar a la práctica de asientos se archivarán en el Ayuntamiento, originales o mediante fotocopia, copia o testimonio, completo o de particulares, debidamente autorizado.



### **Artículo 69.- *Publicidad y acceso.***

El Registro administrativo de solares es de carácter público y, en consecuencia, los ciudadanos podrán acceder al mismo en la forma establecida en la normativa sobre régimen jurídico de las Administraciones Públicas.

### **SECCIÓN 2.- INCLUSIÓN, DECLARACIÓN DE INCUMPLIMIENTO Y VENTA FORZOSA**

### **Artículo 70.- *Iniciación del procedimiento.***

1.- El expediente declarativo de incumplimiento de la obligación de edificar lleva consigo la inclusión de la finca en el Registro de solares, y el sometimiento o sujeción al régimen de venta forzosa, incoándose de oficio o a instancia de cualquier persona.

2.- Las solicitudes contendrán las circunstancias prevenidas en las letras a), b), c), d), h) y k) del apartado primero del artículo 66 de esta Ordenanza, en cuanto fueren conocidas, así como las causas que, a juicio del solicitante, determinen la procedencia de la inclusión, declaración de incumplimiento y sujeción a venta forzosa.

### **Artículo 71.- *Tramitación del expediente.***

1.- El expediente se tramitará por el Ayuntamiento y se registrará por las siguientes normas:

a) La incoación se notificará al propietario de la finca, a los arrendatarios, inquilinos u ocupantes de la misma, en cuanto fueren conocidos, y, además, a los titulares de derechos reales y situaciones jurídicas inscritas o anotadas en el Registro de la Propiedad.

b) Dentro de los quince días siguientes a la notificación individual podrán alegar los interesados lo que tuvieren por conveniente y aportar o proponer las pruebas oportunas.

c) Transcurrido el plazo de reclamaciones y practicadas las pruebas que hubieren sido declaradas pertinentes, el alcalde, previo informe técnico y jurídico, resolverá lo que proceda. El plazo para resolver y notificar será de seis meses. Cuando el procedimiento haya sido iniciado de oficio, el silencio determinará la caducidad del procedimiento. Cuando el procedimiento haya sido iniciado a instancia de persona interesada, transcurrido el plazo para resolver y notificar se podrá entender desestimada su solicitud.

2.- El acuerdo será notificado en la forma establecida en la legislación de régimen jurídico de Administraciones públicas y procedimiento administrativo común. Asimismo, a efectos de la convocatoria del procedimiento de licitación, salvo que éste quede diferido conforme al Artículo siguiente, se publicará en el BOP y, en extracto, en los dos diarios de mayor circulación en la población, así como en el tablón de anuncios del Ayuntamiento.



### **Artículo 72.- Efectos.**

1.- La inclusión de un inmueble en el Registro de solares se practicará en virtud del acuerdo adoptado al efecto, que se inscribirá en el Registro de la Propiedad conforme a la normativa estatal sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística. A tal efecto, el secretario de la Corporación expedirá certificado en el que se contendrá la transcripción literal del acuerdo, se solicitará expresamente la práctica de la nota correspondiente y se hará constar que ha sido notificado al titular registral. De no haberse incoado de oficio el procedimiento de inclusión, la nota podrá practicarse a instancia del solicitante, que presentará el certificado anterior.

2.- El acuerdo municipal declarativo de incumplimiento de la obligación de edificar con inclusión de la finca en el Registro de solares determinará la imposibilidad para su titular de iniciar o proseguir la edificación, con aplicación del régimen de venta forzosa.

3.- El acuerdo de inclusión podrá diferir por plazo determinado, nunca superior a un año, de forma expresa y motivada, la convocatoria del procedimiento de licitación. En este supuesto, dicho acuerdo no impedirá al interesado, sin perjuicio de la imposición al mismo de las sanciones que pudieran proceder, solicitar licencia o iniciar o reanudar la edificación, en cuyo caso la inclusión quedará sin efecto. Tal circunstancia se comunicará al Registro de la Propiedad a los efectos y en los términos establecidos en la normativa estatal sobre inscripción de actos de naturaleza urbanística.

5.- Cuando quedare sin efecto la inclusión en el Registro de solares conforme al apartado anterior, para incluir de nuevo la finca en el Registro de solares y someterla a venta forzosa no será preciso computar los plazos que resulten de aplicación para la finalización de las obras si no se iniciase la edificación conforme a lo prevenido en la licencia obtenida o se paralizase la misma, tardíamente iniciada o reanudada.

## **CAPÍTULO III.- PLAZOS DE EDIFICACIÓN Y PRÓRROGA**

### **Artículo 73.- Subrogación real.**

La transmisión de una finca incluida en el Registro de solares no alterará los plazos y condiciones de dicha edificación respecto de los efectos de dicha inclusión, alcanzando a los terceros adquirentes.

### **Artículo 74.- Prórroga del plazo de edificación.**

1.- La solicitud de concesión de prórroga del plazo de edificación, conforme a lo dispuesto en el Plan General de Ordenación Urbanística de Torremolinos, deberá solicitarse con anterioridad al vencimiento de aquél cuya prórroga se solicita.

2.- A la solicitud deberá acompañarse necesariamente la licencia urbanística, el proyecto de la obra con el estudio económico y el programa que señale el ritmo de las edificaciones, justificándose las razones en que se funde la petición de prórroga.



## **CAPÍTULO IV.- EXPROPIACIÓN O VENTA FORZOSA DE LAS FINCAS**

### **SECCIÓN 1.- EXPROPIACIÓN POR INCUMPLIMIENTO DE LA FUNCIÓN SOCIAL DE LA PROPIEDAD**

#### **Artículo 75.- Expropiación por incumplimiento de la obligación de edificar.**

1.- La expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad se podrá aplicar por inobservancia de los plazos establecidos para la edificación de los terrenos o, en general, de los deberes básicos establecidos en la normativa urbanística.

2.- A estos efectos, constatado el incumplimiento del plazo, el Ayuntamiento lo pondrá en conocimiento del propietario requiriendo el cumplimiento de cuantas obligaciones le competan. Si transcurrieran seis meses desde dicho requerimiento sin que el propietario haya iniciado el proceso de cumplimiento de la obligación de dichas obligaciones el Ayuntamiento iniciará el expediente expropiatorio.

3.- En los supuestos de incumplimiento de deberes a que se refiere el Artículo 63 de esta Ordenanza, en su correspondencia con la LOUA, podrá también realizarse la expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad, previos los trámites establecidos.

4.- En los casos regulados en este Artículo, del justiprecio se deducirá el importe de la multa que hubiera sido impuesta, mediante resolución definitiva en vía administrativa.

#### **Artículo 76.- Edificación de las parcelas expropiadas por incumplimiento del deber de edificar.**

1.- Se destinarán al patrimonio municipal del suelo las parcelas expropiadas por incumplimiento del deber de edificar.

2.- En todo caso, en el plazo de seis meses desde la expropiación de parcelas por incumplimiento del deber de edificar, el Ayuntamiento resolverá sobre el modo de llevar a cabo la edificación, que habrá de iniciarse en el plazo de un año desde la fecha de la citada resolución, con destino de los correspondientes terrenos a la construcción de viviendas de protección pública o, cuando ello no resulte conveniente, a otros fines de interés social.

3.- El incumplimiento por parte del Ayuntamiento del plazo de dieciocho meses para edificar habilitará al antiguo propietario a solicitar la reversión de las mismas.

### **SECCIÓN 2.- VENTA FORZOSA**

#### **Artículo 77.- Régimen de venta forzosa.**

El Ayuntamiento realizará la venta forzosa de los inmuebles incluidos en el Registro de solares, conforme a lo señalado en el acuerdo de inclusión y en la forma establecida en los artículos siguientes. El precio obtenido como resultado de la aplicación del tipo de licitación se entregará al propietario previa liquidación y deducción de cuantas cargas tuviere el mismo con el Ayuntamiento.



### **Artículo 78.- Procedimiento de licitación.**

1.- El Ayuntamiento venderá forzosamente los inmuebles incluidos en el Registro de solares a través del procedimiento de licitación pública mediante subasta, uno de cuyos componentes será necesariamente el tipo de licitación que resultare de la valoración del terreno, que será entregado al propietario. En la primera fase del procedimiento de licitación, el tipo de licitación será exactamente el que resultare de la valoración del terreno, sin reducción alguna.

2.- Si en la primera fase el procedimiento de licitación fuere declarado desierto, se convocará de nuevo en el plazo de seis meses, con rebaja del precio tipo en un veinticinco por ciento.

3.- Si en la segunda fase el procedimiento de licitación también quedare desierto, el Ayuntamiento, en el plazo de otros seis meses, podrá adquirir el inmueble, por el precio de la última licitación, con destino al patrimonio municipal del suelo.

4.- No se admitirán proposiciones a la baja respecto del tipo de licitación aplicable en cada caso. No se admitirán ofertas de quienes estén incurso en las causas de prohibición para contratar establecidas en la legislación de contratación de las Administraciones públicas.

### **Artículo 79.- Cese de efectos.**

1.- Transcurridos los plazos establecidos para la venta forzosa o adquisición del inmueble para el patrimonio municipal del suelo por el Ayuntamiento sin que hubieran tenido lugar, la inclusión del inmueble en el Registro de solares quedará sin efectos. Tal circunstancia se comunicará al Registro de la Propiedad a los efectos y en los términos establecidos en la normativa estatal sobre inscripción de actos de naturaleza urbanística.

2.- En el supuesto del apartado anterior, volverán a computarse de nuevo los plazos que resultaren de aplicación, cuyo incumplimiento podrá determinar nuevamente la inclusión en el Registro de solares y la sujeción al régimen de venta forzosa.

### **Artículo 80.- Procedimiento.**

1.- Para tomar parte en el procedimiento de licitación, deberá prestarse garantía en la forma establecida en la normativa de contratos de las Administraciones públicas.

2.- Examinadas las proposiciones presentadas, la Mesa de contratación propondrá la adjudicación provisional a favor de quien hubiese realizado la mejor oferta, sin perjuicio de la posibilidad de declarar desierto el procedimiento de licitación, conforme a lo prevenido al efecto en los pliegos.

3.- El Ayuntamiento adoptará el acuerdo que corresponda y, si procediere, acordará la adjudicación definitiva.

4.- Adjudicada la finca con carácter provisional, se procederá a la devolución de las



garantías prestadas a metálico, o a la cancelación de las garantías prestadas, excepto la que corresponde al adjudicatario, que no será devuelta hasta tanto se formalice el contrato.

5.- El precio correspondiente al tipo de licitación que resultare aplicable deberá consignarse en dinero en el plazo de ocho días siguientes al en que quedare firme la adjudicación, incrementándose al mismo el impuesto del IVA, cuando así y por naturaleza del transmisor corresponda. De lo contrario, quedará sin efecto aquélla y se destinará la fianza al pago de los gastos del procedimiento, ingresándose el resto en el Ayuntamiento con destino al patrimonio municipal del suelo.

### **Artículo 81.- Liberación de cargas y gravámenes e inscripción de la adjudicación.**

La finca se adjudicará libre de cargas y el acuerdo de adjudicación se inscribirá en el Registro de la Propiedad en la forma establecida en la normativa estatal sobre inscripción de actos de naturaleza urbanística. A tal efecto, el secretario de la Corporación emitirá certificación administrativa del acuerdo de resolución del concurso a favor del adjudicatario y levantará acta de ocupación, conforme a lo establecido en la normativa estatal sobre inscripción de actos de naturaleza urbanística.

### **Artículo 82.- Desahucio y lanzamiento.**

1.- Adjudicado el inmueble, se dará posesión del mismo al adquirente, si fuere necesario, y se procederá al desahucio y lanzamiento correspondiente, los cuales tendrán carácter administrativo, conforme a lo dispuesto en la normativa de expropiación forzosa.

2.- El Ayuntamiento ordenará y ejecutará el desahucio y lanzamiento en los plazos y condiciones señalados en la normativa de expropiación forzosa.

### **Artículo 83.- Obligaciones del adquirente.**

El adquirente de solares y construcciones en el procedimiento de venta forzosa a que se refiere este capítulo quedará obligado a iniciar o reanudar las obras de edificación en el plazo de un año, entendiéndose suspendido este plazo desde el momento de la solicitud de la preceptiva licencia urbanística hasta su resolución, a partir de la fecha de toma de y posesión de la finca, e imprimirles el desarrollo adecuado para su normal terminación.

El incumplimiento por el adquirente de las anteriores obligaciones determinará de nuevo la inclusión del inmueble en el Registro de Solares.

## **DISPOSICIÓN ADICIONAL PRIMERA**

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



## **DISPOSICIÓN ADICIONAL SEGUNDA**

Para el cargo de tasas por la tramitación de expediente de resultado favorable de Inspección Técnica de la Edificación (ITE), será de aplicación lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 19 de la Ordenanza Fiscal nº12 de Torremolinos. En el caso de que el resultado del informe de ITE fuese desfavorable, esta tasa se convertiría en la tasa por importe de un 2,7 % del presupuesto de las obras a realizar (según el contenido del informe ITE) y con el pago del impuesto de construcción (como cualquier licencia de obras, 3,2 % del presupuesto de las obras), según el contenido de la Ordenanza Fiscal municipal.

## **DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMERA**

Los expedientes en tramitación iniciados con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ordenanza se regirán por la normativa de aplicación en el momento de inicio del expediente administrativo correspondiente.

## **DISPOSICIÓN TRANSITORIA SEGUNDA**

Los preceptos del Título II relativos a la Inspección Técnica de Edificación serán aplicables a los edificios en función de su fecha de construcción y de su nivel de protección, debiendo someterse al primer informe certificado de la Inspección Técnica de la Edificación, empezarán a contar desde la misma fecha de entrada en vigor de esta Ordenanza y quedan fijados del modo que sigue:

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

- a) Edificios protegidos por cualquier norma urbanística y los edificios que a la entrada en vigor de esta Ordenanza tengan más de 50 años de antigüedad: 2 años.
- b) Los edificios que al entrar en vigor esta Ordenanza tengan entre 25 y 50 años de antigüedad: 5 años.
- c) Edificios que a la entrada en vigor de la ordenanza tengan entre 25 y 10 años de antigüedad: 10 años.
- d) Los edificios que al entrar en vigor esta Ordenanza tengan menos de 10 años de antigüedad, deberán presentar el primer informe de Inspección Técnica de la Edificación dentro del año siguiente a aquel en que cumplan los 20 años de antigüedad.



## **DISPOSICIÓN FINAL**

La presente Ordenanza entrará en vigor a los quince días hábiles de la publicación completa de su texto en el Boletín Oficial de la Provincia.