

SANTA CRUZ DE TENERIFE

Área de Planificación Territorial

Gerencia Municipal de Urbanismo

A N U N C I O

6336

5877

El Excmo. Ayuntamiento Pleno de Santa Cruz de Tenerife, en sesión extraordinaria celebrada el día 13 de mayo de 2015, acordó, entre otras determinaciones, aprobar inicialmente la modificación del documento de la Ordenanza Municipal de Conservación, Restauración, Rehabilitación y Estado Ruinoso de las Edificaciones, redactada por la Sección de Inspección Urbanística y Actividades, que han de regir para el municipio de Santa Cruz de Tenerife.

Lo que se hace público para general conocimiento, significando que la presente Ordenanza se somete a información pública por treinta días hábiles a contar desde la inserción del presente anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia.

La Ordenanza a que se hace alusión anteriormente es del siguiente tenor literal:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Con motivo de la aprobación del Real Decreto Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación urbana se procede a modificar la Ordenanza sobre Conservación, Restauración, Rehabilitación y Estado ruinoso de las Edificaciones que fue desarrollada una vez aprobado el Real Decreto Legislativo 8/2011 de 1 de julio, donde se determinaba la obligatoriedad de la inspección técnica de los edificios en ausencia de reglamento que desarrollara dicha obligatoriedad por parte de la Comunidad Canaria. Asimismo, conforme al Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y al Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación, se hacía necesario la realización de una Ordenanza que regulara el procedimiento y desarrollo de lo previsto en el artículo 21 del RDL 8/2011 de 1 de julio.

En la Ley 8/2013 se plantea que el único instrumento que actualmente permite determinar el grado de conservación de los inmuebles, la Inspección Técnica de Edificios, no sólo es insuficiente para garantizar el objetivo de hacer efectivo para

todos el derecho constitucional a una vivienda digna y adecuada, así como la exigencia del deber de sus propietarios de mantener los inmuebles en adecuadas condiciones de conservación, poniéndose este hecho de manifiesto desde los más diversos sectores relacionados con la edificación, sino que ni siquiera ha sido establecido en todas las Comunidades Autónomas, ni se exige en todos los municipios españoles.

Así las cosas, ahora el Decreto Ley aprobado avanza un paso más en aquellas determinaciones que contenía el Decreto legislativo que promovió la ordenanza que se modifica. La nueva Ordenanza sobre **Conservación, Restauración, Rehabilitación y Estado Ruinoso de las Edificaciones** se adapta a la Ley 8/2013, añadiendo las determinaciones contenidas en el mismo a través de medidas de rehabilitación que permita reducir los consumos de energía, que promoverán energías limpias y que, por efecto de otras medidas reducirán las emisiones de gases de efecto invernadero en el sector.

Dentro del marco en el que se dicta una norma que constituye una legislación básica, los objetivos perseguidos por la Ley son los siguientes.

En primer lugar, potenciar la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas, eliminando trabas actualmente existentes y creando mecanismos específicos que la hagan viable y posible.

En segundo lugar, ofrecer un marco normativo idóneo para permitir la reconversión y reactivación del sector de la construcción, encontrando nuevos ámbitos de actuación, en concreto, en la rehabilitación edificatoria y en la regeneración y renovación urbanas.

En tercer lugar, fomentar la calidad, la sostenibilidad y la competitividad, tanto en la edificación como en el suelo, acercando nuestro marco normativo al marco europeo, sobre todo en relación con los objetivos de eficiencia, ahorro energético y lucha contra la pobreza energética.

Esta Ordenanza que se adapta a la Ley 8/2013 pretende regular los medios para la consecución de los objetivos pretendidos en la citada Ley, así como la búsqueda de mecanismos que pretendan conseguir que la financiación para la rehabilitación sea más accesible y se encuentre con vías que ayuden a los ciudadanos al mantenimiento de sus edificios.

La Ordenanza se estructura en cinco títulos con 69 artículos, cuatro Disposiciones adicionales, tres disposiciones transitorias y una disposición final, donde se pretende recoger de manera sistemática y ordenada las actuaciones que proceden para controlar su cumplimiento y, en su caso, las medidas a adoptar cuando no concurren las condiciones necesarias de seguridad, salubridad, accesibilidad, ornato público y decoro, después de definir el deber de conservación y rehabilitación que les corresponde a los propietarios de los inmuebles.

El Título I relativo a las Disposiciones Generales establece los objetivos principales de la Ordenanza y regula el Registro de edificios y construcciones en el que se inscribirán los inmuebles que cuenten con una antigüedad superior a cincuenta años.

El Título II regula, de forma individualizada y en dos capítulos, el deber de conservación y el deber de restauración y rehabilitación.

Aunque la Ley de Suelo de la Comunidad Autónoma Canaria cita sin definirlos pormenorizadamente los procesos de rehabilitación, la doctrina y la jurisprudencia han precisado el concepto de rehabilitación, interpretándolo como un deber personal y distinto del deber de conservación, que comprende la realización de determinadas obras que van más allá de la simple conservación por superar sus límites cualitativos.

Por tanto, las actuaciones de rehabilitación tendrán por objeto procurar el acondicionamiento de los edificios para recuperar o mejorar las condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, además mejorar las condiciones de accesibilidad y la supresión de barreras arquitectónicas, las dotaciones de servicio de los edificios ; las condiciones de calidad de higiene de las viviendas, en los términos contemplados en las Normas Urbanísticas del Plan General y en el Código Técnico de la Edificación.

Con el objeto de delimitar el contenido normal del deber de conservación se hace necesario, en primer lugar, calcular el coste de las obras a realizar, conforme a un Cuadro de Precios de Edificación para la Provincia de Tenerife, en segundo lugar, determinar el valor de sustitución del edificio o construcción, para lo cual, esta Ordenanza aplicara el Método del Coste de Referencia en función de la categoría de la tipología constructiva que tenga asignada el edificio existente en la ponencia de valores catastrales establecida por la Dirección General del Catastro.

Por último en cuanto a la adecuación de un edificio para facilitar la accesibilidad universal de forma eficaz, segura y práctica y sin que suponga una carga desproporcionada. Se entenderá que la carga es desproporcionada, en los edificios constituidos en régimen de propiedad horizontal, cuando el coste de las obras repercutido anualmente y descontando las ayudas públicas a las que pueda tener derecho, exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes.

El Título III regula las Inspecciones periódicas de edificios y construcciones, lo que se vendrá a denominar el Informe de Evaluación de Edificios (IEE).

La inspección técnica deberá contener la información relativa a las condiciones mínimas de seguridad además de las de salubridad, accesibilidad, ornato público y decoro que la Ordenanza exige para el deber de conservación.

En este apartado, se incorpora al contenido de las inspecciones la información sobre el comportamiento térmico del edificio, que sin afectar al resultado favorable o desfavorable de aquellas, permitan establecer las bases para la adopción, en el futuro, de posibles medidas de ahorro y eficiencia energética.

Ante el incumplimiento de la presentación del acta de inspección técnica se recurrirá a la Ejecución forzosa, todo ello, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 99 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común y Art. 9.1 del RDL 2/2008 y Art. 153 y ss del DL 1/2000.

Se incorpora la posibilidad de intervenir en aquellos inmuebles sujetos a Planes de Inspección que con objeto de la delimitación de Áreas de Rehabilitación o Regeneración Urbana puedan ser llevados a efecto por el Ayuntamiento. Con este propósito, se formularán y desarrollarán en el medio urbano las políticas de acuerdo a la competencia municipal en línea con los principios de sostenibilidad económica, social y medioambiental, cohesión territorial, eficiencia energética y complejidad funcional para posibilitar un contexto urbano seguro, salubre, accesible

universalmente, de calidad adecuada e integrado socialmente, provisto del equipamiento, los servicios, los materiales y productos que eliminen o, en todo caso, minimicen las emisiones contaminantes, el consumo descontrolado de agua y energía y la producción de residuos mejorando su gestión.

El Título IV se refiere al cumplimiento de los deberes de conservar o rehabilitar y a las órdenes de ejecución. Su estructura consta de tres capítulos: El primero se refiere al procedimiento para exigir el cumplimiento del deber de conservar o rehabilitar, regulando la actuación de los servicios de inspección, el contenido del informe técnico municipal, las actuaciones inmediatas, el trámite de audiencia y la resolución del procedimiento ordenando las obras necesarias para su reparación.

El segundo, relativo a las clases de órdenes de ejecución, en el que se distinguen: las relativas a las obras de conservación o rehabilitación; las obras de mejora para su adaptación al ambiente; las que afecten a elementos sometidos a algún régimen de protección; y las que implican la colocación de andamios, la ocupación de la vía pública o las relativas a terrenos.

Y el tercero, regula el cumplimiento de las órdenes de ejecución.

El Título V de la Ordenanza, se estructura en dos capítulos, el primero relativo a la situación legal de ruina y el segundo a la ruina física inminente. Aunque la Ley del Suelo de la Comunidad Autónoma Canaria no hace mención a la ruina física y la ruina urbanística, la doctrina y la jurisprudencia han precisado ambos conceptos, por lo que, en aras de una solución adecuada a la problemática que pueda plantearse en las distintas situaciones, se incluyen estos tipos de ruina, aunque su derivación final sea siempre la económica, tal como establece la LOTC.

La disposición adicional primera faculta al titular del Área de Gobierno competente en materia de conservación y rehabilitación para adaptar el Registro de Edificios y Construcciones previsto en el artículo 4 de la presente Ordenanza a las nuevas determinaciones de la presente Ordenanza. La segunda, regula las actualizaciones de los importes de las multas coercitivas que figuran en la presente Ordenanza, remitiéndose a tal efecto al Índice de Precios al Consumo (IPC) publicado por el Instituto Nacional de Estadística o al índice oficial que le sustituya. La Disposición adicional tercera determina la obligación de impulsar Convenios con el Estado, la Comunidad Autónoma y cualquier otra Administración al efecto de promover políticas de Renovación, Regeneración y Rehabilitación Urbana. La Disposición adicional cuarta, determina la constitución de la Comisión Técnica de Informe de Evaluación de Edificios una vez aprobada la Ordenanza.

Dentro de las disposiciones transitorias, la primera de ellas se refiere a la conservación de los trámites realizados en los expedientes en tramitación iniciados con anterioridad a la entrada en vigor de la presente Ordenanza, pero los subsiguientes se efectuarán de acuerdo con la misma; la segunda, al régimen transitorio del Calendario para la presentación de los Informes de Evaluación de Edificios; la tercera, al Cuadro de Precios Oficial de Edificación del Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife para el supuesto de que no hubiera sido aprobado con anterioridad a la entrada en vigor de la presente Ordenanza, en cuyo caso será de aplicación el cuadro de precios recogido en el Pliego de Condiciones Técnicas para la contratación de obras de ejecución subsidiaria, actuaciones singulares y otras en el término municipal de Santa Cruz de Tenerife.

Y respecto a la disposición final, fija la entrada en vigor de la Ordenanza al día siguiente de su publicación íntegra en el Boletín Oficial de la Provincia de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2 del Código Civil.

INDICE

TITULO I

Disposiciones Generales

Art. 1.- Objeto de la ordenanza.

Art. 2.- Participación ciudadana.

Art. 3.- Control de los deberes de conservación y rehabilitación.

Art. 4.- Registro de edificios y construcciones.

Art. 5.- Medidas de fomento a la conservación y a la rehabilitación.

TITULO II

Los deberes de conservación y rehabilitación.

CAPITULO I

Deber de conservación.

Art. 6.- Deber de conservación.

Art. 7.- Actuaciones de conservación.

Art. 8.- Alcance del deber de conservación.

Art. 9.- Determinación del coste de los trabajos y obras a realizar.

Art.10.- Determinación del valor de sustitución del edificio o construcción.

Art.11.- Determinación del límite del deber de conservación.

CAPITULO II

Deber de rehabilitación.

Art.12.- Deber de rehabilitación.

Art.13.- Actuaciones de rehabilitación.

TITULO III**Inspección periódica de edificios y construcciones.****CAPITULO I****La ejecución de la inspección periódica de edificios y construcciones.**

Art.14.- Informe de Evaluación de Edificios. La inspección técnica.

Art.15.- Los obligados.

Art.16.- Edificios y construcciones sujetos a Informe de Evaluación de Edificios.

Art.17.- Padrón de los bienes inmuebles sujetos a inspección técnica.

Art.18.- Capacitación para la inspección técnica.

Art.19.- Contenido de los Informes de Evaluación de Edificios.

Art.20.- Presentación de los Informes de Evaluación de Edificios.

Art.21.- El Acta de inspección. Informe de Evaluación de Edificios.

CAPITULO II**Incumplimiento de la inspección técnica.**

Art.22.- Incumplimiento de la obligación de presentar el Informe de Evaluación de Edificios.

Art.23.- Multas coercitivas.

Art.24.- Ejecución subsidiaria de la inspección técnica.

Art.25.- Convenios con los colegios profesionales. Comisión Técnica sobre el Informe de Evaluación de Edificios.

Art.26.- Procedimiento sancionador.

TITULO IV

El cumplimiento de los deberes de conservar o rehabilitar y las órdenes de ejecución.

CAPITULO I

Procedimiento para exigir el cumplimiento de los deberes de conservar o rehabilitar.

Art.27.- Iniciación del procedimiento.

Art.28.- La Inspección municipal.

Art.29.- Informe técnico municipal.

Art.30.- Actuaciones inmediatas.

Art.31.- Órgano gestor de las actuaciones.

Art.32.- Tramite de audiencia y propuesta de resolución.

Art.33.- Resolución exigiendo el cumplimiento de los deberes de conservar o rehabilitar.

Art.34.- Inscripción de la resolución en el Registro de edificios y construcciones.

CAPITULO II

Clases de órdenes de ejecución.

Art.35.- Ordenes de ejecución de obras de conservación o rehabilitación.

Art.36.- Ordenes de ejecución de obras de mejora para su adaptación al ambiente.

Art.37.- Ordenes de ejecución que afecten a elementos sometidos a algún régimen de protección.

Art.38.- Ordenes que impliquen la colocación de andamios.

Art.39.- Ordenes que impliquen ocupación de la vía pública.

Art.40.- Ordenes relativas a terrenos.

CAPITULO III

Cumplimiento de las órdenes de ejecución.

Art.41.- Los obligados por las órdenes de ejecución.

Art.42.- Cumplimiento de las órdenes de ejecución.

Art.43.- Prórroga de los plazos para el cumplimiento de las órdenes de ejecución.

Art.44.- Verificación de la subsanación de las deficiencias detectadas.

Art.45.- Multas coercitivas ante el incumplimiento de las órdenes de ejecución.

TITULO V

Estado de Ruina de un edificio.

CAPITULO I

Situación legal de ruina.

Art.46.- Supuestos de situación de ruina urbanística.

Art.47.- Iniciación del procedimiento contradictorio de ruina.

Art.48.- Iniciación de oficio.

Art.49.- Iniciación a instancia de interesado.

Art.50.- Inspecciones municipales.

Art.51.- Informe técnico.

Art.52.- Relación de moradores y medidas de seguridad.

Art.53.- Petición de informes y comunicaciones.

Art.54.- Alegaciones.

Art.55.- Dictamen pericial e informe jurídico.

Art.56.- Tramite de audiencia y propuesta de resolución.

Art.57.- Resolución del procedimiento contradictorio de ruina.

Art.58.- Edificios sin catalogar o de nivel 3 de protección declarados en situación de ruina urbanística.

Art.59.- Edificios protegidos o catalogados con nivel 1 ó 2 de protección declarados en situación legal de ruina urbanística.

Art.60.- Notificación de la resolución.

Art.61.- Plazo para resolver.

Art.62.- Responsabilidades.

Art.63.- Inscripción de la resolución en el Registro de la Propiedad y en el Registro de edificios y construcciones.

CAPITULO II

Ruina inminente.

Art.64.- Supuesto de ruina física inminente.

Art.65.- Inspección municipal.

Art.66.- Resolución de ruina física inminente.

Art.67.- Notificación y comunicación de la resolución de ruina física inminente.

Art.68.- Cumplimiento de las medidas ordenadas.

Art.69.- Ejecución subsidiaria.

Disposición adicional primera. Adaptación del Registro de Edificios y Construcciones.

Disposición adicional segunda. Actualización de las multas coercitivas.

Disposición adicional tercera. Convenios con otras Administraciones Públicas.

Disposición adicional cuarta. Comisión Técnica de Informe de Evaluación de Edificios de Santa Cruz de Tenerife.

Disposición transitoria primera. Régimen de los expedientes ya iniciados.

Disposición transitoria segunda. Calendario de presentación de los Informes de Evaluación de Edificios.

Disposición transitoria tercera. Cuadro de precios oficial de edificación del Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife.

Disposición final única, Publicación, entrada en vigor y comunicación.

Disposición Derogatoria.

TÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. Objeto de la Ordenanza

1. La presente Ordenanza tiene por objeto regular los deberes de conservación y rehabilitación de los propietarios de terrenos, edificios y construcciones para mantenerlos en estado de seguridad, salubridad, accesibilidad, ornato público y decoro a fin de preservar o recuperar en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad, el uso efectivo y el ornato público.

2. Asimismo, su finalidad es regular la obligación de realizar un informe de evaluación periódico de los edificios con el objeto de acreditar la situación en que se encuentran, al menos en relación con estado de conservación del edificio y con el cumplimiento de la normativa vigente sobre accesibilidad universal, así como en los edificios de tipología residencial de vivienda colectiva, sobre el grado de eficiencia energética de los mismos, determinando, en su caso, las deficiencias en el estado de conservación que deben ser subsanadas o las que son susceptibles de realizar ajustes razonables en materia de accesibilidad, en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 4 de la Ley 8/2013 de 26 de Junio de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbana.

Artículo 2. Participación ciudadana

1. Los órganos responsables de la tramitación de los procedimientos a que se refiere esta ordenanza facilitarán la participación de los vecinos a través de sus entidades representativas. A tal efecto, las asociaciones vecinales y otras entidades que estén debidamente inscritas en el Registro Municipal correspondiente podrán tener la consideración de interesados en cualquiera de los expedientes de su zona de influencia, distrito o barrio a que se refiere esta Ordenanza desde su personación en los mismos.

2. El Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife articulará las medidas para la colaboración con las asociaciones vecinales en aquellos supuestos en los que la problemática social lo haga aconsejable.

Artículo 3. Control de los deberes de conservación y rehabilitación

1. La vigilancia y control del cumplimiento de los deberes de conservación y rehabilitación corresponde a los servicios de inspección municipales competentes.

2. El órgano municipal que tenga atribuida la competencia tramitará los procedimientos incoados de oficio o a solicitud de persona interesada.

Artículo 4. Registro de Edificios y Construcciones

1. Dependiente del Área de Gobierno competente en materia de urbanismo, conservación y rehabilitación se creará un Registro de edificios y construcciones con el

objeto de controlar el cumplimiento de las obligaciones contenidas en la presente Ordenanza.

2. En el Registro se inscribirán los edificios y construcciones que cuenten con una antigüedad superior a cincuenta años desde la fecha de la terminación de las obras de nueva planta o de rehabilitación con reestructuración general o total, así como aquellos otros respecto a los que se haya incoado procedimiento para exigir el cumplimiento del deber de conservación y rehabilitación.

3.- De la información obtenida a través de la Inspección Urbanística y del Registro de los Edificios se podrán delimitar aquellas Áreas de Rehabilitación y Regeneración Urbana determinadas en el artículo 16.3 de esta Ordenanza.

4. En el Registro se harán constar, respecto de cada inmueble, los siguientes datos, actos y resoluciones:

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

b) Fecha de construcción o reestructuración general o total o, en su defecto, año aproximado.

c) Resultado de las inspecciones técnicas realizadas. En el caso de ser desfavorable, deberá indicarse a cuál de los apartados del artículo 19.1 de la presente Ordenanza afecta.

d) Acreditación de subsanación de deficiencias detectadas requeridas por la Administración.

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

f) Multas coercitivas.

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

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

i) Resolución de la declaración de la situación legal de ruina.

j) Anotación de las circunstancias que impiden la presentación del Informe de Evaluación de Edificios que se señala en el artículo 20.6 de esta Ordenanza.

5. El Registro participa de naturaleza jurídica administrativa y será público a los efectos estadísticos e informativos de conformidad con la normativa de protección de datos. Los ciudadanos podrán solicitar información sobre las inscripciones contenidas en dicho Registro, las normas que regulan el acceso al mismo son las previstas en el artículo 37 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Artículo 5. Medidas de fomento a la conservación y a la rehabilitación.

Para facilitar el cumplimiento de los deberes de conservación y rehabilitación podrán establecerse, en su caso, las siguientes medidas:

- a) Ayudas públicas para la realización de los Informes de Evaluación de Edificios y de las obras a ejecutar como consecuencia de dicho informe a través de las actuaciones subvencionables acogidas a los programas o líneas de ayuda que convoque, anualmente, el Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife de conformidad con las bases reguladoras.
- b) Bonificaciones por la ejecución de las construcciones, instalaciones u obras de especial interés o utilidad municipal contempladas en las Ordenanzas fiscales reguladoras de los tributos municipales.
- c) Aquellas ayudas que en materia de vivienda puedan derivarse de la delimitación de Areas de Regeneración y Rehabilitación Urbana en función de los Planes de Vivienda. Así como de las delimitaciones que se desarrollen desde el Ayuntamiento para llevar a cabo los Planes de Inspección en materia de Regeneración y Rehabilitación Urbana, así como de las Areas de Mejora Ambiental.

TÍTULO II**Los deberes de conservación y rehabilitación****CAPÍTULO I*****Deber de conservación*****Artículo 6. Deber de conservación**

Los propietarios de terrenos, construcciones y edificios tienen el deber de mantenerlos en condiciones mínimas de seguridad, salubridad, accesibilidad, ornato público y decoro, realizando los trabajos y obras precisas para conservarlos, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo.

Artículo 7. Actuaciones de conservación

1. Las actuaciones de conservación tendrán por objeto mantener los edificios y construcciones en las condiciones mínimas de:

- a) Seguridad para que no implique riesgo para las personas y bienes, por lo que se deberán realizar las obras y trabajos necesarios de afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados de la estructura, cimentación, soportes, vigas, forjados, muros de carga u otros elementos estructurales que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad del edificio.

Asimismo, deberán ser reparadas las fachadas (interiores, exteriores y medianeras) y otros elementos cuyo estado suponga un riesgo para la seguridad de las personas,

tales como chimeneas, falsos techos, cornisas, salientes, vuelos o elementos ornamentales o de acabado.

b) Salubridad de forma que no atente contra la higiene y la salud pública, por lo que se deberán realizar las obras y trabajos necesarios para que no se produzcan filtraciones de agua a través de la fachada, cubierta o del terreno y se deberá mantener en buen estado de funcionamiento las redes generales de fontanería y saneamiento de modo que se garantice su aptitud para el uso a que estén destinadas.

c) Accesibilidad de los accesos, escaleras, pavimentos, barandillas, pasamanos, elementos de señalización y comunicación sensorial (braille, altorrelieves, bucle magnético, etc.), ascensores existentes y demás elementos de comunicación horizontal o vertical del edificio o construcción, por lo que se deberán realizar los trabajos y obras necesarios de forma que se conserven y mantengan en correcto uso.

d) Ornato público y decoro, de modo que la fachada de los edificios y construcciones no afecte de manera negativa a la imagen urbana, por lo que se deberá mantener adecentada, mediante limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento.

2. Las actuaciones de conservación en los terrenos y solares tendrán por objeto:

a) Cerramiento: Todo solar deberá estar cerrado mediante una valla de las determinadas en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana o documento que lo sustituya.

b) Tratamiento de la superficie: Se protegerán o eliminarán los pozos, desniveles, así como todo tipo de elementos que puedan ser causa de accidente.

c) Limpieza y salubridad: El solar deberá estar permanentemente limpio y desprovisto de cualquier tipo de vegetación espontánea.

Artículo 8. Alcance del deber de conservación

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

2. Cuando por el Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, o la Gerencia Municipal de Urbanismo ordene o imponga al propietario la ejecución de obras de conservación o rehabilitación que excedan el referido límite, deberá sufragar el exceso.

Artículo 9. Determinación del coste de los trabajos y obras a realizar

1. El coste de los trabajos y obras a realizar en los edificios y construcciones (C) se determinará por aplicación del Cuadro de Precios de Edificación para Santa Cruz de Tenerife.

2. Con carácter complementario, se podrán aplicar otros cuadros de precios emitidos oficialmente por los órganos competentes de la Comunidad Autónoma Canaria.

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

Artículo 10. Determinación del valor de sustitución del edificio o construcción

1. El valor de sustitución del edificio o construcción de nueva planta (V) se obtendrá a partir de la aplicación del método del coste de referencia, una vez tipificado dicho edificio en función de la categoría de la tipología constructiva que tenga asignada en la norma. 20 del RD 1020/93.

2. El método de cálculo de valor de sustitución del edificio será el siguiente:

2.1 El coste de ejecución material (CEM) se obtiene mediante la siguiente fórmula:

$$\text{CEM} = \text{CRP} \times \text{S}$$

Siendo:

CEM Coste de ejecución material.

CRP Coste de referencia particularizado (€ /m²).

S será la Superficie Construida. (m²)

Se adoptará como superficie construida la del edificio de nueva planta de igual superficie útil que el existente siempre que dicho edificio no supere ni la superficie útil ni las dimensiones admisibles por la normativa vigente para dicha finca, por lo que habrán de tenerse en cuenta las siguientes limitaciones:

a) Será una construcción de nueva planta con similares características, es decir, con calidades y dotaciones equivalentes a las actualmente exigibles a un edificio de la misma tipología y de categoría similar.

b) Será de igual superficie útil que la preexistente. De este modo, el edificio debe conservar su superficie útil aun cuando al volumen edificado existente fuera autorizable en nueva planta y permitiera una ampliación de la superficie útil existente, en virtud de la normativa vigente.

c) Si la normativa aplicable requiriera una ampliación del volumen del edificio para conservar la misma superficie útil, el edificio de nueva planta será de idénticas o equivalentes dimensiones al existente y, en cualquier caso, realizado con las condiciones necesarias o imprescindibles para que su uso y ocupación sea autorizable. Es decir, la superficie útil se verá reducida hasta la legalmente admisible para un edificio de dimensiones autorizables por lo que, en ningún caso, éstas podrán incrementarse.

d) No se computará la superficie útil ni las dimensiones del volumen edificado que se encontraran en situación ilegal o fuera de ordenación.

Se entiende como superficie construida del edificio existente, la incluida dentro de la línea exterior de los parámetros perimetrales y, en su caso, de los ejes de las medianerías, deducida la superficie de los patios de luces. A estos efectos, los balcones, terrazas, porches y demás elementos análogos, que estén cubiertos, se computarán al 50 por 100 de su superficie. En caso de que dichos elementos estuvieran cerrados en tres de sus cuatro orientaciones, se computarán al 100 por 100.

Del mismo modo, el cómputo de la superficie útil se realizará conforme a lo establecido en el artículo 9.5.3 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana o normativa que lo sustituya.

2.2 Se calcularán los costes de referencia particularizados mínimos (CRN) y máximos (CRM) según las siguientes fórmulas:

$$CRM = CRGM \times CS \times CA \times CH \times CD$$

$$CRN = CRGN \times CS \times CA \times CH \times CD$$

Siendo:

CRGM.- Coste de referencia general máximo por tipo de edificación (€ /m²).

CRGN.- Coste de referencia general mínimo por tipo de edificación (€ /m²).

CS.- Coeficiente de situación geográfica.

$$CS = 1,00$$

CA.- Coeficiente de aportación en innovación y acabados.

$$CA = 0,80 \text{ en edificios con diseño o acabados de coste reducido.}$$

$$CA = 1,00 \text{ en edificios con diseño o acabados de características medias.}$$

$CA = 1,10$ en edificios, en su conjunto o en parte, con soluciones materiales de coste superior al medio.

$CA = 1,35$ en edificios realizados en su conjunto, con materiales suntuarios o de coste superior a dos veces al medio.

CH.- Coeficiente de rehabilitación.

$$CH = 1,10 \text{ para edificios catalogados con niveles 1 y 2 en el PGOU.}$$

$$CH = 1,00 \text{ para el resto de los edificios.}$$

CD.- Coeficiente de depreciación.

$CD = 1,00$ considerado la depreciación aplicable, conforme a la legislación vigente, que corresponda a un edificio de nueva planta.

2.3 Se calculará el coste de referencia particularizado (CRP) mediante la siguiente fórmula:

$$CRP = CRN + \frac{(CRM - CRN)}{8} \times (9 - CE)$$

Siendo :

CRN.- Coste de referencia particularizado mínimo (€ /m2).

CRM.- Coste de referencia particularizado máximo (€ /m2).

CE.- La categoría que le corresponda de entre el 1 y el 9, de acuerdo a la tipología catastral asignada para el edificio por la norma 20 del RD 1020/93.

2.4 El valor de sustitución del edificio se obtendrá incrementando el coste de ejecución material (CEM) con los gastos generales, beneficio industrial, honorarios profesionales, impuestos y tasas correspondientes.

Artículo 11. Determinación del límite del deber normal de conservación

A los efectos de determinar si el coste de los trabajos y obras a realizar supera el 50 por 100 del valor de sustitución del edificio o construcción, se utilizará la siguiente fórmula:

$$Pr = (C \times 100) / V$$

Siendo:

Pr el porcentaje que sobre el valor del inmueble supone el coste de los trabajos y obras a realizar.

C el coste de los trabajos y obras a realizar, obtenido en los términos señalados por el artículo 9 de la presente Ordenanza.

V el valor de sustitución del edificio o construcción de nueva planta con similares características e igual superficie útil que la existente, excluido el valor del suelo, obtenido en los términos señalados por el artículo 10 de la presente Ordenanza.

CAPÍTULO II

Deber de rehabilitación

Artículo 12. Deber de rehabilitación

1. Los propietarios de los edificios y construcciones catalogados con el grado integral (niveles 1 o 2 de protección por el Plan General de Ordenación Urbana vigente) o de bienes de interés cultural que se encuentren en situación legal de ruina, tienen el

deber de rehabilitarlos a fin de recuperar o mejorar las condiciones de habitabilidad y el uso efectivo.

2. Cuando el Ayuntamiento ordene o imponga al propietario la ejecución de actuaciones de rehabilitación cuyo importe rebase la mitad del valor del edificio o construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie construida que la existente, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable o, en su caso, quede en condiciones de ser legalmente destinada al uso que le sea propio, los propietarios podrán requerir al Ayuntamiento que sufrague el exceso.

Artículo 13. Actuaciones de rehabilitación

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

a) Seguridad, salubridad, accesibilidad, ornato público y decoro en los términos señalados por el artículo 7 de la presente Ordenanza, y además los relativos a la seguridad contra incendios.

b) Accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, mediante la renovación o nueva instalación de ascensor o colocación de otros medios mecánicos para que el itinerario sea accesible y permita su utilización autónoma por personas con discapacidad, posibilitando el acceso desde la vía pública. En cuanto a la adecuación de un edificio para facilitar la accesibilidad universal de forma eficaz, segura y práctica y sin que suponga una carga desproporcionada, se entenderá que la carga es desproporcionada, en los edificios constituidos en régimen de propiedad horizontal, cuando el coste de las obras repercutido anualmente y descontando las ayudas públicas a las que pueda tener derecho, exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes.

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

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

e) Ventilación e iluminación: Las viviendas deberán tener huecos de iluminación y ventilación natural con superficie no inferior a un octavo (1:8) de la superficie útil de la pieza habitable y una superficie practicable de ventilación natural directa no inferior a un doceavo (1:12) de la superficie útil de la pieza. Art. 9.7.8 de la normativa del PGOU o normativa que le sustituya.

f) Vivienda mínima contemplada en el artículo 9.2.2 apartado 1 de las Normas Urbanísticas de la Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana a la LOTC o normativa que le sustituya.

g) Altura mínima establecida con carácter general en los artículos 10.5.3 y siguientes para plantas bajo cubierta o normativa que le sustituya.

2. En el supuesto de que las actuaciones de rehabilitación relacionadas anteriormente recaigan sobre edificaciones catalogadas, protegidas, o sujetas a procedimiento dirigido a la catalogación o al establecimiento de un régimen de protección integral, habrán de estar amparadas en la preceptiva orden de ejecución de obras de intervención y respetar las determinaciones relativas a las intervenciones en el patrimonio histórico derivadas del Capítulo V del Título II de la Ley Territorial 4/1999, de 15 de marzo

TÍTULO III

Inspección periódica de edificios y construcciones

CAPÍTULO I

La ejecución de la inspección periódica de edificios y construcciones

Artículo 14. Informe de Evaluación de Edificios. La inspección técnica

Con objeto de determinar el estado de conservación de los edificios de tipología residencial colectiva y construcciones sujetas a Informe de evaluación de edificios, se establece la obligación de realizar una inspección técnica periódica cada diez años dirigida a comprobar las condiciones mínimas de seguridad, salubridad, accesibilidad, ornato público y decoro y determinar, en su caso, las obras de conservación o rehabilitación que fueren precisas.

En estos edificios, con tipología residencial colectiva, el informe de evaluación incorporará también la certificación de la eficiencia energética del edificio, con el contenido y mediante el procedimiento establecido para la misma por la normativa vigente.

Artículo 15. Los obligados

Están obligados a efectuar el informe de evaluación de edificios o construcciones los propietarios de los mismos.

Artículo 16. Edificios y construcciones sujetos a Informe de Evaluación de Edificios.

1.- Estarán sujetos a Informe de Evaluación de Edificios aquellos edificios de tipología residencial de viviendas colectivas que cuenten con una antigüedad superior a cincuenta años desde la fecha de la terminación de las obras de nueva planta o de rehabilitación con reestructuración general o total en los términos contemplados por las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana.

A tal efecto, se entenderá como edificio de tipología residencial de vivienda colectiva el compuesto por más de una vivienda, sin perjuicio, de que pueda contener, de manera simultánea, otros usos distintos del residencial, tales como los edificios de oficinas o industriales, de uso hotelero y residencias.

2.- Aquellos edificios catalogados o que se encuentren dentro de un Conjunto Histórico aún teniendo la consideración de viviendas unifamiliares y con una antigüedad superior a los cincuenta años.

3.- Aquellos inmuebles tanto de viviendas colectivas como unifamiliares, de oficinas o industriales, hospitales, residencias sanitarias, geriátricos, inmuebles administrativos que como resultado de un Plan de Inspección, aún no teniendo la antigüedad de cincuenta años, hagan necesaria la delimitación de Áreas de Renovación, Rehabilitación o Regeneración Urbana para una intervención pormenorizada por parte del Ayuntamiento.

Artículo 17. Padrón de los bienes inmuebles sujetos a inspección técnica

1. El Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife elaborará anualmente un padrón de los bienes inmuebles sujetos a inspección técnica que será aprobado por el órgano competente. No obstante, quedan sujetos a dicha inspección aquellos inmuebles que sin estar incluidos en el Padrón, tienen la antigüedad requerida, de conformidad con la Disposición Transitoria segunda de la presente Ordenanza.

2. El padrón, una vez aprobado, se expondrá al público, durante un plazo de treinta días en el último trimestre del año anterior al plazo de presentación de las actas de inspección técnica, para que los obligados puedan examinarlo y, en su caso, formular las reclamaciones oportunas.

3. La exposición al público se realizará mediante inserción de anuncios en el Tablón de Edictos del Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, en el Boletín Oficial de la Provincia y en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma de Canarias y producirá los efectos de notificación a los obligados.

4. Con una antelación de 18 meses a la finalización del plazo de presentación del Informe de Evaluación de Edificios, se comunicará la obligación de entregar los Informes de evaluación de Edificios a los propietarios de inmuebles incluidos en el Padrón aprobado.

5.- Antes de la publicación de los Padrones se delimitarán las Áreas de Renovación, Regeneración y Rehabilitación Urbana, incluidas en los Planes de Inspección, a los efectos de su inclusión en el Padrón.

Artículo 18. Capacitación para la inspección técnica

1.- La inspección técnica se llevará a cabo por un técnico facultativo competente registrado en este Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife. A tales efectos se considera técnico facultativo competente el que cumpla con lo establecido en el Art. 6 de la Ley 8/2013, de 26 de Junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbana.

2.- Cuando se trate de edificios pertenecientes a las Administraciones Públicas enumeradas en el Art. 2 de la Ley 30/92, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, podrán suscribir los informes de evaluación, en su caso, los responsables de los

correspondientes Servicios Técnicos que por su capacitación profesional puedan asumir las mismas funciones a que se refiere el apartado anterior.

Artículo 19. Contenido de los Informes de Evaluación de Edificios

1. Los informes de evaluación que se emitan a resultas de las inspecciones deberán contener toda la información relativa a las condiciones mínimas de seguridad, salubridad, accesibilidad, ornato público y decoro descritas en el artículo 7 de la presente Ordenanza, haciendo referencia necesariamente a los siguientes apartados:

a) Estado de la estructura y cimentación. La seguridad estructural, examinando que no se producen en el edificio, o partes del mismo, daños que tengan su origen o afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales y que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad del edificio.

b) Estado de fachadas interiores, exteriores, medianerías y otros elementos, en especial los que pudieran suponer un peligro para las personas, tales como cornisas, salientes, vuelos o elementos ornamentales, entre otros.

c) Estado de conservación de cubiertas y azoteas.

d) Estado de las redes generales de electricidad, fontanería, saneamiento e incendios del edificio. La higiene, salud, y protección del medio ambiente, tratada en adelante bajo el término salubridad considerando al menos, los siguientes aspectos:

- La protección frente a la humedad atendiendo a que se limite el riesgo previsible de presencia inadecuada de agua o humedad en el interior de los edificios y en su cerramiento.

- El suministro de agua, comprobando que los edificios dispongan de medios adecuados para suministrar al equipamiento higiénico previsto, agua apta para el consumo de forma sostenible.

- La evacuación de aguas examinando que los edificios dispongan de medios adecuados para extraer las aguas residuales generadas en ellos de forma independiente o conjunta con las precipitaciones atmosféricas y con escorrentías.

e) Estado de los elementos de accesibilidad existentes en el edificio.

f) Certificación de eficiencia energética, con el contenido y mediante el procedimiento establecido para la misma por la normativa vigente. Además esta información también podrá servir para el establecimiento de medidas de mejora de eficiencia energética de las edificaciones, sin que en ningún caso, pueda tener efectos para el resultado favorable o desfavorable, de la inspección.

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

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

a) Descripción y localización de los desperfectos y deficiencias que afecten a la estructura y cimentación, a las fachadas, a las cubiertas y azoteas, a las redes generales de fontanería y saneamiento y a los elementos de accesibilidad existentes en el edificio.

b) Descripción de sus posibles causas.

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

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

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

f) Determinar el sistema de accesibilidad mecánica sin su correspondiente inspección periódica reglamentaria.

4. De conformidad con la entrada en vigor de la Ley 8/2013, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbana, si se ha presentado la Inspección Técnica de la Edificación, se deberá presentar el certificado de eficiencia energética con la próxima revisión del inmueble. En los demás casos se ha de presentar, el informe de Evaluación de los Edificios, que comprende el acta de inspección técnica y el certificado de eficiencia energética.

5. La existencia de normas específicas obligan a fijar en función de estas el procedimiento y el contenido para la evaluación de los inmuebles. En este sentido de atenderán a lo dispuesto en:

CTE DB SE en su Anejo D: "Evaluación de edificios existentes".

UNE 41805 IN "Diagnostico de edificios" (BOE 1-01-2010).

UNE-EN 1504 "Protección y reparación del hormigón" (citada en EHE 08).

Así como otras normas o disposiciones que sean dictadas a partir de la aprobación del presente documento.

Artículo 20. Presentación de los Informes de Evaluación de Edificios.

1. Los Informes de Evaluación de Edificios se cumplimentarán según los modelos oficiales de acta de inspección técnica aprobados, a los que se acompañará el plano parcelario del emplazamiento, a escala 1:1000 y en formato DINA4, donde se definan gráficamente tanto los límites de la parcela como las edificaciones y construcciones inspeccionadas.

2. Los obligados deberán presentar dos copias de los informes de evaluación de edificios, si el resultado es desfavorable y una si es favorable, dentro de los cinco años siguientes a aquél en el que cumplan cincuenta años los bienes inmuebles sujetos. En caso de que su presentación sea en soporte digital, vía telemática o Sede Electrónica, de acuerdo a las indicaciones que se establezcan en dicha tramitación para ese tipo de soporte.

Las sucesivas inspecciones técnicas deberán presentarse en el año del cumplimiento del período decenal, contado desde la fecha del vencimiento de cada obligación, con independencia de la fecha de presentación de la anterior acta de inspección técnica.

3. La eficacia de la inspección técnica efectuada, requerirá la presentación del acta de inspección técnica en cualquiera de las Oficinas de Registro del Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife así como en los demás registros previstos en el artículo 38.4 de la Ley 30/1992, de 26 noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. Se añade como anexo a esta Ordenanza el modelo de certificado de idoneidad.

4. Los obligados adjuntarán una copia del informe de Evaluación de Edificios presentada en el Libro del Edificio o, en su defecto, en la documentación técnica existente, siendo responsables de su custodia. En caso de no disponer del Libro del Edificio, deberá adjuntarse a esa documentación un programa de mantenimiento preventivo del edificio que deberá estar ajustado a lo que venga determinado en las normas de construcción en relación con las labores de mantenimiento..

5. En el supuesto de que el acta de inspección se presente sin los requisitos formales esenciales o sin ajustarse al contenido establecido en el artículo 19 de la presente Ordenanza, se requerirá al interesado para la subsanación de defectos observados en la documentación, concediéndole a tal efecto un plazo no inferior a diez días ni superior a quince, advirtiéndole, en caso de no aportar la documentación requerida, que se considerará el acta como no presentada.

6. El plazo de presentación del informe de evaluación de edificios se prorrogará en el caso de intervención judicial (la concreción o determinación de los derechos hereditarios, disolución del régimen de gananciales, litigios en comunidades de bienes o pro indivisos, existencia de ocupas en los inmuebles, o situaciones análogas) o de existir razones de fuerza mayor, en cuyo caso, esta última determinación será valorada por los servicios jurídicos municipales con la aportación de la documentación justificativa por parte de los obligados. De cualquiera de estas situaciones se dará traslado al Registro de la Propiedad para la anotación marginal de la carga que impide la realización del Informe de Evaluación de Edificios, así como la anotación de estas circunstancias en el Registro de Edificios

7. La incoación de un expediente de ruina exime la obligación de la presentación del Informe de Evaluación de los Edificios. La obligación de presentación del Informe de Evaluación de Edificios quedará sujeta entonces a la resolución definitiva de la declaración de ruina correspondiente. Si fuera favorable dicha declaración, se procederá a la demolición del inmueble, y en caso contrario, esto es, caso de ser desfavorable, deberá presentar el Informe de Evaluación de Edificios correspondiente a partir del momento en que se concluye el sentido negativo de la declaración de ruina.

8. Una vez presentado el informe de evaluación de edificios, el órgano municipal competente procederá a su anotación en el Registro de edificios y construcciones, notificando al interesado la Resolución de la misma.

9.- En el caso de edificios incluidos en Areas de Regeneración y Rehabilitación Urbana, el Informe de Evaluación de Edificios deberá ser emitido de oficio y con carácter previo lo que posibilitará la toma de decisión sobre el orden de intervención en la rehabilitación de los edificios que componen el área delimitada.

10. De conformidad con lo establecido en la vigente Ley de Propiedad Horizontal, en los inmuebles de viviendas colectivas objeto de intervención, deberá estar previamente constituida la correspondiente Comunidad de Propietarios. A estos efectos, el Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, creará un órgano de gestión, intermediación y asesoramiento para la creación de Comunidades de Propietarios de los inmuebles.

11. El modelo de ficha es el que se adjunta en el ANEXO I de esta ordenanza.

21. El Acta de Inspección. Informe de Evaluación de los Edificios.

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

2. Si el acta de la inspección es desfavorable, en cuanto al estado de conservación, el técnico redactor deberá detallar las deficiencias a subsanar proponiendo el modo de realización de las obras y un plazo apropiado para su subsanación, atendiendo a sus características, entidad y dificultad, y a lo que se establezca en la normativa específica que le sea de aplicación. Asimismo, comprenderá las medidas inmediatas de seguridad en el caso en que procedieran, justificando que no admiten demora por motivo de inminente peligro para los ocupantes del edificio o de sus inmediaciones. A estos efectos, los servicios municipales competentes girarán visita de inspección y propondrán, en su caso, la correspondiente orden de ejecución en atención a las deficiencias detectadas. No obstante, los obligados podrán solicitar la correspondiente licencia urbanística para subsanar las deficiencias descritas en el acta de inspección

3. Una vez concluidas las obras, los obligados deberán acreditar, ante el departamento gestor correspondiente, la subsanación de las deficiencias y la descripción de los trabajos y obras realizados, mediante la presentación de una copia del certificado final de obras de edificación debidamente cumplimentado o, en el caso de no precisar proyecto técnico de obras, un certificado de idoneidad que se ajustará en su contenido al modelo oficial aprobado por el Área de Gobierno competente del Ayuntamiento o la Gerencia de Urbanismo.

CAPÍTULO II

Incumplimiento de la inspección técnica

Artículo 22. Incumplimiento de la obligación de presentar el Informe de Evaluación de Edificios

Si transcurrido el plazo para presentar el acta de inspección técnica, el obligado no hubiere realizado la inspección o el acta de inspección técnica presentada no se ajustara al contenido establecido en el art. 19 de la presente Ordenanza, el órgano

competente hará uso de los medios de ejecución forzosa previstos en la Ley 30/92 de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en concreto, ejecución subsidiaria o multas coercitivas, según proceda.

Artículo 23. Multas coercitivas

El coste del Informe de Evaluación de los Edificios que tomará la Administración como base para calcular el importe de la ejecución subsidiaria y de las multas coercitivas que, en su caso se impongan, será el siguiente:

Hasta 100 m2c.....	1.300 euros
Hasta 500 m2c.....	3.800 euros
Hasta 1.000 m2c.....	7.600 euros
Más de 1.000 m2c.....	9.600 euros

A partir de los 1.500m2c se incrementará en 1.000 euros cada 500 metros de superficie construida. El informe de Evaluación de los Edificios se hará por edificio o portal.

Artículo 24. Ejecución subsidiaria de la inspección técnica

1. En el caso de optar por la ejecución subsidiaria se dictará Resolución para la incoación del oportuno expediente con trámite de audiencia y con traslado del coste estimado del informe de Evaluación de los Edificios. Transcurrido el trámite de audiencia, caso de que persista el incumplimiento se dictará Resolución acordando la ejecución subsidiaria. Lo mismo procede caso de optar por la imposición de multas coercitivas. No obstante, lo anterior caso de que se hubiere procedido a apercibir de ejecución subsidiaria o de multas coercitivas con la inserción de los oportunos anuncios en el Boletín oficial correspondiente se procederá a directamente a adoptar Resolución acordando la ejecución subsidiaria o las multas coercitivas según corresponda.

2. Si hubiere oposición, de los propietarios o moradores, a la práctica de la inspección, se solicitará el correspondiente mandamiento judicial para la entrada y realización de la inspección técnica de la cual se derivarán las medidas que procedan, previa incoación del expediente que corresponda, incluso con apercibimiento de la retirada de la cedula de habitabilidad.

Artículo 25. Convenios con los colegios profesionales. Comisión Técnica sobre el Informe de Evaluación de Edificios.

1.- Con la finalidad de realizar un seguimiento y control del desarrollo efectivo del contenido y aplicación de la Ordenanza, se creará una Comisión Técnica sobre el Informe de Evaluación de Edificios que tendrá como objetivos y competencias las siguientes:

- a) Interpretar, en los casos de duda o imprecisión, el sentido propio de las disposiciones contenidas en esta ordenanza respecto al Informe de Evaluación de Edificios.
- b) Proponer las modificaciones que, considerándose ajustadas a las disposiciones contenidas en la Ordenanza, no se hubieren contemplado.
- c) Promover, impulsar y divulgar el conocimiento del contenido de esta Ordenanza en los términos y situaciones que así se considere oportuno, así como la necesidad del mantenimiento preventivo.
- d) Proponer al Consejo Rector de la Gerencia Municipal de Urbanismo la aprobación de delimitaciones de actuación para desarrollar Áreas de Regeneración y Rehabilitación urbanas atendiendo a su ubicación, antigüedad, tipología y uso predominante o con base a las delimitaciones determinadas por el planeamiento vigente.
- e) Emitir los informes y propuestas que puedan ser recabados por los órganos municipales competentes en relación con las materias de esta Ordenanza.
- f) Emitir los informes y/o propuestas en las prescripciones técnicas para la adjudicación de las actuaciones que quieran desarrollarse en ejecución de los contenidos de esta Ordenanza.

2.- La Comisión tendrá carácter eminentemente técnico, será presidida por el Gerente de Urbanismo y su composición será la siguiente:

- a) Dos (2) miembros designados por el Consejero Director de la Gerencia de Urbanismo entre el personal de la misma y/o de los Servicios Municipales que pudieran intervenir en aquellas materias necesarias, en especial en políticas sociales.
- b) Un (1) miembro designado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Canarias, Demarcación de Tenerife-La Gomera-Hierro.
- c) Un (1) miembro designado por el Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Tenerife.
- d) Un (1) miembro designado por los Colectivos o Asociaciones vecinales.
- e) El Jefe de Inspección Técnica y Actividades.
- f) Un (1) miembro designado por la Empresa Municipal en materia de Vivienda.
- g) Actuará como secretario el Secretario Delegado de la Gerencia de Urbanismo, o persona en quien delegue, con voz pero sin voto.
- h) Podrá incorporarse personal técnico de forma puntual a los efectos de prestar asesoramiento en la materia que fuera necesaria.

3.- La presente Comisión Técnica se reunirá con una periodicidad trimestral, como mínimo.

4.- El Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife o la Gerencia de Urbanismo, podrá formalizar convenio con los Colegios profesionales o entidades competentes al objeto de que éstas presten su colaboración en el control de la realización de la inspección técnica por sus colegiados, así como cuantas otras cuestiones requieran de su asistencia.

Artículo 26. Procedimiento sancionador

Expirado el plazo adicional otorgado por el Art. 22 de la presente Ordenanza sin haber presentado el acta de inspección técnica, el órgano competente incoará el correspondiente procedimiento sancionador, conforme a la legislación vigente.

TÍTULO IV

El cumplimiento de los deberes de conservar o rehabilitar y las órdenes de ejecución

CAPÍTULO I

Procedimiento para exigir el cumplimiento de los deberes de conservar o rehabilitar

Artículo 27. Iniciación del procedimiento

1. El procedimiento para exigir el cumplimiento de los deberes de conservación o rehabilitación, en cualquiera de sus formas, podrá iniciarse de oficio o a instancia de cualquier interesado.
2. Los procedimientos iniciados de oficio lo serán:
 - a) Como consecuencia de la actuación de los servicios municipales que detecten la existencia de un incumplimiento de los deberes de conservación o rehabilitación.
 - b) Como consecuencia de informes evacuados por los servicios técnicos en las Campañas de inspección programadas que se realicen.
 - c) Cuando los informes técnicos resultantes de la correspondiente inspección técnica sean desfavorables.
 - d) Por denuncia.

Artículo 28. La Inspección municipal

1. Los servicios de inspección municipal deberán visitar los inmuebles a los efectos de comprobar los desperfectos y deficiencias detectadas así como las medidas de seguridad que se hayan adoptado por la propiedad. A tales efectos podrán servir de base los informes técnicos a los que se hace referencia en el artículo 19 emitidos con motivo de la inspección técnica de edificios.

2. De cada visita de inspección se levantará un Acta de Inspección municipal, en la que se deberá dejar constancia suficiente de los datos identificativos del inmueble, de las personas intervinientes y de los hechos y resultados de la actuación. El acta tendrá la consideración de documento público administrativo y gozará de presunción de veracidad.

3. Posteriormente, los servicios de inspección municipal emitirán un informe técnico sobre el estado del inmueble.

Artículo 29. Informe técnico municipal

El informe técnico contendrá los siguientes extremos:

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

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

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

d) Descripción de los trabajos y obras necesarias de las actuaciones de conservación para subsanar los daños o deficiencias detectadas y, en su caso, las medidas de seguridad a adoptar.

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

f) Necesidad o no de dirección facultativa.

g) Pronunciamiento sobre la existencia de ruina, total o parcial y, en su caso, el desalojo, si procediese, en cuyo caso se actuará conforme lo previsto en el artículo 46 y siguientes de la presente Ordenanza.

Artículo 30. Actuaciones inmediatas

1. Si como resultado de la inspección municipal se apreciara la existencia de un peligro grave e inminente, se adoptarán las medidas que estimaren oportunas para evitarlo y se adoptarán las medidas amparadas por el artículo 156 del TRLOTENC.

2. Dichas medidas serán las que técnicamente se consideren imprescindibles para evitar el peligro inmediato que podrán consistir en desalojos provisionales, clausura de inmuebles o partes de estos, apeos, apuntalamientos, consolidaciones urgentes, demoliciones u otras análogas, debiendo observarse, en cualquier caso, el principio de intervención mínima en las actuaciones inmediatas.

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

4. Si las actuaciones inmediatas afectan a elementos sometidos a algún régimen de protección o catalogación se actuará conforme a lo previsto en el artículo 156.1 del TRLOTENC y 58.3 de la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias.

Artículo 31. Órgano gestor de las actuaciones

Si los servicios técnicos de la entidad actuante apreciaren que la competencia corresponde a otra entidad, remitirán el expediente, junto a su informe técnico, a dicha entidad para la continuación de las actuaciones, conservando plena validez las realizadas hasta entonces.

Artículo 32. Trámite de audiencia y propuesta de resolución.

1. Instruido el procedimiento, e inmediatamente antes de redactar la propuesta de resolución, se comunicará a los obligados un trámite de audiencia, por plazo no inferior a diez días ni superior a quince, para la presentación de alegaciones en relación con el informe técnico, salvo que hubiere riesgo en la demora por requerirse medidas de seguridad, en cuyo caso se actuará conforme a lo previsto en el artículo 33.3 de la presente Ordenanza.

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

Artículo 33. Resolución exigiendo el cumplimiento de los deberes de conservar o rehabilitar

1. En el plazo máximo de seis meses, el órgano competente dictará mediante resolución la orden de ejecución de las obras de conservación o rehabilitación necesarias para subsanar los daños o deficiencias que presente el inmueble en los términos establecidos en el informe técnico municipal.

2. Dicha resolución será notificada al obligado, con la advertencia, en caso de incumplimiento, de la imposición de multas coercitivas, la incoación del correspondiente procedimiento sancionador y la incoación del procedimiento declarando el incumplimiento del deber de conservar o rehabilitar.

3. Cuando se trate de supuestos en los que existiere riesgo en la demora por requerirse medidas de seguridad, la resolución motivará la omisión del trámite de audiencia y ordenará la ejecución de las medidas de seguridad necesarias apercibiendo al obligado de la ejecución subsidiaria inmediata a su costa en caso de incumplimiento.

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

5. En ningún caso podrán entenderse adquiridas por silencio administrativo facultades o derechos que contravengan la ordenación territorial o urbanística, de acuerdo con lo establecido en el artículo 8.1a) del Texto Refundido de la Ley de Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio.

Artículo 34. Inscripción de la resolución en el Registro de edificios y construcciones

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

CAPÍTULO II

Clases de órdenes de ejecución

Artículo 35. Órdenes de ejecución de obras de conservación o rehabilitación

El Ayuntamiento o en su caso la Gerencia de Urbanismo de Santa Cruz de Tenerife podrá dictar órdenes de ejecución de obras de conservación sobre aquellos edificios y construcciones que se encuentren deteriorados o en condiciones deficientes para su uso efectivo legítimo, o de rehabilitación para los edificios definidos en el artículo 12 de la presente Ordenanza, sin perjuicio de la competencia que para dictar dichas órdenes tiene atribuida el Cabildo Insular de Santa Cruz de Tenerife respecto de los edificios o construcciones catalogados o declarados de interés histórico-artístico.

Artículo 36. Órdenes de ejecución de obras de mejora para su adaptación al ambiente

1. Se podrán dictar órdenes de ejecución de obras de mejora en toda clase de edificios para su adaptación al ambiente.

2. Los trabajos y las obras ordenados deberán referirse a elementos ornamentales y secundarios del inmueble de que se trate, pretender la restitución de su aspecto originario o coadyuvar a su mejor conservación.

3. El deber de conservación constituirá el límite de las obras que deban ejecutarse a costa de los propietarios. Cuando el Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife o la Gerencia de Urbanismo de Santa Cruz de Tenerife las ordene por motivos turísticos o culturales, correrá a cargo de los fondos de éste las obras que rebasen el deber de conservación con la finalidad de obtener mejoras de interés general.

Artículo 37. Órdenes de ejecución que afecten a elementos sometidos a algún régimen de protección

1. En las órdenes de ejecución que afecten a elementos sometidos a algún régimen de protección o catalogación se estará, en lo que se refiere a las condiciones de ejecución de las mismas, a lo dispuesto en el Título IX de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Santa Cruz de Tenerife o documento que lo sustituya, debiendo contar, con carácter previo a su resolución, con el preceptivo dictamen del Cabildo Insular, salvo que hubiere peligro inminente en la demora, en cuyo caso se comunicará las actuaciones acordadas al Organismo correspondiente. Habiendo de adoptar en todo caso la forma de ejecución de obras de intervención recogidas en el artículo 158 del TRLOTENC, y respetar las determinaciones derivadas del Capítulo V del Título II de la Ley Territorial 4/1999, de 15 de marzo.

2. Si la orden de ejecución afecta a bienes regulados en la legislación de patrimonio histórico, deberán contar con el informe preceptivo de la Comisión Insular de Patrimonio o del organismo que detente las competencias.

Artículo 38. Órdenes que impliquen la colocación de andamios

1. Si la ejecución de las obras requiere la utilización de andamios, plataformas elevadoras, grúas u otro medio auxiliar similar, el propietario aportará, antes de su inicio, la hoja de encargo o documento similar de dicha instalación en el que conste la dirección facultativa.

2. En su colocación se garantizará la visibilidad y total accesibilidad de todas las señales de circulación, semáforos y de los elementos visibles de la instalación (arquetas, cajas, postes, etc.) así como la utilización, acceso y trabajo de aquellos elementos de registro de las canalizaciones. Si no fuese posible esta situación, se deberá instalar una señalización provisional durante la realización de las obras, estableciéndose la señalización al estado original al término de las mismas o, en su caso, se procederá previamente al retranqueo de las canalizaciones o a la ejecución de nuevas arquetas según los requerimientos de los servicios técnicos competentes.

Artículo 39. Órdenes que impliquen ocupación de la vía pública

1. Si la obra requiere la ocupación de la vía pública con vallas, andamios u otras ocupaciones de similar naturaleza, el propietario aportará declaración a la Administración haciendo constar la longitud, ancho y altura de la zona a ocupar, así como la duración de la misma, cumpliendo, en todo caso, con lo previsto en la normativa sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

2. Si la ocupación impide el acceso a equipos de Gestión del Municipio, se dispondrán los medios de comunicación y respuesta inmediata que permitan a los responsables de averías y conservación de instalaciones el acceso al interior de la ocupación en condiciones de seguridad y trabajo, en un plazo inferior a treinta minutos.

Artículo 40. Órdenes relativas a terrenos

Si la orden de ejecución de las obras comprende el vallado del solar, éste deberá realizarse conforme al plano de alineación oficial, de acuerdo a las determinaciones del la normativa urbanística vigente

CAPÍTULO III

Cumplimiento de las órdenes de ejecución

Artículo 41. Los obligados por las órdenes de ejecución

1. Los obligados por las órdenes de ejecución son los propietarios de los bienes inmuebles a quienes se dirigirán las notificaciones correspondientes. Para ello, si fuere necesario, se solicitará al Registro de la Propiedad o cualquier otro registro público adecuado para que informe sobre la titularidad de los mismos.

2. En los edificios y construcciones protegidos por la legislación de Patrimonio Histórico, también estarán obligados por las órdenes de ejecución los poseedores y demás titulares de derechos reales.

Artículo 42. Cumplimiento de las órdenes de ejecución

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

2. Antes del comienzo de las obras deberá aportarse la hoja de encargo o documento análogo en el que conste la localización del inmueble, las obras a realizar, la fecha de inicio de las mismas, el presupuesto de ejecución material y, en su caso, la identidad de la dirección facultativa y, en el supuesto de que sea preciso proyecto de ejecución de edificación, un ejemplar del mismo visado por el Colegio Profesional correspondiente, a fin de comprobar el cumplimiento de los extremos contenidos en la orden de ejecución dictada.

3. Cuando, en función de la normativa vigente, las actuaciones requieran proyecto de ejecución de edificación, no se considerarán concluidas las obras en tanto no se haya aportado el certificado final de obras de edificación visado por el Colegio Profesional correspondiente así como presupuesto final de las mismas.

4. Cuando las actuaciones requieran dirección facultativa pero no proyecto técnico, una vez finalizadas las obras éstas se acreditarán mediante certificado de idoneidad de las obras y relación valorada de las obras ejecutadas.

5. Si no se hubiera exigido dirección facultativa, el cumplimiento de lo ordenado se comprobará de oficio, una vez comunicada por la propiedad la finalización de las obras.

Artículo 43. Prórroga de plazos para el cumplimiento de las órdenes de ejecución

1. Los obligados podrán solicitar una prórroga de los plazos de inicio o finalización establecidos por la resolución de la orden de ejecución, si las circunstancias de la obra lo exigen.

2. El acuerdo de ampliación deberá ser expreso y notificado al obligado.

3. Tanto la petición de los obligados como la decisión sobre la prórroga deberán producirse, en todo caso, antes del vencimiento del plazo de que se trate.

Artículo 44. Verificación de la subsanación de las deficiencias detectadas

1. Una vez concluidas las obras, los servicios municipales que hayan dictado la correspondiente orden de ejecución, verificarán mediante visita de inspección que las obras realizadas y la documentación aportada por los obligados se ajustan a lo ordenado.

2. Los servicios municipales deberán remitir, al órgano gestor de la inspección técnica y al Registro de edificios y construcciones, informe técnico en el que se hará constar la subsanación de las deficiencias señaladas en el acta de inspección con descripción de los trabajos y obras realizados durante la tramitación de las actuaciones, adjuntando, en su caso, copia del certificado final de obras o de idoneidad de las mismas.

Artículo 45. Multas coercitivas ante el incumplimiento de las órdenes de ejecución

1. Si el obligado no hubiere realizado los trabajos y obras ordenados en el plazo otorgado para su inicio, o las paralice una vez iniciadas incumpliendo el plazo otorgado para su terminación, salvo prórroga concedida al efecto, o no las cumpla en los términos ordenados en la orden de ejecución, o no presente la documentación preceptiva, el órgano competente cumplirá escrupulosamente lo dispuesto en el artículo 157.3 b) del TRLOTENC

2. Los servicios municipales deberán remitir, al Registro de edificios y construcciones para su inscripción, copia de cada una de las resoluciones reiterando las órdenes de ejecución incumplidas y la imposición de las multas coercitivas.

TÍTULO V**Estado de ruina de un edificio****CAPÍTULO I*****Situación legal de ruina*****Artículo 46. Supuestos de situación de ruina urbanística**

1. Procederá la declaración de la situación legal de ruina urbanística de una edificación o construcción, conforme a lo preceptuado en el artículo 155 del TRLOT, en los siguientes supuestos:

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

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

2. Para proceder a la demolición de inmuebles incluidos en un BIC en su categoría de conjunto histórico y siempre que no estén catalogados con un nivel de protección integral, se requerirá, además de la declaración firme de ruina, autorización expresa del Cabildo Insular mientras no esté en vigor el correspondiente Plan Especial.

Artículo 47. Iniciación del procedimiento contradictorio de ruina

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

Artículo 48. Iniciación de oficio

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

Artículo 49. Iniciación a instancia de interesado

1. Cuando el procedimiento se inicie a instancia de interesado, la solicitud deberá contener las formalidades previstas en el artículo 70 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común y además reunir, como mínimo, los siguientes requisitos:

- a) Datos de identificación del inmueble.
- b) Año de construcción del edificio.
- c) Certificado de dominio y cargas del Registro de la Propiedad y documentación que acredite la titularidad del mismo.
- d) Relación de moradores y titulares de derechos reales sobre el inmueble, si los hubiere.
- e) Documento expedido por facultativo competente en el que se hagan constar:
 1. Causas en las que se fundamenta la solicitud de ruina en el que se manifieste la relación de daños detectados en la construcción.
 2. Planos debidamente acotados de planta o diferentes plantas de la finca, alzados y secciones representativas en un formato mínimo de DIN A4.
 3. Cuadro pormenorizado de usos y superficies construidas por plantas y cuerpos constructivos.

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

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

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

Artículo 50. Inspecciones municipales

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

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

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

Artículo 51. Informe técnico

En el informe técnico se hará constar los siguientes extremos:

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

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

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

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

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

Artículo 52. Relación de moradores y medidas de seguridad

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

Artículo 53. Petición de informes y comunicaciones

1. En los expedientes que afecten a edificios catalogados o protegidos se solicitará dictamen a la Comisión de Patrimonio Histórico sobre el alcance y las condiciones de las actuaciones a llevar a cabo sobre el inmueble de que se trate, conforme a la legislación urbanística aplicable.

2. Igualmente, se comunicará al responsable del Distrito en que se encuentre ubicado el inmueble la iniciación del expediente contradictorio de ruina a efectos de su conocimiento y, en su caso, a los de evacuación del informe de los servicios sociales y de su intervención en el supuesto de que fuese necesario el desalojo de los moradores.

3. En los expedientes contradictorios de ruina sobre inmuebles declarados como bien de interés cultural, se dará traslado en el término de diez días a la Administración correspondiente, informándole asimismo de las obras y/o medidas de seguridad ordenadas por el órgano competente y las adoptadas por la propiedad y se solicitará el preceptivo informe.

Artículo 54. Alegaciones

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

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

Artículo 55. Dictamen pericial e informe jurídico

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

a) Descripción del edificio.

b) Situación y régimen urbanístico del inmueble de conformidad con lo dispuesto en la normativa urbanística de aplicación, determinando si está en situación de fuera de ordenación o si el inmueble está sujeto a algún régimen de protección, en cuyo caso

se especificará el nivel de protección. Asimismo, deberá indicarse si está declarado bien de interés cultural.

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

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

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

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

g) Presupuesto de las obras necesarias de las actuaciones de conservación conforme a lo establecido por el artículo 7 de la presente Ordenanza.

h) Valor de sustitución del edificio de acuerdo con lo establecido en el artículo 10 de la presente Ordenanza.

i) Determinación de la proporción porcentual entre el coste de las obras necesarias y el valor de sustitución del edificio conforme a lo establecido en el artículo 11 de la presente Ordenanza.

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

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

l) Propuesta de resolución que proceda.

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

Artículo 56. Trámite de audiencia y propuesta de resolución

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

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

Artículo 57. Resolución del procedimiento contradictorio de ruina

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

- a) Declaración del edificio o construcción en situación legal de ruina urbanística.
- b) Declaración de que el edificio o construcción no se encuentra en situación legal de ruina urbanística”.

Artículo 58. Edificios sin catalogar o con nivel 3 de protección declarados en situación de ruina urbanística.

1. En los edificios sin catalogar o catalogados con el nivel 3 de protección declarados en situación de ruina urbanística, que no se hubiese apreciado incumplimiento injustificado al deber de conservar, se requerirá al propietario para que, en el plazo de un mes, se pronuncie expresamente sobre si opta por la rehabilitación completa del edificio o por su demolición en los términos establecidos en las normas urbanísticas vigentes.

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

Artículo 59. Edificios protegidos o catalogados con nivel 1 ó 2 de protección declarados en situación legal de ruina urbanística

1. En los edificios protegidos por la legislación de patrimonio histórico, bien por ser Bienes de interés cultural o por estar en el ámbito de protección de un BIC o en el ámbito de un conjunto histórico declarado o incoado o catalogados con nivel 1 ó 2 de protección declarados en situación legal de ruina urbanística, que no se hubiese apreciado incumplimiento injustificado al deber de conservar, se requerirá al propietario para que, en el plazo de tres meses, solicite la preceptiva licencia que ampare las actuaciones de rehabilitación contempladas en el artículo 13 de la presente Ordenanza.

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

Artículo 60. Notificación de la resolución

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

Artículo 61. Plazo para resolver

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

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

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

4. En ningún caso podrán entenderse adquiridas por silencio administrativo facultades o derechos que contravengan la ordenación territorial o urbanística, de acuerdo con lo establecido en el artículo 8.1 a) del Texto Refundido de la Ley de Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio y Art. 166.6 del TR 1/2000.

Artículo 62. Responsabilidades

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

Artículo 63. Inscripción de la resolución en el Registro de la Propiedad y en el Registro de edificios y construcciones

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

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

CAPÍTULO II

Ruina inminente

Artículo 64. Supuesto de ruina física inminente

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

Artículo 65. Inspección municipal

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

Artículo 66. Resolución de ruina física inminente

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

a) Declarar la ruina física inminente del edificio o construcción, o parte de él y, en su caso, la ejecución por actuación inmediata del Ayuntamiento de las medidas urgentes e imprescindibles necesarias incluido el apuntalamiento, desalojo y cualesquiera otras de similar naturaleza, que podrán extenderse a la demolición de la parte que sea indispensable para salvaguardar la seguridad de las personas o la integridad del patrimonio arquitectónico catalogado o declarado bien de interés cultural.

b) Ordenar la adopción de las medidas de seguridad necesarias, incluida, en su caso, la demolición del edificio o construcción, o la parte de él afectada por la declaración de ruina inminente, disponiendo todo lo necesario respecto a su habitabilidad, desalojo de sus ocupantes, con observancia de lo dispuesto en el artículo 24 de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, si se tratase de bien de interés cultural de titularidad estatal, o del Art. 58 Ley 4/99 de Patrimonio Histórico de Canarias, si se tratase de un bien integrante del Patrimonio Histórico de la Comunidad Canaria.

c) Declarar motivadamente la concurrencia o no del incumplimiento del deber de conservar del propietario o propietarios del edificio, o en su caso, de los poseedores y demás titulares de derechos reales, si se tratara de un edificio integrante del Patrimonio Histórico del Estado o la Comunidad Autónoma Canaria.

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

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

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

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

3. La adopción de las medidas previstas en este artículo no presupondrá, ni implicará la declaración de la edificación en situación legal de ruina urbanística, no obstante, la declaración de ruina física inminente parcial sobre un edificio determinará el inicio de oficio del expediente contradictorio de ruina sobre la edificación a los efectos de constatar el estado de la parte del edificio no afectado por dicha declaración y si su reparación o, en su caso, rehabilitación sobrepasa el límite del deber de conservación.

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

Artículo 67. Notificación y comunicación de la resolución de ruina física inminente

1. La resolución que declare la ruina física inminente de todo o parte del inmueble se notificará al propietario y a todos los ocupantes y moradores expresándose, en su caso, el plazo para el desalojo y la demolición del inmueble, con la advertencia, en caso de incumplimiento, de la adopción de la ejecución subsidiaria en los términos señalados en el artículo 86 de la presente Ordenanza.

2. La resolución será comunicada al responsable del Distrito donde se encuentre situado el inmueble para su conocimiento.

Artículo 68. Cumplimiento de las medidas ordenadas

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

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

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

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

Artículo 69. Ejecución subsidiaria

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

Disposición adicional primera. Adaptación del Registro de edificios y construcciones.

El titular del Área de Gobierno competente adaptará el Registro de edificios y construcciones previsto en el artículo 4 de esta Ordenanza, a las nuevas determinaciones recogidas en la modificación de la presente Ordenanza.

Disposición adicional segunda. Actualización de las multas coercitivas.

Los importes de las multas coercitivas reguladas en la presente Ordenanza serán actualizados por la Junta de Gobierno del Ayuntamiento, a tenor de lo dispuesto en el artículo Primero de la Ley 57/2003 de medidas para la modernización del gobierno local anualmente, de acuerdo a la variación que experimente el Índice de Precios al Consumo (IPC) publicado por el Instituto Nacional de Estadística o por el índice oficial que le sustituya, en un período de 12 meses inmediatamente anteriores a la fecha de la entrada en vigor de la presente Ordenanza. Las nuevas actualizaciones a partir de la primera se realizarán sobre el importe anteriormente actualizado.

Disposición adicional tercera. Convenios con otras Administraciones Públicas.

El Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife deberá impulsar la formalización de Convenios con el Estado, Comunidad Autónoma y cualquier otra administración al efecto de promover políticas de Renovación, Regeneración y Rehabilitación Urbana.

Disposición adicional cuarta. Comisión Técnica de Informe de Evaluación de Edificios.

La constitución de la Comisión Técnica de Informe de Evaluación de Edificios se producirá en el acto de aprobación definitiva de esta Ordenanza. En su primera sesión se aprobará, si procede, su régimen de funcionamiento, conforme al Anexo III, Reglamento de la Comisión Técnica de Informe de Evaluación de Edificios de Santa Cruz de Tenerife.

Disposición transitoria primera. Régimen de los expedientes ya iniciados.

Los expedientes en tramitación iniciados con anterioridad a la entrada en vigor de la presente Ordenanza conservarán los trámites realizados, pero los subsiguientes se efectuarán de acuerdo con la misma.

Disposición transitoria segunda. Calendario de los Informes de Evaluación de Edificios.

El acta de inspección técnica deberá presentarse ante el Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife en las siguientes fechas:

Hasta el año 2017: Los edificios y construcciones construidos o reestructurados antes de 1962, conforme a lo dispuesto en el artículo 20.2 de la presente Ordenanza.

Hasta el año 2018: Los edificios y construcciones construidos o reestructurados en el año 1963, conforme a lo dispuesto en el artículo 20.2 de la presente Ordenanza.

Hasta el año 2019: Los edificios y construcciones construidos o reestructurados en el año 1964, conforme a lo dispuesto en el artículo 20.2 de la presente Ordenanza.

Hasta el año 2020: Los edificios y construcciones construidos o reestructurados en el año 1965, conforme a lo dispuesto en el artículo 20.2 de la presente Ordenanza.

Hasta el año 2021: Los edificios y construcciones construidos o reestructurados en el año 1966, conforme a lo dispuesto en el artículo 20.2 de la presente Ordenanza.

Hasta el año 2022: Los edificios y construcciones construidos o reestructurados en el año 1967, conforme a lo dispuesto en el artículo 20.2 de la presente Ordenanza.

Hasta el año 2023: Los edificios y construcciones construidos o reestructurados en el año 1968, conforme a lo dispuesto en el artículo 20.2 de la presente Ordenanza.

Hasta el año 2024: Los edificios y construcciones construidos o reestructurados en el año 1969, conforme a lo dispuesto en el artículo 20.2 de la presente Ordenanza.

Hasta el año 2025: Los edificios y construcciones construidos o reestructurados en el año 1970, conforme a lo dispuesto en el artículo 20.2 de la presente Ordenanza.

En el año 2026 y en los sucesivos años será de plena aplicación, a los efectos de la presentación del acta de inspección técnica, el artículo 20.2 de la presente Ordenanza.

En el caso de actas de inspecciones presentadas antes del plazo establecido como obligatorio para acreditar la primera inspección técnica de edificios, se entenderán presentadas en dicho año, siempre que los edificios y construcciones tuvieran una antigüedad superior a cincuenta años en la fecha de presentación de dicha acta de inspección.

Disposición transitoria tercera. Cuadro de precios oficial de edificación del Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife. Acuerdo Marco para las Ejecuciones Subsidiarias.

Si al momento de la entrada en vigor de la presente Ordenanza no hubiera sido aprobado el cuadro de precios oficial de edificación del Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife al que se hace referencia en el artículo 9, será de aplicación, hasta la aprobación de aquél, el cuadro de precios recogido en el pliego de condiciones técnicas para la contratación de obras de ejecución subsidiaria, actuaciones singulares y otras en el término municipal.

Disposición final única. Publicación, entrada en vigor y comunicación.

De conformidad con lo dispuesto en la Ley de Capitalidad y de Régimen Especial del Ayuntamiento, la publicación, entrada en vigor y comunicación de la presente Ordenanza se producirá de la siguiente forma:

- a) El acuerdo de aprobación y la Ordenanza se publicarán íntegramente en el Boletín Oficial de la Provincia.
- b) Sin perjuicio de lo anterior, el acuerdo de aprobación se remitirá a la Administración General del Estado, a la Administración de la Comunidad Autónoma Canaria y al Cabildo.
- c) La Ordenanza entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia.

Disposición Derogatoria.

1.- Toda referencia contenida en la Ordenanza a la Inspección Técnica de los Edificios ha de reputarse referida al Informe de Evaluación de los Edificios, que comprende el acta de inspección técnica y el certificado de eficiencia energética.

2.- La presente Ordenanza deroga las anteriores.

Santa Cruz de Tenerife, 5 de mayo de 2015.

ANEXO I: Modelo de ficha del Informe de evaluación de edificios (IEE).

ANEXO II: Modelo de certificado de idoneidad.

ANEXO III: Reglamento de la Comisión Técnica de Informe de Evaluación de Edificios de Santa Cruz de Tenerife.

ANEXO I

Modelo de ficha del informe de evaluación de edificios (IEE)

El modelo tipo de informe de evaluación de los edificios, de acuerdo al que consta en el Anexo II del Real Decreto 233/2013 de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016, publicado en el B.O.E. nº 86 de 10 de abril de 2013, disponible en el siguiente enlace:

<https://www.boe.es/boe/dias/2013/04/10/pdfs/BOE-A-2013-3780.pdf>

ANEXO II


**CERTIFICADO DE IDONEIDAD
INSPECCION TECNICA DE
EDIFICIOS**

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE
ÁREA DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL
GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
DIRECCIÓN TÉCNICO JURÍDICA
SECCION DE INSPECCIÓN URBANÍSTICA Y ACTIVIDADES

<i>(PLANO DE SITUACIÓN)</i>	<i>(FOTOGRAFÍA DE LA FACHADA)</i>	<i>(FOTOGRAFÍA DEL INTERIOR)</i>
Situación	Fachada	Interior

DATOS DEL EDIFICIO

Dirección : _____ C.P. _____

Año de Construcción: _____

Nº de Expediente: _____

DATOS DE LA PROPIEDAD

Titularidad/ Representante: _____ N.I.F. _____

Dirección: _____ Teléfono _____

Régimen jurídico Único Comunidad de Propietarios Sociedad Otros _____

Representante: _____ En calidad de: _____

N.I.F. _____ Dirección: _____ C.P. _____

Teléfono: _____ Fax: _____ E- mail: _____

DATOS DEL TÉCNICO INSPECTOR

Técnico/s: _____ D.N.I. _____

Dirección: _____ C.P. _____

Teléfono de contacto: _____ E-mail: _____

Titulación: _____ Colegio Profesional: _____ Nº colegiado: _____

Actuación: Designado por la propiedad En actuación subsidiaria (Expte. ref. _____)

Una vez inspeccionado el edificio consignado, el/los técnico/s firmantes CERTIFICAN:

Con fecha ___/___/___, se han finalizado las obras realizadas en el edificio indicado, por en cargo de _____ con DNI/NIF _____ al amparo de la licencia u orden de ejecución con número de expediente _____.

Las obras ejecutadas son idóneas para subsanar las deficiencias descritas en el Acta de Inspección suscrita por Dº/Dª _____ presentada en las dependencias municipales el ___/___/___ y que motivaban el dictamen desfavorable.

En Santa Cruz de Tenerife a ____, de _____ de 20__

Ei/La Técnico/a Inspector/a	
Fdo.:	

ANEXO III

REGLAMENTO DE LA COMISIÓN TÉCNICA DE INFORME DE EVALUACION DE EDIFICIOS DE SANTA CRUZ DE TENERIFE**Artículo 1. Definición**

La Comisión técnica de Informe de Evaluación de Edificios es el órgano colegiado del Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife que tiene como cometido el asesoramiento, estudio y control de la Ordenanza de Informe de Evaluación de Edificios y su desarrollo.

Artículo 2. Régimen Jurídico

El régimen jurídico aplicable a la Comisión técnica de Informe de Evaluación de Edificios adscrita a la Gerencia de Urbanismo, se regirá por el Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, y en cuanto a los órganos colegiados se atenderá a lo dispuesto en el Capítulo II del Título II de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Artículo 3. Composición

La Comisión tendrá carácter eminentemente técnico, será presidida por el Gerente de Urbanismo y su composición será la siguiente:

- a) Dos (2) miembros designados por el Consejero Director de la Gerencia de Urbanismo entre el personal de la misma y/o de los Servicios Municipales que pudieran intervenir en aquellas materias necesarias, en especial en políticas sociales.
- b) Un (1) miembro designado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Canarias, Demarcación de Tenerife-La Gomera-Hierro.
- c) Un (1) miembro designado por el Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Tenerife.
- d) Un (1) miembro designado por los Colectivos o Asociaciones vecinales.
- e) El Jefe de Inspección Técnica y Actividades.
- f) Un (1) miembro designado por la Empresa Municipal en materia de Vivienda.
- g) Actuará como secretario el Secretario Delegado de la Gerencia de Urbanismo, o persona en quien delegue, con voz pero sin voto.
- h) Podrá incorporarse personal técnico de forma puntual a los efectos de prestar asesoramiento en la materia que fuera necesaria.

Artículo 4. Funciones.

1. La Comisión Técnica de Informe de Evaluación de Edificios, tendrá como objetivos y competencias los siguientes:

- a) Interpretar, en los casos de duda o imprecisión, el sentido propio de las disposiciones contenidas en esta ordenanza respecto al Informe de Evaluación de Edificios.
- b) Proponer las modificaciones que, considerándose ajustadas a las disposiciones contenidas en la Ordenanza, no se hubieren contemplado.
- c) Promover, impulsar y divulgar el conocimiento del contenido de esta Ordenanza en los términos y situaciones que así se considere oportuno, así como la necesidad del mantenimiento preventivo.
- d) Proponer al Consejo Rector de la Gerencia Municipal de Urbanismo la aprobación de delimitaciones de actuación para desarrollar Áreas de Regeneración y Rehabilitación urbanas atendiendo a su ubicación, antigüedad, tipología y uso predominante o con base a las delimitaciones determinadas por el planeamiento vigente.
- e) Emitir los informes y propuestas que puedan ser recabados por los órganos municipales competentes en relación con las materias de esta Ordenanza.
- f) Emitir los informes y/o propuestas en las prescripciones técnicas para la adjudicación de las actuaciones que quieran desarrollarse en ejecución de los contenidos de esta Ordenanza.

Artículo 5. Convocatoria y sesiones

La Comisión Técnica de Informe de Evaluación de Edificios se reunirá cuantas veces sea convocado por el Presidente, debiendo celebrar al menos una sesión con carácter trimestral. Las convocatorias se cursarán con una antelación mínima de cuarenta y ocho (48) horas, salvo en los casos de urgencia, acompañándose del orden del día de la sesión.

Para la válida constitución de la Comisión, a efectos de la celebración de sesiones, deliberaciones y toma de acuerdos, se requerirá la presencia del Presidente y Secretario o en su caso, de quienes les sustituyan, y la de mitad al menos de sus miembros.

En caso de no existir quórum para la válida celebración de la sesión en primera convocatoria, se celebrará en segunda convocatoria, media hora más tarde.

Los acuerdos se adoptarán por el voto favorable de la mayoría simple de los miembros presentes, dirimiéndose los empates con el voto de calidad del Presidente.

Artículo 6. Funciones del Presidente

El Presidente de la Comisión Técnica de Informe de Evaluación de Edificios tendrá las siguientes funciones:

- a) Representar a la Comisión en cuantos actos sea procedente.
- b) Convocar y fijar el orden del día de las mismas.
- c) Presidir las sesiones, garantizando el cumplimiento de las leyes y la regularidad de las deliberaciones y votaciones.
- c) Dirimir el empate en las votaciones con el voto de calidad.
- d) Autorizar con su firma los acuerdos de la Comisión.
- e) Dictar cuantas instrucciones de régimen interior sean procedentes para el adecuado despacho de los asuntos de los que sea competente la Comisión.
- f) Tramitar la solicitud de documentación e informes que se estimen necesarios.

Artículo 7. Funciones de los vocales

Los vocales tendrán las siguientes funciones:

- a) Asistir a las sesiones de la Comisión sin que esta facultad pueda ser delegada a favor de otra persona.
- b) Intervenir en las deliberaciones y emitir su voto para la adopción de los acuerdos, sin que este derecho al voto sea delegable en cualquier otro miembro de la Comisión.
- c) Formular las propuestas y enmiendas, orales o escritas, y los votos particulares que estimen procedentes en el seno de la Comisión.
- d) Proponer la realización de informes y solicitud de documentos que estimen necesarios para la actuación de la Comisión.

Artículo 8. Funciones del Secretario

El Secretario tendrá las siguientes funciones:

- 1.- Asistir a las reuniones con voz pero sin voto.
- 2.- Asistir al Presidente en la confección del orden del día de las sesiones, cursando las convocatorias por orden del mismo.

3.- Redacción de las Actas, expedir las certificaciones de los acuerdos por orden y con el visto bueno del Presidente y llevar y custodiar el Libro de Actas de las sesiones.

Artículo 9.- Orden del día.

El orden del día será fijado por el Presidente, asistido por el Secretario.

Sólo podrán ser incluidos en el orden del día los expedientes y asuntos que hubieran sido estudiados e informados previamente por el órgano competente.

No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, el Presidente, con la ratificación de la mayoría de los miembros presentes de la Comisión, podrá incluir expedientes no recogidos en el orden del día siempre que concurren razones de urgencia o especial interés.

El primer punto del orden del día será la aprobación, si procede, del Acta de la sesión anterior, cuyo texto será remitido junto con la convocatoria de la sesión.

Artículo 10. Funcionamiento

Los temas a tratar que consistan en modificaciones de lo determinado en la Ordenanza se deberán presentar con la antelación suficiente para que previamente pueda realizarse un examen de las propuestas por parte de los técnicos municipales de los Servicios que correspondan de este Ayuntamiento, emitiéndose una valoración técnica, para su posterior debate en la Comisión Técnica de Informe de Evaluación de Edificios. Dicha valoración, junto con una copia de la documentación presentada, se remitirá a cada uno de los miembros de la Comisión con una antelación suficiente para su conocimiento. La sesión comenzará con la exposición del técnico en relación a las cuestiones fundamentales de la propuesta presentada. Seguidamente, se debatirá y se levantará Acta conforme al artículo siguiente.

En el resto de los casos, la documentación junto con la valoración realizada por los técnicos municipales se remitirá a cada uno de los miembros de la Comisión para su conocimiento previo, debatiéndose y levantándose la correspondiente Acta.

Artículo 11. Actas de las sesiones

De cada sesión que celebre la Comisión se levantará Acta por el Secretario, que especificará necesariamente los asistentes, el orden del día de la reunión, las circunstancias del lugar y tiempo en que se ha celebrado, las deliberaciones y los acuerdos adoptados, con especificación del sentido del voto.

En el Acta figurará, a solicitud de los respectivos miembros, el voto particular que emita cualquiera de ellos contrario al acuerdo que al efecto se adopte. Las Actas serán aprobadas en la siguiente sesión que celebre la Comisión. Excepcionalmente, y de conformidad con lo establecido en la legislación vigente de régimen local, se podrán expedir certificaciones de los acuerdos antes de que el Acta de la sesión en que se hubiesen acordado se haya aprobado, efectuando las salvedades legales correspondientes.

Artículo 12. Retribuciones de los miembros

Los miembros de la Comisión técnica de Paisaje Urbano no percibirán retribución ni compensación económica alguna por su pertenencia al mismo ni por el desarrollo de funciones relacionadas con él.

Artículo 13. Asistencia de expertos invitados

El Presidente de la Comisión podrá recabar los informes que estime oportunos, o bien convocar a la asistencia de las sesiones, a aquellas personas que, por su condición específica considere idóneas para los asuntos a tratar. Éstas tienen carácter de invitadas y no son miembros de la Comisión, por lo que tendrán voz pero no voto.

En Santa Cruz de Tenerife, a 3 de junio de 2015.

La Secretaria Delegada, Luisa del Toro Villavicencio.