



Secretaría



ORDENANZA Y ANEXOS PARA LA DELIMITACION DEL AREA DE LA AJERQUIA NORTE DE CORDOBA PARA SER SOMETIDA AL CONTROL DE LA CONSERVACIÓN DE OBRAS Y CONSTRUCCIONES (ITE). Y, PARA OTRAS DOS MATERIAS REFERIDAS A LA TOTALIDAD DEL TERMINO MUNICIPAL DE CORDOBA: 1º) PARA HABILITAR ORDENES DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE MEJORA EN CUALQUIER CLASE DE EDIFICIOS PARA ADAPTACION AL ENTORNO. Y, 2º) PARA FIJAR EL PLAZO PARA INCLUSION EN EL REGISTRO MUNICIPAL DE SOLARES Y EDIFICACIONES RUINOSAS O INADECUADAS.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El artículo 4, de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local establece dentro de la esfera de las competencia de los Ayuntamientos, en su calidad de Administración pública de carácter territorial, la potestad reglamentaria.

También, el artículo 25 del RDL 781/1986, de 18 de abril, Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Régimen Local, establece que el municipio ejercerá, en todo caso, competencias en la seguridad en los lugares públicos, entre otras materias y, su artículo 55, dispone que para ello podrán aprobar Ordenanzas.

El artículo 9, de la Ley 8/2007, de 28 de Mayo, de suelo, dispone dentro de los deberes del derecho de propiedad del suelo el dedicarlo a usos que no sean incompatibles con la ordenación territorial y urbanísticas; conservarlo en las condiciones legales para servir de soporte a dicho uso y, en todo caso, en las de seguridad, salubridad accesibilidad y ornato legalmente exigibles; así como realizar los trabajos de mejora y rehabilitación hasta donde alcance el deber legal de conservación.

Por otra parte, el artículo 24.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en adelante LOUA, establece que las ordenanzas municipales de edificación podrán tener por objeto regular los aspectos morfológicos, incluidos los estéticos....Deberán ajustarse, en todo caso, a las disposiciones sectoriales reguladoras de la seguridad, salubridad, habitabilidad y calidad de las construcciones y edificaciones, y de la protección del patrimonio urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico.

Su artículo 155 y el 9 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo, establecen que el deber de los propietarios de edificios alcanza hasta la ejecución de los trabajos y obras cuyo importe tiene como límite el contenido normal del deber de conservación y que las obras de conservación o rehabilitación se ejecutarán a costa de los propietarios dentro del límite del deber normal de conservación que les corresponde. Cuando las obras de conservación y rehabilitación rebasen el contenido normal del deber de conservación, para obtener mejoras o beneficios de interés general, aquellas se ejecutarán a costa de la entidad que lo ordene en la cuantía que exceda de dicho deber

El punto 3, del artículo 155 fija el contenido de dicho deber hasta **“la mitad del valor de una construcción de nueva planta”**.



Por otra parte su artículo 156, introduce la novedad de la “rehabilitación preventiva”, estableciendo la posibilidad de delimitar áreas en las que los propietarios de las construcciones y edificaciones comprendidas en ellas deberán realizar, con la periodicidad que se establezca, una inspección dirigida a determinar el estado de conservación de las mismas. Igualmente estas áreas podrán establecerse para la realización de dicha inspección sólo en las construcciones y edificios del ámbito delimitado que estén catalogadas o protegidas o tengan una antigüedad superior a cincuenta años.

Por todo lo anterior y siguiendo los criterios del Consejo Social de Córdoba y de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre de Ordenación de la edificación y del Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación, se ha optado por una Ordenanza Municipal racional y congruente con los fines que se persiguen, regulando de forma concreta y clara **la Inspección Periódica de los Edificios y Construcciones, entendida como una técnica preventiva para evitar la ruina**, proponiendo su aplicación inmediata en un área que afecta al Conjunto Histórico y, que ha de redundar, necesariamente, en el objetivo anhelado de ser la Capital Cultural en el año 2.016, y posibilitando su aplicación a otras áreas mediante delimitaciones futuras a través de los instrumentos establecidos expresamente en la LOUA.

La novedad, pues de este texto deriva de la regulación de la obligación de los propietarios de los edificios y construcciones de, en los plazos establecidos, aportar un informe técnico sobre la situación de su propiedad, con un contenido extenso sobre la situación, defectos, propuestas de actuación, presupuestos, etc.....; que han de suponer un importante hito en la concienciación ciudadana en aquellas obligaciones de conservación sobre la propiedad; pero que también tendrá una concienciación colectiva sobre el patrimonio edificatorio y urbanístico de nuestra ciudad. En este ámbito, lógicamente, se propone, por la envergadura de la figura de la inspección técnica, unos plazos de aportación de los informes técnicos para los edificios existentes, según su antigüedad.

También se regulan otros dos temas, muy relacionados con lo anterior, referidos al término municipal de Córdoba:

La habilitación para dictar órdenes de ejecución en toda clase de edificios para su adaptación al entorno (**artículo 158 de la LOUA y artículos: 19, 24.2, 28, 33, 37 y Disposición Transitoria Tercera de la Ley 14/07, de 26 de Noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía**).

Y, se fija y aclaran los plazos imprescindibles para la inclusión en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas de Córdoba (**dispersos en el artículo 14.1 de la Ley 6/98, artículos 148, 149 y 173 de la LOUA y artículo 5.2.16 del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística de Córdoba 2003**).

Por último, se destaca que el Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística de Córdoba-2003, en vigor, en su artículo 3.2.7. establece que todas aquellas disposiciones de carácter general, y competencias ordinaria municipal, que regulan aspectos determinados relacionados con la...., y los edificios...se entenderá a efectos de esta normas como Ordenanzas especiales. Y como tales, se regularán de



conformidad a lo dispuesto en el ley de régimen Local, en cuanto respecta a su tramitación y requisitos para su aprobación. La cual, en tanto no implique modificación o revisión del PGOU, corresponderá al órgano municipal competente. En todo caso, requerirán la publicación en el Boletín Oficial correspondiente. Por lo que se han coordinado ambos textos al objeto de evitar modificaciones innecesarias que compliquen la tramitación.

TÍTULO PRELIMINAR

Artículo 1. Objetos y ámbitos de la Ordenanza

1. Es objeto de esta Ordenanza establecer la obligación de los propietarios de las edificaciones y construcciones, de realizar periódicamente una inspección dirigida a determinar el estado de conservación de las mismas, en la Zona de la Ajerquía Norte de Córdoba, declarada Área de rehabilitación integrada o concertada por Orden de 6 de Noviembre de 2006 de la Consejera de Obras Públicas y Transportes (BOJA número 228, de 24 de noviembre de 2006) y en el ámbito definido en el Programa de Actuación (aprobado por el Pleno Municipal el 6 de Julio de 2006 y por resolución conjunta de la Dirección general de urbanismo y Dirección general de Arquitectura y Vivienda de fecha 25 de Julio de 2006) de cuya delimitación se adjunta plano, como Anexo de esta Ordenanza. Y, en las áreas o zonas que se delimiten más adelante dentro del término Municipal de Córdoba.

Para la ampliación del ámbito, el municipio, de Oficio o a instancia de parte, podrá delimitar nuevas áreas sometidas a la inspección periódica de construcciones y edificaciones mediante su incorporación como determinación expresa en los instrumentos de planeamiento de desarrollo (Planes Especiales o Estudios de Detalle) o mediante el procedimiento de delimitación de Unidades de Ejecución, artículo 106 de la LOUA.

2. Habilitar al Municipio para dictar órdenes de ejecución de obras de mejora en toda clase de edificios del término municipal para su adaptación al entorno.

3. Establecer de forma general el plazo máximo para solicitar licencias a efectos de la inclusión se solares y casas ruinosas en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas.

Artículo 2. Participación ciudadana

1. Los órganos responsables de la tramitación de los expedientes a que se refiere esta Ordenanza facilitarán la participación de los ciudadanos/as a través de sus entidades representativas. A tal efecto, las asociaciones vecinales que estén debidamente inscritas en el registro municipal correspondiente, tendrán la consideración de interesados en cualquiera de los expedientes de su zona de influencia, distrito o barrio, a que se refiere esta Ordenanza desde su personación en los mismos.



Secretaría



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

3.- Asimismo, se facilitará y se incentivará la participación en la materia objeto de esta Ordenanza de los colegios profesionales y otras entidades u organismos de derecho público relacionados con las actuaciones y obras reguladas.

Artículo 3. Interpretación y remisión normativa.

En todo lo no previsto de forma expresa en la presente ordenanza, así como en la interpretación de la misma, habrá que remitirse a lo establecido en la legislación aplicable en materia de urbanismo, edificación, expropiación forzosa y régimen jurídico de las Administraciones públicas y del procedimiento administrativo común.

Artículo 4. Distribución de facultades y funciones.

El ejercicio de las funciones derivadas de las presentes Ordenanzas se adecuará en cada momento a la organización administrativa establecida en la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba.

La/el Gerente establecerá la necesaria colaboración entre los Servicios de Planificación, Planeamiento, Oficina de Ruinas del Servicio de Inspección, Tesorería y Secretaría de la Gerencia y con el órgano de Gestión Tributaria Municipal y cualquier otro preciso, encomendando las tareas necesarias.

La/el Jefa/e del Servicio de Planeamiento será la/el responsable de tener actualizado un Plano Refundido, en el que constará la fecha de cada una de las Delimitaciones, es decir, se encargará de incorporar cada una de las sucesivas ampliaciones del ámbito de las presentes Ordenanzas que deriven de instrumentos de planeamiento o de Delimitaciones propiamente dichas.

Dicho plano actualizado se incorporará al original del expediente de las Ordenanzas depositado en Secretaría, y se enviará a cada uno de los Servicios mencionados y se publicará en las Web, municipal y de Gerencia Municipal de Urbanismo.

TÍTULO I

DE LA INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS

Artículo 5.- Objeto y contenido.

1. Los propietarios de construcciones y edificaciones incluidos en los ámbitos delimitados expresamente a tal fin, tienen la obligación de efectuar una inspección periódica dirigida a determinar el estado de conservación y rehabilitación de las mismas y el cumplimiento del deber de conservación impuesto por la normativa urbanística y de régimen del suelo.

2. El informe de Inspección Técnica de la Edificación y su ficha técnica debidamente tramitada deberán ser conservadas por los propietarios y transmitidos, en caso de

enajenación por cualquier título, a sus nuevos titulares, de conformidad con lo previsto en Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación y las posteriores disposiciones de desarrollo de la misma.

3. El contenido del deber de conservación y rehabilitación, cuyo grado de cumplimiento habrá de recogerse en las inspecciones periódicas en los términos de esta Ordenanza, se refiere al mantenimiento en las adecuadas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público de la construcción o edificación en su conjunto, en los términos establecidos en la legislación en vigor en cada momento.

Artículo 6.- Inspección periódica de Construcciones y Edificaciones.

1. La obligación legal de efectuar la inspección periódica, se verificará mediante la obtención por cuenta y cargo del propietario de informe, expedido por técnico competente designado por el mismo, con el contenido, la forma, la documentación adjunta y en los plazos que se establecen en esta Ordenanza y su posterior presentación en el Registro General de Entrada de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba.

2. Son técnicos competentes los profesionales titulados legalmente, de conformidad con lo establecido en la Ley de Ordenación de la Edificación.

3. A estos efectos se presentará un informe de Inspección Técnica por cada edificio o construcción salvo la siguiente excepción:

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

Asimismo constituye un solo cuerpo constructivo:

- Las unidades constructivas ligadas por elementos estructurales.
- Las unidades constructivas ligadas por elementos funcionales.
- Las unidades constructivas ligadas por redes de instalaciones.
- Las unidades constructivas ligadas por espacios funcionales indivisibles.

Artículo 7.- Contenido del informe de Inspección Técnica de la Edificación.

1. A resultas de la inspección realizada, el informe técnico deberá consignar el resultado de la misma, indicando inequívocamente que el edificio o construcción reúne las condiciones adecuadas de seguridad, salubridad y ornato público, o bien que el mismo no las reúne, con descripción de:

A) Fecha de la visita o visitas de inspección realizadas, planos de situación y fotografías del exterior e interior del edificio o construcción expresivas del contenido del informe.

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

C) Con anterioridad a la redacción del informe deberán realizarse todos los estudios previos que a juicio del técnico redactor sean necesarios para obtener un conocimiento suficiente de la edificación o construcción y describir los trabajos y ensayos ejecutados para realizar la Inspección (apertura de calos, catas, desmontado de falsos techos, etc.) en el caso de que hayan sido necesarios para determinar los daños de la edificación.

D) Desperfectos y deficiencias apreciados con indicación de al menos los siguientes apartados relativos a la seguridad constructiva de la edificación:

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

b) Seguridad relativa a fachadas interiores, exteriores y medianeras de edificio o construcción, en especial de los elementos que puedan suponer peligro para la vía pública o zonas interiores de la edificación tales como frentes de forjado, cornisa, pretilas, remates, elementos ornamentales, aplacados, revestimientos de fachadas, aparatos de aire acondicionado, etc.

c) Estanqueidad, indicando el estado general de cubiertas, cerramientos, pavimentos en contacto con el terreno, muros de sótano y carpinterías exteriores, así como el estado general de las redes de fontanería, saneamiento, electricidad, aparatos elevadores y demás instalaciones existentes en la edificación y urbanización interior de la parcela.

E) Aspectos o elementos de interés general precisados de mejora evidente en orden a la utilización de espacios e instalaciones.

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

G) Presupuesto estimado de las medidas, trabajos y obras necesarias.

H) En el supuesto de emisión del segundo y sucesivos informes de Inspección Técnica de Edificaciones, indicación del grado de ejecución y efectividad de las medidas, trabajos y obras realizados para cumplimentar las recomendaciones señaladas en los informes de inspección técnica anteriores.



2. Sin perjuicio de la mención de las medidas, trabajos y obras a que se refiere el apartado anterior, el informe de Inspección Técnica de la Edificación deberá comprender las medidas inmediatas de seguridad adoptadas, debiendo justificarse que no admitían demora por motivo de inminente riesgo para los ocupantes de la construcción o edificación, colindantes o quienes transiten por sus inmediaciones.

A estos efectos, la propiedad de la edificación deberá adoptar, bajo dirección técnica competente, todas aquellas medidas precisas para la inspección y las necesarias para eliminar de forma precautoria y preventiva una situación de riesgo inminente, tales como apeos, apuntalamientos, desmonte de elementos sueltos, etc., comunicando de forma inmediata su comienzo a la Gerencia Municipal de Urbanismo mediante informe técnico justificativo suscrito por el profesional competente que las esté dirigiendo y en su caso a la delegación provincial de la Consejería de Cultura. De esta forma única y exclusivamente podrán realizarse, bajo dirección técnica competente, las medidas de seguridad provisionales que de forma precautoria y preventiva eliminen la situación de riesgo inminente, tales como apeos, apuntalamientos, desmonte de elementos sueltos, etc., y deberán quedar debidamente justificadas técnica y documentalmente a su finalización en el informe de inspección técnica.

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

3. El informe de Inspección Técnica de la Edificación se presentará conforme al modelo recogido en el Anexo de la presente Ordenanza, en soporte papel y en soporte informático.

Artículo 8.- Ficha Técnica de la Edificación.

Se establece la obligación de realizar también una Ficha Técnica de la Edificación, relativa a la situación jurídica, arquitectónica, urbanística y al régimen de la ocupación y propiedad de la misma, conforme al modelo recogido en el Anexo de la presente Ordenanza, en soporte papel y en soporte informático.

Artículo 9.- Forma y plazo de presentación de la documentación relativa a la Inspección Técnica de la Edificación.

1. El informe de Inspección Técnica de la Edificación visado por el Colegio Oficial correspondiente, deberá presentarse en el Registro General de Entradas de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba, acompañado de la Ficha Técnica de la Edificación y del Compromiso de Ejecución y Conclusión final conforme a los modelos recogidos en el Anexo de la presente Ordenanza, en soporte papel y en soporte informático.



2. El primer informe de Inspección Técnica de la Edificación deberá presentarse dentro del año siguiente a aquel en que el edificio cumpla 50 años de antigüedad.

3. Al objeto de graduar la obligación a la entrada en vigor de estas Ordenanzas, se establece que en los casos de edificios que superen dicha antigüedad, los plazos serán:

a) En los edificios protegidos o que a la entrada en vigor de esta Ordenanza tengan más de 100 años de antigüedad, 1 año.

b) En los edificios que a la entrada en vigor de esta Ordenanza tengan más de 75 años de antigüedad, 2 años.

c) En los edificios que a la entrada en vigor de esta Ordenanza tengan más de 50 años de antigüedad, 3 años.

4. El informe de Inspección Técnica de la Edificación deberá renovarse periódicamente, dentro del año siguiente a aquel en que hayan transcurrido 10 años, desde la fecha en la que se presentó el anterior y se entregó en el Registro General de Entradas de la Gerencia de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba, acompañado de Ficha Técnica y Compromiso de Ejecución y Conclusión Final debidamente actualizados, conforme a los modelos recogidos en el Anexo de la presente Ordenanza, en soporte papel y en soporte informático. No obstante, en el caso de obtención de licencia de ocupación por la ejecución de obras de reforma y rehabilitación general que afecten a la edificación completa, el plazo de renovación del informe de Inspección Técnica de la Edificación, será de 25 años, que comenzará a contar a partir de la fecha de terminación de las referidas obras.

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

6. A los efectos de esta Ordenanza, se entiende como edad de la edificación el tiempo transcurrido desde la fecha de terminación total de su construcción.

La edad de la edificación se acreditará documentalmente mediante los siguientes documentos: certificado final de obras, licencia de ocupación, en su defecto, licencia de obras y, en defecto de los anteriores y de cualquier medio de prueba admisible en derecho, por estimación técnica en función de su tipología y características constructivas. Sin perjuicio de lo anterior, la Gerencia Municipal de Urbanismo y la delegación provincial de la Consejería de Cultura colaborarán con los interesados facilitándoles los datos y antecedentes de los edificios que obren en sus archivos.

7. La inspección de las edificaciones cuyos propietarios no hayan presentado el correspondiente Informe de Inspección Técnica de la Edificación en tiempo se efectuará por ejecución subsidiaria, con cargo de la propiedad.



Artículo 10.- Registro de Inspección Técnica de la Edificación y Libro del Edificio.

A los efectos previstos en esta Ordenanza se constituirá en la Oficina de Ruinas de la Gerencia Municipal de Urbanismo de Córdoba un Registro de Inspección Técnica de la Edificación que será público, pudiendo instrumentarse a través de cualesquiera de los medios informáticos previstos en la Ley 30/92 y en el que quedará constancia de la fecha de presentación y del contenido de cada uno de los informes de Inspección Técnica y Fichas Técnicas de la Edificación que se presenten. Las copias acreditativas de la presentación del primer y sucesivos informes de Inspección Técnica de la Edificación y sus correspondientes Fichas Técnicas de la Edificación se unirán al Libro del Edificio, o en su defecto a la documentación técnica del mismo, y deberán ser conservadas por los propietarios y transmitidas, según lo regulado en el artículo 4.2 de estas ordenanzas.

En consecuencia de su carácter público, los ciudadanos podrán acceder al mismo en la forma y con los requisitos establecidos en la Ley.

Artículo 11.- Efectos del cumplimiento de la presentación en plazo del informe de Inspección Técnica de la Edificación, Ficha Técnica de la Edificación y Compromiso de Ejecución y Conclusión Final.

1. El cumplimiento en tiempo y forma de la obligación de presentación de la Inspección Técnica de la Edificación en donde se exprese el cumplimiento de las condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, o donde se expresa la necesidad de acometer obras para alcanzar dichas condiciones, facultará al propietario, o a los titulares legítimos de derecho sobre la edificación, a solicitar cualquier tipo de ayuda que el Ayuntamiento u otro organismo establezca para la rehabilitación total de la edificación, y al tipo reducido de la tasa correspondiente por licencia de obras, si así se establece en la Ordenanza Fiscal correspondiente.

2. En todos aquellos casos en que el informe de Inspección Técnica de la Edificación establezca la necesidad de realización de obras, no podrá otorgarse licencia de obras de ningún tipo que no recoja al menos las obras necesarias para solventar todos los desperfectos y deficiencias graves señaladas en el informe de Inspección Técnica de la Edificación.

Artículo 12.- Consecuencias del incumplimiento de la presentación en plazo del informe de Inspección Técnica de la Edificación, Ficha Técnica de la Edificación y Compromiso de Ejecución y Conclusión Final.

1. No podrá concederse ayuda a la rehabilitación total o parcial de la edificación que establezca el Ayuntamiento sin cumplir con la obligación de presentar la documentación completa sobre la Inspección Técnica de la Edificación. Para las Ayudas públicas y bonificaciones de las tasas por expedición de licencias para la conservación y rehabilitación se estará a lo legislado por la Comunidad Autónoma.

2. El incumplimiento por parte del propietario de su obligación de cumplimentar en tiempo y forma la Inspección Técnica de la Edificación, constituye infracción muy grave cuando afecte a construcciones o edificaciones catalogadas o protegidas.



El incumplimiento por parte del propietario de su obligación de cumplimentar en tiempo y forma la Inspección Técnica de la Edificación, constituye infracción grave, salvo que se subsane voluntariamente tras el primer requerimiento formulado al efecto por la Gerencia Municipal de Urbanismo, en cuyo caso tendrá la consideración de infracción leve. Las cuantías mínimas de las sanciones a imponer serán:

- a) Infracciones leves: multa de 600 euros.
- b) Infracciones graves: multa de 3.000 euros.
- c) Infracciones muy graves: multa de 6.000 euros.

A efectos de la necesaria graduación de la sanción a imponer, además de las circunstancias agravantes, atenuantes y mixtas, establecidas legal y reglamentariamente, se tendrán en cuenta las siguientes circunstancias de naturaleza mixta:

- a) El grado de ocupación del edificio.
- b) Que el edificio presente patologías que supongan riesgo para la integridad física de las personas, ya sean las personas que ocupan el propio edificio, las personas que ocupan edificios colindantes o para las personas que puedan transitar por la vía pública.

El procedimiento y competencia para la imposición de las sanciones procedentes será el establecido en la Sección Tercera del Capítulo 1º del Título 7º de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y en las Normas de procedimiento administrativo común.

El Pleno Municipal, actualizará el importe de las sanciones previstas en esta ordenanza, en la cantidad que resulte de aplicación de conformidad con la variación de los índices de precios al consumo, o parámetros que los sustituya.

3. Será documento preceptivo para acompañar a la solicitud de concesión de todo tipo de licencias de obras relativas a edificios incluidos en un área en la que esté establecida la obligatoriedad de la ITE, salvo las de obras menores que se expresarán en el párrafo siguiente, la copia del ejemplar sellado del Informe de Inspección Técnica de la Edificación que queda en poder del propietario o, en su defecto, declaración escrita efectuada por el propietario de la finca estableciendo que ha sido presentado en forma el Informe de Inspección Técnica de la Edificación relativo a la misma, o acreditación por los medios establecidos en el artículo 10.4 de la presente Ordenanza de que el edificio por su edad no está sujeto a la inspección técnica.

Las solicitudes de concesión de licencia de obras menores que no necesitan acreditar la presentación del Informe de Inspección Técnica de la Edificación, como documentación preceptiva, son aquellas que se refieren a obras que, sin referirse a elementos comunes de un edificio, tienen escasa entidad técnica e impacto urbanístico, no afectan al patrimonio protegido ni tienen repercusión sobre la estructura del inmueble.



Artículo 13.- Conclusión Final y Compromiso de Ejecución.

1. En los supuestos en los que el informe de Inspección Técnica de la Edificación recoja el incumplimiento del deber de conservación conforme a la normativa urbanística vigente, al informe de Inspección Técnica de Edificación se acompañará, además de la Ficha Técnica de la Edificación, el documento de Conclusión Final conforme al modelo del Anexo.

2. Sin perjuicio del régimen jurídico general del deber de conservación establecido en la legislación vigente y de las facultades de inspecciones urbanísticas de la Gerencia Municipal de Urbanismo, en aquellos supuestos en los que el informe de Inspección Técnica de la Edificación señale desperfectos y deficiencias de la construcción o edificación, será necesario la cumplimentación del Compromiso de Ejecución y Conclusión Final, conforme al modelo recogido en el Anexo de la presente Ordenanza, en soporte papel y en soporte informático, que contenga al menos lo siguiente:

a) Cuando el informe de Inspección Técnica de la Edificación recoja en sus recomendaciones la necesidad de ejecutar obras de conservación o rehabilitación en la edificación o construcción, para las que sea precisa la obtención de licencia de obras, se deberá acompañar compromiso expreso del propietario de solicitar la correspondiente licencia que solvante, al menos, las deficiencias o desperfectos graves señalados en el informe de Inspección Técnica de la Edificación, y a ejecutar las obras conforme al orden de prioridades establecido en la Inspección Técnica de la Edificación.

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

A estos efectos, al informe de Inspección Técnica de la Edificación se acompañará solicitud de licencia de obras, memoria descriptiva de las obras a realizar, planos con indicación de las mismas, presupuesto, estudio de seguridad y salud o estudio básico de seguridad y salud, según lo dispuesto en el Art. 4 del RD 1627/1997, memoria y proyecto de medios auxiliares si fuera necesario y director técnico y coordinador de Seguridad y Salud, debidamente visado por el Colegio Oficial correspondiente.

Recibida la anterior documentación completa en la Gerencia de Urbanismo, se entenderá concedida, por silencio positivo, licencia de obras para ejecutar las actuaciones urgentes referidas en los párrafos anteriores, si transcurridos 20 días naturales no ha recaído resolución expresa.



Si las obras afectan a bienes inscritos con carácter específico en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Artístico o declarado Bien de Interés Cultural y sus entornos precisará la autorización previa de la Consejería de Cultura de acuerdo con lo regulado en los artículos 33 y 37 de la Ley 14/07

Todo ello sin perjuicio de las facultades de Inspección Urbanística de la Gerencia Municipal de Urbanismo en materia de conservación que se ejercerá en caso de denegación de la licencia o de incumplimiento de los plazos asumidos. En estos supuestos el informe técnico que sirva de fundamento de la orden de ejecución podrá emitirse en base sólo a lo recogido en el informe de inspección técnica de la edificación, salvo que incluya demolición total o parcial de edificaciones o construcciones, o alteración de elementos protegidos, o afecten al régimen de ocupación del edificio.

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

c) Si el informe de Inspección Técnica de la Edificación justifica la existencia de un peligro inminente para las personas o bienes, el propietario actuará como se expresa en el artículo 8 de estas ordenanzas dando cuenta inmediatamente de la emergencia a la Gerencia Municipal de Urbanismo y presentando, a su finalización, certificado técnico sobre la correcta ejecución de las mismas. Si estas obras afectan a bienes inscritos con carácter específico en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Artístico o declarado Bien de Interés Cultural y sus entornos se le dará cuenta también de forma inmediata de la emergencia a la Delegación provincial en Córdoba de la Consejería de Cultura, de acuerdo con lo regulado en los artículos 24.2 de la Ley 14/07

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

En cualquier caso la Gerencia Municipal de Urbanismo ejercerá sus facultades urbanísticas en materia de conservación cuando se trate de obras, medidas o trabajos que incluyan demolición total o parcial de edificaciones o construcciones o alteración de elementos protegidos o afecten al régimen de ocupación del edificio.

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



TÍTULO II

ORDENES DE EJECUCIÓN DE LOS ENTORNOS.

Artículo 14. De las órdenes de ejecución para su adaptación al entorno.-

En fachadas, cubiertas o espacios visibles desde la vía pública podrán dictarse órdenes de ejecución para su adaptación al entorno por el Presidente de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba, además de por motivos de interés turístico, cultural o estético, adoptando las medidas definidas en el artículo 19 de de la Ley 14/07 de Patrimonio Histórico de Andalucía que eviten la contaminación acústica o perceptiva. El entorno si no estuviera delimitado en el BIC o en el Planeamiento urbanístico, y hasta tanto se redacte el Plan que define el artículo 28 de la Ley 14/07 de Patrimonio Histórico de Andalucía, deberá ajustarse a lo dispuesto en la Disposición Adicional cuarta de dicha Ley.

TÍTULO III-

DEL REGISTRO MUNICIPAL DE SOLARES Y EDIFICACIONES RUINOSAS

Artículo 15. Obligación de solicitar licencia y de iniciar y terminar la edificación.

1. Se fija en dos años el plazo en el que los propietarios deberán solicitar licencia para edificar o cesar el uso inadecuado, desde que la parcela merezca la calificación de solar o desde la declaración administrativa de ruina o inadecuación a los efectos de su inclusión en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas de Córdoba.
2. Se mantiene el plazo para iniciar la edificación de seis meses desde su otorgamiento, que fijó el Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística de Córdoba 2003, en vigor.
3. Se mantiene el plazo para finalizar la edificación de de tres años desde su otorgamiento desde su otorgamiento, que fijó el Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística de Córdoba 2003, en vigor.
4. El Planeamiento de desarrollo deberá motivar y justificar la oportunidad de otros plazos.
5. El Presidente de la Gerencia Municipal de Urbanismo podrá prorrogar plazos en los términos del artículo 173 de la LOUA.

Artículo 16. Incumplimiento de la obligación de edificar. Consecuencias.

El incumplimiento de los plazos establecidos en el artículo anterior tendrá como consecuencia que los solares y edificaciones ruinosas, deficientes o inadecuadas, serán, previa declaración del incumplimiento, incluidas en el Registro Municipal de Solares y



Secretaría



Edificaciones Ruinosas de Córdoba, constituido por Decreto de 2 de Agosto de 2004 y publicado en el Boletín Oficial de la Provincia núm. 130, de 1 de Septiembre de 2004.

DISPOSICIONES ADICIONALES

PRIMERA: El Órgano de Gestión Tributaria del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba adaptará las Ordenanzas Fiscales del 2009, al objeto de regular las bonificaciones sobre las tasas por expedición de las Licencias que sean consecuencia de la ITE, según lo establecido en el art. 155.6b) de la LOUA.

SEGUNDA: VIMCORSA, establecerá ayudas públicas que podrán dirigirse a la realización de los informes de ITE por falta de medios económicos y ayudas a la conservación y a la rehabilitación en las condiciones que estime oportunas, entre las que podrá incluir la explotación conjunta del inmueble, según lo establecido en el art. 155.6a) de la LOUA.

TERCERA: La Gerencia Municipal de Urbanismo suscribirá convenios de colaboración con todos los Colegios Profesionales implicados en la gestión de la Inspección Técnica de la Edificación y, si lo considera oportuno, con entidades bancarias y aseguradoras, así como con cualesquiera otras entidades y asociaciones que muestren su interés en participar en el proceso de aplicación de esta Ordenanza.

DISPOSICIÓN FINAL ÚNICA

Esta Ordenanza entrará en vigor a partir del día siguiente de su completa publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Córdoba.