

CONSEJERÍA DE FOMENTO, JUVENTUD Y DEPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE ARQUITECTURA

2181.- El Excmo. Sr. Presidente de la Ciudad Autónoma de Melilla, por Decreto de fecha 12 de agosto de 2013, registrado al número 2795, ha dispuesto lo que sigue:

"Visto informe de la Secretaría Técnica de la Consejería de Fomento, Juventud y Deportes, indicando que la aprobación inicial del Reglamento de Conservación, Rehabilitación Inspección Técnica y Estado Ruinoso de las Edificaciones de la Ciudad de Melilla, acordada por el Pleno de la Excm. Asamblea de la Ciudad Autónoma de Melilla, en sesión celebrada con fecha 21-06-2013, ha pasado a ser definitiva ante la falta de alegaciones y/o sugerencias en el plazo de información pública, por aplicación directa de lo establecido en el artículo 76.2.d) del Reglamento Orgánico de la Asamblea de la Ciudad Autónoma de Melilla y 49.c) de la Ley de Bases de Régimen Local.

VENGO EN DISPONER, de conformidad con lo establecido en los citados artículos, la PROMULGA- CIÓN del Reglamento citado y su publicación en el Boletín Oficial de la Ciudad.

El Reglamento de Conservación, Rehabilitación, Inspección Técnica y Estado Ruinoso de las Edificaciones en la Ciudad de Melilla, entrará en vigor a los veinte días de su completa publicación en el Boletín Oficial de la Ciudad Autónoma".

Lo que se hace público para conocimiento general.

Melilla, 10 de agosto de 2013.

La Secretaria Técnica. Inmaculada Merchán Mesa.

REGLAMENTO DE CONSERVACION, REHABILITACION, INSPECCION TECNICA
Y ESTADO RUINOSO DE LAS EDIFICACIONES

I N D I C E

EXPOSICION DE MOTIVOS	4
TÍTULO PRELIMINAR	5
Artículo 1.- Objeto del Reglamento	5
Artículo 2.- Destino de las edificaciones	5
TÍTULO I DEL DEBER DE CONSERVACION, REHABILITACION Y MEJORA Y DE LAS ORDENES DE EJECUCION	5
CAPÍTULO 1 Del deber de Conservación, Rehabilitación y mejora	5
Artículo 3.- Deber de conservación	5
Artículo 4.- Contenido del deber de conservación	5
Artículo 5.- Deber de rehabilitación y mejora	8
Artículo 6.- Contenido del deber de rehabilitación y mejora	8
Artículo 7.- Límite del deber de conservación, rehabilitación y mejora	9
Artículo 8.- De los obligados	9
CAPÍTULO 2 De las órdenes de ejecución de obras de conservación, rehabilitación y mejora	10
SECCION 1.ª Régimen y procedimiento de las órdenes de ejecución	10
Artículo 9.- Ordenes de ejecución de obras de conservación, rehabilitación o mejora	10
Artículo 10.- Iniciación	10
Artículo 11.- De los informes	10
Artículo 12.- De los obligados	11
Artículo 13.- Resolución	11
Artículo 14.- Cumplimiento de las órdenes de ejecución	12
SECCION 2.ª Régimen de las actuaciones inmediatas	12
Artículo 15.- Actuaciones inmediatas	12
SECCION 3.ª Disposiciones particulares	13
Artículo 16.- Órdenes que impliquen la colocación de andamios	13
Artículo 17.- Órdenes que impliquen ocupación de la vía pública	13
Artículo 18.- Órdenes de ejecución para elementos sometidos a algún régimen de protección	13
Artículo 19.- Órdenes relativas a terrenos	13
CAPÍTULO 3 Sobre el incumplimiento de las Órdenes de Ejecución	14
SECCION 1.ª Disposición general	14

Artículo 20.- Medidas por incumplimiento	14
SECCION 2. ^a Sobre la ejecución subsidiaria	14
Artículo 21.- De la ejecución subsidiaria	14
Artículo 22.- Costes adicionales	15
SECCION 3. ^a De las sanciones	15
Artículo 23.- Del expediente sancionador	15
Artículo 24.- Tipificación de las Infracciones y alcance de las sanciones	16
SECCION 4. ^a Expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad	17
Artículo 25.- De la expropiación	17
Artículo 26.- Procedimiento y pago del justiprecio	17
TÍTULO II DE LA RUINA	17
CAPÍTULO 1 De los supuestos de Ruina	17
SECCION 1. ^a De los edificios ruinosos	17
Artículo 27.- De la situación legal de ruina	17
Artículo 28.- Obras de reparación y rehabilitación a efectos de ruina	18
Artículo 29.- Ruinas parciales	18
Artículo 30.- Demolición de edificios ruinosos	19
SECCION 2. ^a De la situación legal de ruina económica	19
Artículo 31.- Determinación del porcentaje de las obras de reparación respecto al valor de la edificación	19
SECCION 3. ^a De la situación legal de Ruina técnica	24
Artículo 32.- Daños no reparables técnicamente por los medios normales	24
SECCION 4. ^a De la situación legal de Ruina Urbanística	24
Artículo 33.- Ruina urbanística	24
SECCION 5. ^a De la ruina física inminente	25
Artículo 34.- Concurrencia de las causas determinantes de la ruina física inminente	25
Artículo 35.- Objeto de la ruina inminente	25
CAPÍTULO 2 Procedimiento del expediente contradictorio de ruina	25
Artículo 36.- Pieza separada de expropiación forzosa	25
Artículo 37.- Iniciación	25
Artículo 38.- Informes	27
Artículo 39.- Medidas de seguridad	27
Artículo 40.- Alegaciones	27
Artículo 41.- Dictamen	27
Artículo 42.- Trámite de audiencia	28
Artículo 43.- Resolución	28
Artículo 44.- Notificación	28
Artículo 45.- Plazo para resolver y efectos del silencio	29
Artículo 46.- Responsabilidades	29
Artículo 47.- Consecuencias de la declaración de ruina	29
CAPÍTULO 3 Procedimiento en la ruina física inminente	30
Artículo 48.- Ruina inminente	30
Artículo 49.- Cumplimiento de la orden	31
CAPÍTULO 4 De las sanciones	31
Artículo 50.- Del expediente sancionador	31
Artículo 51.- Tipificación de las Infracciones y alcance de las sanciones	32
TÍTULO III DE LA INSPECCION TECNICA DE EDIFICIOS (ITE)	32
CAPÍTULO 1 De la ejecución de la Inspección Técnica de Edificios	32
Artículo 52.- Fundamento, Objeto y Contenido de la inspección Técnica de Edificios	32
Artículo 53.- Inspección periódica de construcciones y edificaciones	33
Artículo 54.- Técnico competente para la redacción de la ITE	33
Artículo 55.- Contenido de la documentación relativa a la ITE	34
Artículo 56.- Forma y plazo de presentación de la ITE	36
Artículo 57.- Registro de Inspección Técnica de Edificios y libro del edificio	36

Artículo 58.- Resultado de la Inspección Técnica de Edificios	37
CAPÍTULO 2 Reacción ante el incumplimiento de la inspección técnica	37
Artículo 59.- Incumplimiento de la obligación de presentar el informe de inspección técnica	37
Artículo 60.- Incumplimiento de realizar las obras especificadas en la orden de ejecución	37
Artículo 61.- Ejecución subsidiaria de la Inspección Técnica	38
Artículo 62.- Procedimiento sancionador	38
Artículo 63.- Tipificación de las Infracciones y alcance de las sanciones	38
DISPOSICIONADICIONAL	40
DISPOSICION TRANSITORIA	40
DISPOSICION DEROGATORIA	40
DISPOSICION FINAL	40
ANEXO I: FICHAS JUSTIFICATIVAS DE CUMPLIMIENTO ITE	41

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

1. Tras la aprobación definitiva de la anterior Ordenanza sobre Conservación, Rehabilitación y Estado Ruinoso de las Edificaciones, y su publicación en BOME de fecha 02-02-2004, han tenido lugar una serie de modificaciones de carácter legislativo que inciden en la conservación y mantenimiento del patrimonio edificado, lo que implica una necesaria actualización y reestructuración en virtud de su trascendencia, viene a afectar tanto a los elementos materiales de la misma cuanto al procedimiento administrativo en la materia.

2. El nuevo régimen estatal de suelo definido por la Ley 8/2007, y posteriormente refundido en el RDL 2/2008, se hace eco del deber de conservación de propietarios de suelo y terrenos de la anterior Ley del Suelo y Valoraciones de 1998 (debiendo mantenerse las condiciones de seguridad, salubridad y ornato público), añadiendo la nueva legislación el mantenimiento de sus condiciones de accesibilidad, lo que esta Ordenanza integra, incidiendo además en el análisis del grado de adaptación a las condiciones de accesibilidad universal del patrimonio edificado.

1. Con la entrada en vigor del Real Decreto-ley 8/2011, de 1 de julio, se introducen una serie de novedades referentes a la rehabilitación, es decir, las actuaciones de conservación, mejora y de regeneración urbana, entre las que son de sumamente importancia las relativas a los sujetos obligados a su realización, así como a la inspección técnica de edificios, estableciendo su obligatoriedad y sus requisitos esenciales.

En este sentido, la implantación de la inspección técnica tiene como consecuencia la realización de estudios periódicos de las características de las distintas edificaciones, lo que implica un conocimiento de las diversas patologías presentes en una gran parte del parque edificatorio de nuestra ciudad, dando la oportunidad de acometer las medidas encaminadas a su reparación en actuaciones inmediatas, evitando su demora y -por consiguiente- mayor deterioro y costes de reparación.

No obstante, el informe de Inspección técnica servirá de base para la evaluación de:

a) Actuaciones necesarias para la conservación y mejora del edificio, incluyendo medidas específicas referidas a la habitabilidad, la seguridad y la salubridad.

a) Actuaciones para realizar los ajustes razonables que garanticen la accesibilidad al edificio, o a sus viviendas y locales.

a) Actuaciones para mejorar la eficiencia energética, la protección del medio ambiente y la utilización de energías renovables del edificio.

4. En tal sentido, el Reglamento se estructura en cuatro títulos:

* El Título preliminar, en el que se define el objeto del Reglamento y el destino de las edificaciones.

* En el Título I se regula el deber de conservación, rehabilitación y mejora y las órdenes de ejecución para conseguir el cumplimiento de aquel, así como los mecanismos de ejecución en caso de incumplimiento por la propiedad de su deber de conservación, con especial detalle en los procedimientos relativos a la ejecución subsidiaria y al procedimiento sancionador.

* El Título II se refiere a la declaración de ruina, manteniendo la distinción entre el procedimiento contradictorio de ruina, y los supuestos de ruina inminente, así como las medidas por incumplimiento.

* El Título III se refiere a las inspecciones técnicas de los edificios (ITE), mediante las cuales se pretende evitar las consecuencias que la falta de conservación apropiada genera en las edificaciones, así como evaluar el grado de adecuación a las condiciones de accesibilidad universal y eficiencia energética.

Regula también las medidas administrativas ante el incumplimiento de presentar la inspección técnica de los edificios, así como ante la no subsanación de las deficiencias que el informe de inspección pone de manifiesto.

TÍTULO PRELIMINAR

Artículo 1.- Objeto del Reglamento.

1. Es objeto de este Reglamento regular para la Ciudad Autónoma de Melilla los deberes de conservación, rehabilitación y mejora de terrenos, urbanizaciones, construcciones, edificios y carteles para mantenerlos en estado de seguridad, salubridad, accesibilidad y ornato público, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo.

2. También constituye el objeto de este Reglamento regular la obligación de realizar inspecciones periódicas de edificios y construcciones (Inspecciones Técnicas de Edificios), de conformidad con el Real Decreto-ley 8/2011, de 1 de julio.

3. De la misma forma, establece los procedimientos para la declaración de la situación legal de ruina y la ruina física inminente, de conformidad con el Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril (texto refundido de la ley sobre régimen del suelo y ordenación urbana).

Artículo 2.- Destino de las edificaciones.

Se entiende que una edificación o un inmueble independiente de una edificación "está destinada efectivamente al uso que no resulte incompatible con el planeamiento urbanístico", cuando se utiliza continuadamente en al menos el 50 % de su superficie o volumen útiles mediante usos legalmente establecidos, que estén permitidos por el Plan General de Ordenación Urbana para la zona en la que se ubica tal edificación.

TITULO I DEL DEBER DE CONSERVACION, REHABILITACION
Y MEJORA Y DE LAS ORDENES DE EJECUCION

CAPITULO 1 Del deber de Conservación, Rehabilitación y mejora

Artículo 3.- Deber de conservación

Los terrenos, urbanizaciones, construcciones, edificios y carteles deben mantenerse en condiciones mínimas de seguridad, salubridad, accesibilidad y ornato público, 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 que no resulte incompatible con el planeamiento urbanístico".

Artículo 4.- Contenido del deber de conservación

1. Terrenos en situación básica de suelo rural para los que el planeamiento prevea su transformación en suelo urbanizado.

Será aplicable en los terrenos que, conforme al Artículo 12.2.b Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio (Texto Refundido de la Ley de Suelo), el Plan General prevea o permita su paso a la situación de suelo urbanizado, hasta que termine la correspondiente actuación de urbanización:

b) Se mantendrán aquellos terrenos y su masa vegetal en condiciones de evitar riesgos de erosión, incendio, inundación, para la seguridad o salud públicas, daño o perjuicio a terceros o al interés general; incluido el ambiental;

c) Se prevendrá la contaminación del suelo, el agua o el aire y las inmisiones contaminantes indebidas en otros bienes y, en su caso, recuperándolos de ellas;

d) Se mantendrá el establecimiento y funcionamiento de los servicios derivados de los usos y las actividades que se desarrollen en el suelo.

2. En elementos de urbanización

Deberán llevarse a cabo los trabajos y obras necesarias para conservar y mantener los elementos de urbanización, asegurando su funcionamiento (calzadas, aceras, redes de distribución y servicio, del alumbrado y de los restantes elementos que configuran la urbanización, incluidas sus condiciones de accesibilidad).

3. En edificios y construcciones

Las actuaciones de conservación tendrán por objeto mantenerlos en las condiciones mínimas de:

a) Seguridad, de forma que no implique riesgo para las personas y bienes. Por ello, deberán efectuarse los trabajos encaminados a reparar, reforzar o sustituir los elementos estructurales de la edificación (cimentación, soportes, forjados, vigas, muros de carga, o aquellos que afecten a su resistencia mecánica y estabilidad), de modo que garanticen el cumplimiento de su misión resistente, preservándolos de los efectos de la corrosión y otros agentes agresores, así como de las filtraciones que puedan lesionar las cimentaciones.

También deberán mantenerse los elementos de sus fachadas, cerramientos (interiores, exteriores y medianerías) y coberturas, de modo que no ofrezcan riesgo para las personas y los bienes, evitando especialmente sus desprendimientos.

b) Salubridad, de forma que no atente contra las condiciones de salud e higiene. Por ello, deberán efectuarse los trabajos necesarios para mantener en buen estado de funcionamiento las redes de servicio y las instalaciones sanitarias, así como las condiciones de ventilación e iluminación de las construcciones, de modo que se garantice

su aptitud para el uso a que estén destinadas y su régimen de utilización. También se incluyen los trabajos necesarios para evitar las filtraciones de agua a través de fachadas, carpinterías, cubiertas, terrazas o del terreno.

Se mantendrán tanto los edificios como los espacios libres al servicio de los mismos en un estado de limpieza y saneamiento, que impidan la producción de circunstancias o la presencia de elementos (insectos, parásitos, roedores y animales vagabundos) que puedan ser causa de infección o peligro para las personas.

Se conservarán en buen estado de funcionamiento los elementos de reducción y control de emisiones de humos y partículas.

Se evitarán las producciones de ruidos de cualquier tipo producidos por falta de mantenimiento de instalaciones o elementos constructivos.

c) Accesibilidad, de forma que no se menoscaben las condiciones existentes. Por ello, deberán efectuarse los trabajos necesarios para mantener en buen estado de conservación y funcionamiento los elementos que configuran la accesibilidad desde el exterior del edificio y sus accesos, entre las plantas del edificio (elementos de comunicación horizontal y vertical), en las plantas del edificio, la dotación de elementos accesibles y los dispositivos de información y señalización accesibles.

d) Ornato, de forma que la fachada de las construcciones y edificios se mantenga en situación de decoro y ornato, debiendo procederse a la limpieza, pintura, reparación o reposición de los materiales de revestimiento.

En tales trabajos y obras se incluirán, en todo caso, las necesarias para asegurar el correcto uso y funcionamiento de los servicios y elementos propios de las construcciones y la reposición habitual de los componentes de tales elementos o instalaciones.

De la misma forma, los edificios proyectados y construídos al amparo de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre (Ley de Ordenación de la Edificación), deberán conservarse y mantenerse de tal forma que satisfagan los requisitos básicos de:

a) Relativos a la funcionalidad: Utilización; accesibilidad; acceso a los servicios de telecomunicación, audiovisuales y de información; y facilitación para el acceso de los servicios postales.

b) Relativos a la seguridad: Seguridad estructural; Seguridad en caso de incendio; y Seguridad de utilización.

c) Relativos a la habitabilidad: Higiene, salud y protección del medio ambiente; Protección contra el ruido; Ahorro de energía y aislamiento térmico; Otros aspectos funcionales de los elementos constructivos o de las instalaciones que permitan un uso satisfactorio del edificio.

4. En Carteles e instalaciones

Las condiciones señaladas para los edificios y construcciones serán de aplicación a los carteles e instalaciones en aquellos aspectos en que sea posible, de acuerdo con su naturaleza.

5. En solares y otros espacios no edificadas

a) Todo solar sin edificar deberá mantenerse en las condiciones de seguridad y salubridad y ornato que se establecen en los siguientes apartados:

1) Salvo autorización específica de la Ciudad Autónoma, deberá estar cerrado mediante una valla o cerramiento, que deberá reunir las condiciones reguladas en las Normas del Plan General de Ordenación Urbana o normativa aprobada al efecto.

2) Se protegerán o eliminarán los pozos, desniveles y elementos que puedan ser causa de accidentes.

3) Deberán estar permanentemente limpios, siendo deber del obligado la retirada de vegetación, basuras, escombros y cualesquiera residuos o vertidos, de forma que se mantengan las condiciones de salubridad definidas para las edificaciones y espacios libres en este Reglamento.

b) En vías, zonas comunes, zonas verdes, espacios libres y demás lugares que, siendo de dominio privado, se encuentren abiertos al tránsito público, deberán cumplirse los deberes definidos en los números precedentes (1, 2 y 3) de este artículo.

c) En zonas comunes, zonas verdes y espacios verdes de dominio privado no abiertos al tránsito público, deberán cumplir (en los términos del presente Reglamento) los deberes de protección y limpieza referente a los solares (Arts. 4.5.a.2 y 4.5.a.3).

6. En edificaciones en construcción

a) Las edificaciones en construcción cuya ejecución haya sido paralizada o suspendida, deberán cumplir las condiciones definidas anteriormente para solares, hasta que se reanuden los trabajos de construcción, o, en su caso, de demolición (sin perjuicio de su inscripción en el Registro Municipal de Solares).

b) En todo caso deberán mantenerse los elementos de la construcción en condiciones de seguridad, de forma que no implique riesgo para las personas y bienes.

7. El mantenimiento por los obligados de las condiciones señaladas no genera obligación de indemnización alguna con cargo a la Ciudad Autónoma de Melilla.

Artículo 5.- Deber de rehabilitación y mejora

Los terrenos, urbanizaciones, construcciones, edificios y carteles deben alcanzar unas condiciones mínimas de seguridad, salubridad, accesibilidad y ornato público, realizando los trabajos y obras precisas para mejorarlos y rehabilitarlos, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo que no resulte incompatible con el planeamiento urbanístico.

Artículo 6.- Contenido del deber de rehabilitación y mejora

A los efectos de este Reglamento, las actuaciones de rehabilitación y mejora tienen por objeto:

a) Las obras y trabajos encaminados a dotar al inmueble de las condiciones de seguridad, salubridad y ornato definidas en el artículo 4 de esta Norma (entendidas, en todo caso, como condiciones mínimas).

b) Las actuaciones de mejora, entendiendo por tales, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 111 de la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible, las que se realicen por motivos turísticos o culturales o, en general, por motivos de calidad y sostenibilidad del medio urbano, cuando los inmuebles formen parte de un plan, programa o instrumento legal de rehabilitación previamente aprobado, y cuyo fin sea garantizar la seguridad, salubridad, accesibilidad, reducción de emisiones e inmisiones contaminantes de todo tipo y de agua y energía, y, en particular, que se cumplan todos o algunos de los requisitos básicos relacionados en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación y en el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.

c) Las actuaciones de regeneración urbana, entendiendo por tales, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 110 de la Ley de Economía Sostenible, las que se desarrollen en ámbitos urbanos vulnerables, obsoletos o degradados, alcanzando tanto a la urbanización y a las dotaciones, como a los edificios, y tengan como finalidad el cumplimiento de los principios de cohesión territorial y social, eficiencia energética y complejidad funcional al servicio de un medio urbano sostenible. Cuando se refieran exclusivamente a la rehabilitación de edificios, estas actuaciones consistirán en realizar las obras necesarias para lograr los fines propios de las actuaciones de mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano a que se refiere la letra anterior.

d) La nueva implantación de instalaciones o la adaptación de las existentes a las condiciones exigidas por la legislación específica.

e) La eliminación de la infravivienda, entendiéndose por tal la que no cumpla las condiciones mínimas establecidas para la obtención de la cédula de habitabilidad.

f) Los trabajos encaminados a eliminar una carencia grave y manifiesta del requisito de seguridad contra incendios, según la legislación aplicable.

g) La adecuación, según legislación específica, de las construcciones y edificaciones a las condiciones de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas exigidas por aquella (en forma y plazos).

h) Aquella otra exigida por su legislación sectorial específica.

Artículo 7.- Límite del deber de conservación, rehabilitación y mejora

1. El deber de conservación, rehabilitación y mejora alcanza a aquellas obras y trabajos cuyo coste no exceda del cincuenta por ciento (50%) del valor actual del inmueble, determinado con arreglo a lo establecido en este Reglamento.

2. En ningún caso podrá alegarse que lo ordenado excede del deber de conservación, rehabilitación y mejora si el coste para el obligado es inferior al 50% del valor actual del edificio, una vez deducidas del coste total de reparación la suma de las ayudas públicas a la rehabilitación del inmueble y de las ayudas privadas (en caso de que exista un compromiso suficiente de personas o instituciones) que sea susceptible de recibir la actuación.

3. Cuando la Administración ordene obras de rehabilitación y mejora por motivos turísticos o culturales, correrá a cargo de los fondos de ésta las obras que rebasen el límite del deber de conservación, para obtener mejoras de interés general.

Artículo 8.- De los obligados.

Estarán obligados a la realización de las actuaciones de conservación, rehabilitación y mejora, hasta donde alcance el deber legal de conservación, los siguientes sujetos:

a) Con carácter general

* Los propietarios y los titulares de derechos de uso otorgados por ellos, en la proporción acordada en el correspondiente contrato. En ausencia de este, o cuando no se contenga cláusula alguna relativa a la citada proporción, corresponderá a unos u otros, en función del carácter o no de reparaciones menores que tengan tales deberes, motivadas por el uso diario de instalaciones y servicios. La determinación se realizará de acuerdo con la normativa reguladora de la relación contractual y, en su caso, con las proporciones que figuren en el registro relativas al bien y sus elementos anexos de uso privativo.

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

b) En elementos de urbanización

* La conservación de los elementos de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos serán de cargo de la Administración actuante, una vez que se haya efectuado la cesión de aquellas. En tanto no sea recibida por la Ciudad Autónoma, su conservación, mantenimiento y puesta en perfecto funcionamiento de las instalaciones y servicios será de cuenta y con cargo a la entidad promotora de aquella (Junta de Compensación, propietario único, etc ...)

* En urbanizaciones particulares, correrá por cuenta de sus propietarios la conservación de calzadas, aceras, redes de distribución y servicio, del alumbrado y de los restantes elementos que configuran la urbanización, incluidas sus condiciones de accesibilidad.

* Las urbanizaciones de propiedad municipal cuyo mantenimiento esté legal o contractualmente atribuido a las entidades urbanísticas de conservación, se equiparán a las urbanizaciones particulares. Será obligatoria la constitución de una entidad de conservación siempre que el deber de conservación de las obras de urbanización recaiga sobre los propietarios comprendidos en un polígono o unidad de actuación en virtud de las determinaciones del Plan de ordenación o bases del programa de actuación urbanística o resulte expresamente de disposiciones legales.

* El obligado de cada parcela es responsable del mantenimiento de las acometidas de las redes de servicio en correcto estado de conservación y funcionamiento.

* El titular de la licencia de ocupación de vía pública con elementos fijos (como rampas, escalones o postes) será responsable de su correcto estado de conservación y funcionamiento, así como de reponer la vía pública al estado previa a la ejecución de las obras una vez terminada la ocupación.

CAPÍTULO 2 De las ordenes de ejecución de obras de conservación, rehabilitación y mejora

SECCIÓN 1ª Régimen y procedimiento de las ordenes de ejecución

Artículo 9.- Ordenes de ejecución de obras de conservación, rehabilitación o mejora.

1. El órgano competente de la Ciudad Autónoma dictará ordenes de ejecución de obras de reparación o conservación, así como de rehabilitación o mejora de terrenos, urbanizaciones, construcciones, edificios y carteles deteriorados o en condiciones deficientes para su uso efectivo o legítimo.

2. Asimismo, podrá dictar ordenes de ejecución de obras de mejora en toda clase de edificios para su adaptación al ambiente. Los trabajos y obras ordenados deberán referirse a elementos ornamentales y secundarios del inmueble de que se trate, pretender la restitución de su estado originario o coadyuvar a su mejor conservación.

3. Las ordenes de rehabilitación y mejora se adaptarán a las condiciones físicas concurrentes en el inmueble, pudiéndose exceptuar por razones técnicas debidamente justificadas, el cumplimiento de algunas de las condiciones establecidas en este Reglamento.

Artículo 10.- Iniciación.

1. El procedimiento para exigir el cumplimiento del deber de conservación, rehabilitación y mejora en cualquiera de sus formas podrá iniciarse de oficio o a instancia de parte.

2. Los expedientes iniciados de oficio lo serán:

a) Como consecuencia de la actuación de algún servicio de la Administración Autonómica que detecte la existencia de un incumplimiento de los deberes de conservación, rehabilitación o mejora.

b) Cuando hayan transcurrido tres meses desde la presentación del informe desfavorable de Inspección Técnica de la Edificación, sin que los obligados hayan solicitado licencia de obras para solventar los desperfectos y deficiencias señalados en dicho informe.

c) Por denuncia expresa y documentada.

3. Los servicios técnicos del órgano competente, conforme al artículo 11 siguiente, emitirán informe en el que se comprobarán las situaciones manifestadas.

Artículo 11.- De los informes.

1. El informe de los servicios técnicos del órgano competente contendrá, al menos, los siguientes extremos:

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

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

c) Actuaciones necesarias para determinar y/o subsanar los daños o deficiencias detectadas y, en su caso, las medidas de seguridad a adoptar.

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

e) Si la entidad de la obra exige proyecto técnico y/o dirección facultativa.

f) Determinación del plazo normal para el comienzo -a partir de la orden de ejecución definitiva- y duración estimada de la ejecución de las actuaciones.

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

2. La propiedad del inmueble y sus ocupantes deberán facilitar a los servicios de la Ciudad Autónoma el acceso al mismo y, en general, adoptar las medidas necesarias para permitir a aquellos la emisión del informe referido. En caso de negativa, se deberá solicitar el correspondiente mandamiento judicial.

3. No obstante, en el caso de informes desfavorables de Inspección Técnica de Edificios, se estará a lo dispuesto en las obras de reparación propuestas en dicho informe (previa visita de los servicios técnicos).

Artículo 12.- De los obligados.

1. Los obligados por las órdenes de ejecución son los definidos en el artículo 8 del presente Reglamento, o sus representantes legítimos, a quienes se dirigirán las notificaciones correspondientes. Para ello, si fuere necesario, se requerirá de oficio al Registro de la Propiedad o cualquier otro registro público adecuado para que informe sobre la titularidad de los mismos.

2. Cuando la localización de la propiedad se haga dificultosa, bastará con la notificación al administrador del inmueble, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 10.3 del Reglamento de Disciplina Urbanística (RD 2187/1978) cuando sea conocida para la Administración su relación profesional con la propiedad, todo ello sin perjuicio del régimen de notificaciones de los actos de conformidad con lo dispuesto en los artículos 58 y 59 de la ley 30/92.

Artículo 13.- Resolución.

1. Emitido el informe a que se hace referencia en el artículo 11 de este Reglamento, y con carácter previo a la propuesta de resolución, se dará trámite de audiencia al interesado, salvo que hubiere peligro en la demora, en cuyo caso se actuará de inmediato.

2. Cumplido este trámite, previo informe, en su caso, sobre las alegaciones presentadas, el órgano competente ordenará al obligado el cumplimiento de las actuaciones necesarias para subsanar las deficiencias o realizar las obras de rehabilitación o mejora en los términos y plazo establecidos por el informe técnico emitido, con advertencia de incoación de expediente sancionador y/o ejecución subsidiaria por la Administración a costa del obligado en caso de incumplimiento de lo ordenado; todo lo cual se comunicará, en su caso, a los afectados.

3. La resolución anterior se pondrá en conocimiento de los inquilinos o arrendatarios.

Artículo 14.- Cumplimiento de las órdenes de ejecución.

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

2. El obligado de la orden de ejecución deberá liquidar los impuestos y tasas que se deriven de la actuación.

3. Asimismo, antes del comienzo de las obras deberá aportarse, en su caso, hoja de encargo (o documento análogo visado por el colegio correspondiente) en el que conste la localización del inmueble, las obras a realizar y la identidad de la dirección facultativa (que será un técnico competente según lo dispuesto en la Ley 38/1999, de Ordenación de la Edificación). En caso de que la hoja de encargo o documento análogo no se encuentre visado por el Colegio Profesional correspondiente, deberá acompañarse uno de los siguientes documentos:

a) Certificado del Colegio Profesional correspondiente, en que se haga constar la colegiación del técnico participante, acreditando que no se encuentra suspendido en sus funciones profesionales por cualquier causa.

b) Declaración jurada del técnico participante, en que se hará constar el Colegio Oficial al que pertenece, su número de colegiado y que no se encuentra suspendido en sus funciones profesionales por cualquier causa.

En el supuesto de que sea preciso proyecto, deberá presentarse una copia del mismo suscrito por técnico competente (según lo anterior), a fin de comprobar el cumplimiento de los extremos contenidos en la orden dictada.

4. Cuando se hubiere exigido proyecto técnico o dirección facultativa, no se considerarán concluidas las obras en tanto no se haya aportado certificado final de las mismas. Si no se hubiere requerido, el cumplimiento de lo ordenado se comprobará de oficio, una vez comunicada por el obligado la finalización de las obras.

5. La documentación exigida a los distintos técnicos deberá estar visada por su Colegio Profesional correspondiente en los casos que sea legalmente exigible.

SECCION 2.ª Régimen de las actuaciones inmediatas

Artículo 15.- Actuaciones inmediatas.

1. Si un servicio de la Ciudad Autónoma apreciar la existencia de un peligro grave e inminente en la seguridad estructural de un inmueble, adoptará las medidas que estime oportunas para evitarlo sin necesidad de acto administrativo previo ni presupuesto previo.

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

3. Las actuaciones referidas en los números precedentes serán a cargo del obligado del deber de conservación.

4. En el caso de que se proceda al vallado de la vía pública por estrictos motivos de seguridad (peligro de desprendimientos, colapsos, etc ...) éste será a cargo del obligado (incluyendo las tasas de ocupación) siempre que el motivo de su adopción sea consecuencia de una falta del deber de conservación y, por consiguiente, de la función social de la propiedad que ésta debe cumplir. Dicha circunstancia deberá ser manifestada en el informe técnico emitido a tal efecto.

5. Si estas actuaciones inmediatas afectasen a elementos sometidos a algún régimen de protección o catalogación, se actuará conforme al artículo 18 del presente Reglamento.

SECCION 3.ª Disposiciones particulares

Artículo 16.- 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 obligado deberá solicitar la correspondiente licencia y aportar, antes de su inicio, la hoja de encargo o documento similar de dicha instalación, visado por el colegio correspondiente (cuando sea legalmente exigible), 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, restableciéndose 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 17.- 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, se deberá obtener previamente la correspondiente licencia por ocupación de vía pública y liquidar las tasas que se establezcan reglamentariamente al efecto.

2. Deberán garantizarse, en todo caso, las condiciones de accesibilidad en espacios públicos definidas por la Ordenanza de la Ciudad Autónoma y la legislación estatal en la materia.

Artículo 18.- Órdenes de ejecución para elementos sometidos a algún régimen de protección.

1. En lo relativo a las actuaciones dirigidas a la conservación o rehabilitación de edificios incluidos en la zona declarada B.I.C. con categoría de Conjunto Histórico-Artístico, o se trate de edificios sometidos a algún régimen de protección (incluyendo los catalogados) se deberá contar, con carácter previo a su aprobación, con el preceptivo dictámen de la Comisión del Patrimonio Histórico-Artístico, salvo en los casos de urgencia, en los que se notificará la actuación acordada.

2. Dicho dictámen irá referido al contenido de la orden de ejecución, sin perjuicio de los que se emitan como consecuencia del estudio de la documentación técnica que, posteriormente, se pueda presentar, o el presupuesto de ejecución sustitutoria (en caso de incumplimiento de la orden).

Artículo 19.- Ordenes 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.

CAPITULO 3 Sobre el incumplimiento de las Órdenes de Ejecución

SECCION 1.ª Disposición general

Artículo 20.- Medidas por incumplimiento.

1. El incumplimiento injustificado de las órdenes de ejecución de obras de conservación, rehabilitación o mejora habilitará a la Administración actuante para adoptar cualquiera de las siguientes medidas:

a) Incoación del correspondiente procedimiento sancionador

b) Ejecución subsidiaria a costa del obligado.

c) En aquellos inmuebles objeto de protección se podrá proceder a la Expropiación por la Ciudad Autónoma, en aplicación de lo dispuesto en la Ley del Patrimonio Histórico-Artístico y artículo 66 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1976.

2. La Administración, atendiendo a las circunstancias concurrentes en cada caso, procederá a la elección de la medida que estime mas conveniente.

SECCIÓN 2.ª Sobre la ejecución subsidiaria

Artículo 21.- De la ejecución subsidiaria.

1. En caso de incumplimiento de lo ordenado podrá procederse a su ejecución subsidiaria, de conformidad con el procedimiento establecido en la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, y según el siguiente procedimiento:

a) La realización de las obras en ejecución subsidiaria requiere con carácter previa la elaboración de un presupuesto estimado, que contemplará, además de las propias obras, todos los gastos que hubieran correspondido al obligado como licencias, permisos, tasas de ocupación, impuestos y honorarios técnicos de proyecto y dirección facultativa, en su caso. Todo ello sin perjuicio de lo dispuesto en la letra d) de este apartado.

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

b) El anterior presupuesto se comunicará al obligado del deber de conservación, rehabilitación y mejora correspondiente, a los efectos de que efectúe las alegaciones oportunas, otorgándole un nuevo plazo para la realización de las obras que será igual al fijado en la orden de ejecución incumplida, apercibiéndole de que si no las realiza en dicho plazo se ejecutarán subsidiariamente, a su costa.

c) Incumplido el plazo otorgado en la letra precedente, se dictará Orden de ejecución subsidiaria que contendrá el importe de la valoración de las actuaciones indicada anteriormente, que será liquidada a cuenta, y requerido el pago con antelación a la realización de las mismas, a reserva de la liquidación definitiva.

Dichas valoraciones se realizarán por los Servicios Técnicos del órgano competente. Se informará asimismo a los interesados de la identidad del contratista y de la referencia del contrato que aquel ha suscrito con la Ciudad Autónoma a estos efectos.

d) Cuando se adopten medidas de seguridad por ejecución subsidiaria y, por la complejidad de las mismas, urgencia o desconocimiento del alcance real de los daños, no se pudiera avanzar un presupuesto estimado de su coste con un mínimo rigor técnico, deberá justificarse en informe técnico de forma ineludible la causa de esta imposibilidad, del que se dará traslado al obligado de forma fehaciente, procediéndose al cobro del importe de las obras (según el informe técnico emitido) una vez concluidas éstas.

En estos supuestos, dado el carácter urgente de la actuación, se podrá prescindir de la tramitación prevista en los párrafos precedentes.

2. No obstante lo anterior, la Ciudad Autónoma podrá proceder a la contratación de técnicos externos para la elaboración del proyecto, la dirección facultativa de las obras, o ambas actuaciones (cuando éstas sean legalmente exigibles), en cuyo caso dicha contratación seguirá los procedimientos establecidos en Ley de Contratos del Sector Público vigente en el momento de incoar el expediente.

En la notificación de la resolución deberá señalarse la identidad del técnico facultativo competente contratado para su realización, la fecha en la que éste se vaya a efectuar la oportuna inspección, la referencia del contrato suscrito con la Ciudad Autónoma y el importe de los honorarios a percibir por este concepto, que será liquidado a cuenta y con antelación a la realización de la misma, a reserva de la liquidación definitiva.

3. En edificios incluidos en la zona declarada B.I.C. con categoría de Conjunto Histórico-Artístico o sometidos a algún régimen de protección (incluyendo los catalogados) se deberá contar, con carácter previo al inicio de los trabajos, con el preceptivo dictamen de la Comisión del Patrimonio Histórico-Artístico sobre el presupuesto o proyecto elaborado por la Administración o técnicos contratados.

Artículo 22.- Costes adicionales.

En el supuesto de que por causas ajenas al desarrollo de las obras en ejecución subsidiaria, imputables a los obligados, la propiedad o los ocupantes del edificio, éstas se dificultarán o paralizarán, el aumento del coste que ello conlleve será con cargo a éstos.

SECCIÓN 3.ª De las sanciones

Artículo 23.- Del expediente sancionador.

1. Transcurrido el plazo otorgado para el inicio de las actuaciones necesarias para el cumplimiento de lo ordenado, paralizadas éstas después de haberse iniciado, incumplido el plazo otorgado para su terminación o no cumplidas en los términos ordenados, podrá iniciarse expediente de sanción urbanística, que concluirá con resolución por la que:

a) Se impondrá la sanción que corresponda por la infracción administrativa cometida.

b) Se reiterará, en su caso, lo ordenado, otorgando un nuevo plazo igual para su ejecución.

2. Si persistiere el incumplimiento, podrá adoptarse, en su caso, cualquiera de las otras medidas previstas en el artículo 20 de este Reglamento.

Artículo 24.- Tipificación de las Infracciones y alcance de las sanciones.

1. El incumplimiento de las órdenes de ejecución de las obras relacionadas en el artículo 9 de este Reglamento se considerará como infracción administrativa, clasificándose como leve, grave o muy grave:

a) Son infracciones leves:

1) El incumplimiento del plazo otorgado por la Administración para el comienzo o para la finalización de las obras ordenadas.

b) Son infracciones graves:

1) El incumplimiento de lo dispuesto en el apartado a) anterior cuando se trate de edificios incluidos en la zona declarada B.I.C. con categoría de Conjunto Histórico-Artístico, o se trate de edificios catalogados.

2) El incumplimiento, en su caso, del nuevo plazo otorgado por la Administración para el comienzo o finalización de las obras ordenadas.

3) El incumplimiento del plazo otorgado por la Administración para el comienzo o para la finalización de las obras ordenadas cuando la naturaleza de las deficiencias haya exigido la adopción de medidas de seguridad en el viario público.

c) Son infracciones muy graves:

1) El incumplimiento, en su caso, del nuevo plazo otorgado por la Administración para el comienzo o para la finalización de las obras ordenadas cuando la naturaleza de las deficiencias haya exigido la adopción de medidas de seguridad en el viario público.

2) El incumplimiento, en su caso, del nuevo plazo otorgado por la Administración para el comienzo o la finalización de las obras ordenadas cuando se trate de edificios citados en el apartado b.1 de este artículo.

3) El reiterado incumplimiento de los sucesivos plazos otorgados por la Administración para el comienzo o para la finalización de las obras ordenadas, cuando ya se haya iniciado el procedimiento administrativo para la ejecución subsidiaria por la Administración.

2. El alcance de las sanciones será el siguiente:

a) Las infracciones leves se sancionarán con hasta 750,00 , según los siguientes criterios:

1) Se sancionarán con 500,00 de multa el incumplimiento señalado en el apartado 1.a.1 anterior, cuando la naturaleza de las obras a realizar afecte exclusivamente a cuestiones de ornato o estéticas.

2) Se sancionarán con 750,00 de multa el incumplimiento señalado en el apartado 1.a.1 anterior, cuando la naturaleza de las obras a realizar afecte a cuestiones de seguridad, salubridad o accesibilidad.

b) Las infracciones graves se sancionarán:

1) Con 1.000,00 la tipificada en el apartado 1.b.2 anterior.

2) Con 1.500,00 las tipificadas en los apartados 1.b.1 y 1.b.3 anteriores. c) Las infracciones muy graves se sancionarán:

1) Con 2.750,00 las tipificadas en los apartados 1.c.1 y 1.c.2 anteriores.

2) Con 3.000,00 la tipificada en el apartado 1.c.3 anterior.

SECCIÓN 4ª Expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad

Artículo 25.- De la expropiación.

1. El incumplimiento de las órdenes de ejecución de conservación, rehabilitación u ornato habilitará a la Administración para aplicar el sistema de expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad, de conformidad con lo establecido en el artículo 66 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y artículos 71 y siguientes de la Ley de Expropiación Forzosa.

2. Será requisito previo para la expropiación, la declaración motivada y definitiva en vía administrativa del incumplimiento de los deberes de conservación, rehabilitación o mejora, en procedimiento instruido con audiencia de los afectados, la cual determinará por sí misma la declaración de utilidad pública, requerida en la legislación expropiatoria general.

3. La aprobación de la relación y descripción concretas e individual izadas, con indicación de los titulares de los bienes y derechos objeto de expropiación, determinará la declaración de la necesidad de ocupación y el inicio de los correspondientes expedientes expropiatorios.

4. Cuando proceda la expropiación en los supuestos de incumplimiento de las órdenes de rehabilitación que impliquen supresión de infraviviendas, se deberá garantizar el realojo de quienes cumplan los requisitos establecidos al efecto.

Artículo 26.- Procedimiento y pago del justiprecio.

1. El procedimiento de los expedientes individualizados de los bienes y derechos afectados se ajustará a lo previsto en la legislación de expropiación forzosa.

2. La fijación del justiprecio podrá producirse por mutuo acuerdo con el expropiado o si éste no se alcanzase mediante remisión de la pieza de valoración al Jurado Territorial de Expropiación para la fijación del justiprecio que proceda. El pago del mismo se practicará en metálico o en especie.

3. Para evitar desarraigos sociales, siempre que sea posible y medie acuerdo con el expropiado, la Administración podrá abonar el justiprecio mediante la adjudicación de vivienda resultante del proceso de rehabilitación.

TÍTULO II DE LA RUINA

CAPÍTULO 1 De los supuestos de Ruina

SECCIÓN 1ª De los edificios ruinosos

Artículo 27.- De la situación legal de ruina.

1. Procederá la declaración de la situación legal de ruina de una construcción, edificación o parte de ella en los siguientes supuestos:

a) Ruina económica: 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, sea superior al 50 % del valor actual del edificio o plantas afectadas, excluido el valor del terreno.

b) Ruina Técnica: Cuando la edificación presente daños no reparables técnicamente por los medios normales.

c) Ruina Urbanística: Cuando concurren circunstancias urbanísticas que aconsejaren la demolición del inmueble.

2. Las mismas disposiciones regirán en el supuesto de que las deficiencias de la construcción afectaran a la salubridad.

Artículo 28.- Obras de reparación y rehabilitación a efectos de ruina.

1. A los efectos de evaluar el coste de las obras de reparación necesarias en una declaración de ruina se tendrán en cuenta las siguientes disposiciones:

a) En cuanto a la Seguridad: se computarán las obras tendentes a devolver o alcanzar la construcción o edificación la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales, conforme a las condiciones del artículo 4 de este Reglamento.

b) En cuanto a la Salubridad: se computarán las obras y actuaciones tendentes a devolver o alcanzar las condiciones de salubridad definidas en el artículo 4 de este Reglamento. No obstante, se excluyen:

1) La existencia de patios de ventilación de dimensiones inferiores a las mínimas.

2) La carencia de instalaciones exigibles por legislación específica vigente, a excepción de las referentes a electricidad, suministro de agua y saneamiento (que deben asegurar su correcto servicio).

Sólo podrá computarse la adecuación de las instalaciones existentes si así lo exigiese su normativa específica.

c) En cuanto al Ornato: se computarán las obras y actuaciones encaminadas a la reparación o reposición de los materiales de revestimiento (incluyendo la pintura sólo cuando sea necesario actuar sobre su soporte), excluyendo las actuaciones de adecentamiento o embellecimiento.

2. En la valoración del coste se incluirá:

a) El presupuesto de ejecución material (PEM) de las obras de reparación (con descomposición de precios donde se expongan los referentes a los materiales, mano de obra, maquinaria y costes indirectos).

b) El 13% (sobre el PEM) de Gastos Generales del Contratista. c) El 6% (sobre el PEM) de Beneficio Industrial del Contratista. d) Los honorarios facultativos. e) EIIPSI correspondiente.

f) Las tasas por licencia de obras y ocupación de vía pública

Artículo 29.- Ruinas Parciales

1. Caso de existir varias edificaciones en una unidad predial se podrá determinar la situación de ruina parcial de alguna de ellas, siempre y cuando exista independencia estructural entre las mismas.

En caso de existir servidumbres de instalaciones entre estas edificaciones, deberá contemplarse su reposición, dando servicio al resto de las afectadas.

2. En una edificación o construcción cuyos elementos sean estructuralmente dependientes, sólo podrá tramitarse la ruina parcial de una de sus partes cuando, además de poder efectuarse por medios técnicos ordinarios la separación y conservación de una parte y la demolición de la otra:

- a) Se declare la ruina inminente parcial de la zona afectada.
- b) En edificaciones que se encuentren parcialmente fuera de ordenación, sobre la zona que sea necesaria la ejecución de obras no autorizables. No obstante, el resto de la edificación (conforme con el planeamiento) debe albergar completamente el uso efectivo permitido por éste.
- c) En edificaciones situadas en parcelas registrales distintas, que presenten elementos estructurales comunes.

Artículo 30.- Demolición de edificios ruinosos.

La propiedad de un edificio declarado en ruina conforme a lo previsto en este Reglamento, antes de iniciar, en su caso, las obras de demolición, deberá obtener la licencia correspondiente.

SECCIÓN 2ª De la situación legal de ruina económica Artículo

31.- Determinación del porcentaje de las obras de reparación respecto al valor de la edificación.

1. A los efectos de determinar si el coste de las obras de reparación supera el 50 por 100 del valor de la construcción, se utilizará la siguiente fórmula:

$$Pr = \frac{(Cr - Ap) \times 100}{Va}$$

Donde:

- a) "Pr" es el porcentaje que sobre el valor del inmueble supone el coste de reparación.
- b) "Cr" es el coste de las obras de reparación necesarias, según lo fijado en el artículo 28. Su valoración se efectuará en función de los precios de mercado aplicados a las distintas partidas de obra necesarias.
- c) "Ap" es la Ayuda Pública a la Rehabilitación. Este valor se obtendrá en aplicación de la normativa vigente en la Ciudad Autónoma de Melilla en materia de ayudas a la rehabilitación, y se cuantificará en función de las ayudas que, dados el presupuesto de las obras de rehabilitación y las demás características del edificio, sea susceptible de recibir la actuación rehabilitadora. En casos de singular interés para la Ciudad, por el valor histórico, artístico, cultural o social del bien inmueble afectado, la Ciudad Autónoma podrá comprometer ayudas específicas, cuya cuantía incrementará este concepto.
- d) "Va" es el valor actual del edificio, que se obtendrá por aplicación de la siguiente fórmula:

$$Va = Vr \times Ce \times Cn \times Cf$$

Siendo, a su vez:

."Vr" el valor de reposición a nuevo del edificio, que se obtendrá en función del último módulo básico de construcción (MBC) publicado, aplicable a la Ciudad de Melilla, a que se refieren las Normas Técnicas de Valoraciones y Cuadro Marco de Valores para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana (Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio)

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

Dicho módulo básico se corregirá de acuerdo con su uso, tipología y categoría contenido en las citadas Normas y teniendo en cuenta:

" Se considerará como calidad media la categoría 4.

" En edificios incluidos en la zona declarada B.I.C. con categoría de Conjunto T Histórico-Artístico, o con cualquier otro tipo de protección (incluyendo los catalogados) se considerará uso 10: edificios singulares.

Para la asignación del uso, tipología y categoría constructiva deberá establecerse en relación a las señaladas en la ponencia de valores catastrales establecida por la Dirección General del Catastro.

Se cuantificará la superficie construida de cada uso, tipología y categoría, multiplicándola por el módulo correspondiente.

Finalmente se aplicará el coeficiente 1,20 para considerar otros gastos necesarios a efectos del valor del edificio como: honorarios facultativos de proyecto y dirección de obras, I.P.S.I., tasas de licencia de obras y demás impuestos que graven la edificación, gastos de notaría y registro, etc.

."Ce" es el coeficiente de depreciación por edad, que se obtendrá por aplicación de la siguiente tabla en función de los años completos transcurridos desde la finalización de su construcción o rehabilitación, y cuyo fundamento matemático es la siguiente expresión:

$$H = \left(1 - 1,5 \frac{d}{u c 100}\right)^t, \quad \text{donde} \quad d = 1 - \frac{t-35}{350} \quad \text{en la que:}$$

o "u" (uso predominante del edificio), adopta en la fórmula los siguientes valores: Uso 1°. Residencial, oficinas y edificios singulares: 1,00

Uso 2°. Industrial no fabril, comercial, deportivo, ocio y hostelería, turístico, sanitario y beneficencia, cultural y religioso: 0,90

Uso 3°. Fábricas y espectáculos (incluso deportivos): 0,80

o "c" (calidad constructiva según categorías del cuadro de coeficientes), adopta en la fórmula los siguientes valores:

Categorías 1y2: 1,20

Categorías 3, 4, 5 y 6: 1,00

Categorías 7, 8 y 9: 0,80

o "t" (años completos transcurridos desde su construcción, reconstrucción o rehabilitación integral).

Para el cómputo de la antigüedad del edificio, a los solos efectos de este Reglamento, se entiende como edad de la edificación el tiempo transcurrido desde la fecha de terminación total de su construcción, o en su caso desde la terminación de obras de rehabilitación integral de la construcción o edificación, entendiéndose por tal aquella que afecte a la generalidad de los elementos estructurales.

Para determinar la edad de la edificación se atenderá a la antigüedad según la información catastral, si bien podrá acreditarse documentalmente que la edad es otra mediante los siguientes documentos: licencia de ocupación, certificado final 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.

"Ce" adopta los valores incluidos en la tabla siguiente:

t Años completos	Ce								
	USO 1			USO 2			USO 3		
	1-2	3-4-5-6	7-8-9	1-2	3-4-5-6	7-8-9	1-2	3-4-5-6	7-8-9
0-4	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
5-9	0,93	0,92	0,90	0,93	0,91	0,89	0,92	0,90	0,88
10-14	0,87	0,85	0,82	0,86	0,84	0,80	0,84	0,82	0,78
15-19	0,82	0,79	0,74	0,80	0,77	0,72	0,78	0,74	0,69
20-24	0,77	0,73	0,67	0,75	0,70	0,64	0,72	0,67	0,61
25-29	0,72	0,68	0,61	0,70	0,65	0,58	0,67	0,61	0,54
30-34	0,68	0,63	0,56	0,65	0,60	0,53	0,62	0,56	0,49
35-39	0,64	0,59	0,52	0,61	0,56	0,48	0,58	0,52	0,44
40-44	0,61	0,55	0,47	0,58	0,52	0,44	0,54	0,47	0,39
45-49	0,58	0,52	0,44	0,54	0,48	0,40	0,50	0,44	0,35
50-54	0,55	0,49	0,40	0,51	0,45	0,37	0,47	0,40	0,32
55-59	0,52	0,46	0,37	0,48	0,42	0,34	0,44	0,37	0,29
60-64	0,50	0,43	0,35	0,46	0,39	0,31	0,42	0,35	0,27
65-69	0,47	0,41	0,32	0,44	0,37	0,29	0,39	0,32	0,24
70-74	0,45	0,39	0,30	0,41	0,35	0,27	0,37	0,30	0,22
75-79	0,43	0,37	0,28	0,40	0,33	0,25	0,35	0,28	0,21
80-84	0,42	0,35	0,27	0,38	0,31	0,23	0,33	0,27	0,19
85-89	0,40	0,33	0,25	0,36	0,29	0,22	0,32	0,25	0,18
90-94	0,39	0,32	0,24	0,35	0,28	0,20	0,30	0,24	0,17
95-99	0,37	0,30	0,23	0,33	0,27	0,19	0,29	0,23	0,16
100 o más	0,36	0,29	0,21	0,32	0,26	0,18	0,28	0,21	0,15

El coeficiente "Ce" podrá ponderarse en función de las reformas parciales que hayan tenido lugar:

o Rehabilitación íntegral - Cuando las obras de reforma se ajusten a lo estipulado como rehabilitación en el planeamiento o normativa vigente, y en su defecto, cuando la cuantía económica de las obras supere el 75% de la cantidad que supondría realizar esa misma obra de nueva planta, y además sus características constructivas, permitan suponer que en uso, función y condiciones de construcción han alcanzado una situación equivalente a su primer estado de vida. El índice de antigüedad de la construcción en este caso, será el que corresponde a la fecha de la rehabilitación.

o Reforma total - Cuando las obras de reforma afecten a elementos fundamentales de la construcción suponiendo un coste superior al 50% e inferior al 75% de la cantidad que supondría realizar esa misma obra de nueva planta.

o Reforma media - Cuando las obras de reforma afecten a fachada o a algún elemento que suponga alteración de las características constructivas, y suponiendo un coste superior al 25% e inferior al 50% de la cantidad que supondría realizar esa misma obra de nueva planta.

o Reforma mínima - Cuando las obras de reforma afecten a elementos constructivos no fundamentales, suponiendo un coste inferior al 25% de la cantidad que supondría realizar esa misma obra de nueva planta.

La corrección de la antigüedad se realiza de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$Fa = Fc + (Fr - Fc) i \text{ siendo:}$$

o Fa = Fecha de antigüedad a efectos de cálculo.

o Fc = Fecha de construcción. - o Fr = Fecha de reforma.

o i = Coeficiente que contempla el tipo de reforma, que adoptará los siguientes valores:

i = 0,25 con reforma mínima. - i = 0,50 con reforma media.

i = 0,75 con reforma total. - i = 1,00 en caso de rehabilitación.

."Cn" es el coeficiente de depreciación, en función del estado de conservación del edificio en relación con su calidad constructiva. Dependiendo de dicho estado, dicho coeficiente será:

o Estado de conservación normal (construcciones que, a pesar de su edad, cualquiera que fuera ésta, no necesitan reparaciones importantes): Cn = 1,00

o Estado de conservación regular (construcciones que presentan defectos permanentes, sin que comprometan las normales condiciones de habitabilidad y estabilidad): Cn = 0,85

o Estado de conservación inadecuado (construcciones que precisan reparaciones de relativa importancia, comprometiendo las normales condiciones de habitabilidad o estabilidad): Cn = 0,65

o Estado de conservación deficiente (construcciones que precisan reparaciones de relativa importancia, comprometiendo las normales condiciones de habitabilidad y estabilidad): Cn = 0,50

o Ruinoso (construcciones en ruina inminente o declaradas legalmente en ruina): Cn = 0,00

."Cf" es el coeficiente de depreciación por edificaciones situadas fuera de ordenación (conforme al Artículo 60 del TR76) que hayan agotado su vida útil conforme al siguiente cuadro:

Vida útil máxima de edificaciones, construcciones e instalaciones	
	vida útil máxima (años)
Edificaciones y construcciones:	
Edificios de uso residencial	100
Edificios de oficinas y administrativos	75
Edificios comerciales y de servicios	50
Edificios industriales y almacenes	35
Casetas, cobertizos, tinglados, barracones y similares de construcción liviana fija	30
Viales, patios pavimentados, aparcamientos al aire libre y similares	40
Pozos	75
Infraestructuras de transporte sobre raíles, carriles y cable	50
Parques	20
Vallado:	
Madera	10
Alambre	20
Otros	40
Instalaciones:	
Instalaciones eléctricas	25
Instalaciones de almacenamiento, tratamiento y distribución de fluidos	35
Otras instalaciones	2

El valor de "Cf" será, en ese caso, $Cf=0,80$, no aplicándose a edificios incluidos en la zona declarada B.I.C. con categoría de Conjunto Histórico-Artístico, o en edificios sometidos a algún régimen de protección (incluyendo los catalogados)

2. A los efectos de cálculo, se entiende como superficie construida, la superficie incluida dentro de la línea exterior de los paramentos perimetrales de una edificación y, en su caso, de los ejes de las medianerías, deducida la superficie de los patios de luces.

Los balcones, terrazas, porches y demás elementos análogos, que estén cubiertos, se computarán al 50% de su superficie, salvo que estén cerrados por tres de sus cuatro orientaciones, en cuyo caso se computarán al 100%.

En uso residencial, no se computarán como superficie construida los espacios de altura inferior a 1,50 metros.

SECCIÓN 3ª De la situación legal de Ruina técnica

Artículo 32.- Daños no reparables técnicamente por los medios normales.

1. Se considera que un edificio presenta daños no reparables técnicamente por medios normales cuando muestre un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales o fundamentales, esto es, que no admiten consolidación o refuerzo y sea necesario sustituir o reconstruir dichos elementos en una extensión superior a un tercio de la totalidad de los mismos repartidos por todo el edificio.

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

- a) Cimentación de muros, en metros lineales (ml)
- b) Cimentación de pilares o soportes, en unidad (ud)
- c) Muros de carga y otros con función estructural, en metros cuadrados (m2).
- d) Soportes o pies derechos (ml).
- e) Carreras o vigas (ml).
- f) Forjados de piso (m2).
- g) Escalera (m2).
- h) Cubierta (m2).
- i) Cerramientos exteriores (m2).

Dichos elementos sólo podrán computarse cuando cumplan una función estructural, excluyendo escaleras prefabricadas sin función resistente, cubiertas no estructurales, etc.

De la misma forma, se excluirán elementos que formen parte de otros que cumplan dicha función resistente (como las vigas embebidas en forjados).

2. Para la obtención del límite establecido en el número anterior se seguirá el siguiente procedimiento:

a) Se establecerá una relación pormenorizada de los elementos, que se cuantificará en las unidades métricas en cada caso indicadas, calculándose su proporcionalidad en relación con el conjunto de los elementos en forma de tantos por cientos.

b) Asimismo, en forma porcentual se fijará para cada uno de los elementos la proporción que debe ser reconstruida.

c) Estos porcentajes, multiplicados por los obtenidos en el apartado a) de este número, y sumados, darán la cuantía de los daños respecto de la totalidad del inmueble.

SECCIÓN 4ª De la situación legal de Ruina Urbanística

Artículo 33.- Ruina urbanística

1. Podrá declararse la ruina de una edificación cuando existan circunstancias urbanísticas que, añadidas a la situación de deterioro, aconsejen la demolición de aquélla.

2. La situación de fuera de ordenación de un edificio no implica automáticamente la declaración de ruina del mismo, para ello el edificio, además, debe estar afectado por daños cuya reparación requiera la ejecución de obras no autorizables.

3. Son obras no autorizables por encontrarse la construcción en situación de fuera de ordenación aquellas que no estuvieran permitidas por el Plan General de Ordenación Urbana de Melilla.

SECCIÓN 5ª De la ruina física inminente

Artículo 34.- Concurrencia de las causas determinantes de la ruina física inminente.

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

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

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

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

2. La declaración de ruina inminente y la adopción de medidas para la salvaguarda de la seguridad no presupondrán ni implicarán la declaración de la situación legal de ruina para la totalidad del edificio (salvo que así se disponga).

Artículo 35.- Obieto de la ruina inminente.

1. La declaración de ruina inminente podrá afectar a la totalidad de la construcción o parte de ella, acordando, en su caso, su demolición total o parcial.

2. En el supuesto de edificios catalogados o protegidos, la correspondiente resolución declarativa de ruina inminente deberá especificar qué partes del edificio deben ser demolidas por su peligrosidad, preservando los elementos catalogados o protegidos de su destrucción, en lo que fuere posible, mediante el procedimiento que en dicho acuerdo se determine.

CAPÍTULO 2 Procedimiento del expediente contradictorio de ruina

Artículo 36.- Pieza separada de expropiación forzosa.

En aquellos edificios incluidos en la zona declarada B.I.C. con categoría de Conjunto Histórico- Artístico, o con cualquier otro tipo de protección (incluyendo los catalogados) que estén incursos en un expediente de ruina, la Ciudad Autónoma de Melilla podrá, en cualquiera de las fases que se encuentre el expediente de declaración de ruina, iniciar expediente de expropiación forzosa del inmueble.

Artículo 37.- Iniciación.

1. El procedimiento para la declaración de ruina se iniciará de oficio o a instancia de parte interesada.

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

a) Datos de identificación del inmueble, documentando la edad del mismo y relatando las actuaciones de rehabilitación realizadas.

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

c) Relación de inquilinos, moradores y titulares de cualesquiera otros derechos reales sobre el inmueble, si los hubiere.

d) Certificado expedido por facultativo competente, visado por el Colegio Oficial correspondiente, en el que se hagan constar las causas en las que se funda la solicitud de ruina, con expresa mención a la situación urbanística del inmueble y, en su caso, su nivel de protección; planos de la planta o diferentes plantas de la finca, debidamente acotados; cuadro de superficies por usos y locales; año de construcción del edificio, así como si el mismo reúne las debidas condiciones de seguridad para sus ocupantes y terceros.

A la hora de exponer las causas por las que se solicite la ruina económica, deberá ajustarse a las condiciones de conservación (Fichas 1 a 9) del modelo oficial de Inspección Técnica incluido en el Anexo I del presente Reglamento, excluyendo las condiciones de accesibilidad y ornato.

e) Memoria con descripción y señalización de las medidas de seguridad que, en razón de los daños descritos, se hubiesen adoptado en el edificio o, en su caso, las razones de su no adopción. En caso de su ejecución, deberá justificarse que no admitían demora por motivo de inminente peligro para los ocupantes de la construcción o edificación, colindantes o quienes transiten por sus inmediaciones. La adopción de estas medidas se registrará por lo siguiente:

.Deberán ser adoptadas por la propiedad, bajo la dirección de técnico competente, únicamente con el objeto de eliminar de forma cautelar y urgente una situación de riesgo inminente. No se permite, por tanto, la demolición parcial o total de la edificación o construcción, la alteración de elementos protegidos o que afecten al régimen de ocupación del inmueble.

.Previamente a su adopción o seguidamente a su comienzo, deberán ser comunicadas de forma inmediata al órgano competente mediante informe técnico justificativo suscrito por el técnico encargado de su dirección.

.Dicha comunicación otorgará la autorización inmediata para ejecutar las medidas cautelares, sin perjuicio de las inspecciones que se realicen para comprobar la veracidad y alcance de las mismas y, en caso de no ajustarse a lo requerido en la comunicación, podrá suspenderse su adopción, dando lugar a la incoación de expediente sancionador por obras realizadas sin licencia ni orden de ejecución (según artículos 29 y sucesivos del Reglamento de Disciplina Urbanística -RD 2187/1978)

f) Certificado de la última Inspección Técnica realizada de acuerdo con el presente Reglamento.

g) Acreditación de autoliquidación de la Tasa de Tramitación de Expedientes de Ruina.

3. El órgano correspondiente podrá disponer la iniciación de oficio de expediente contradictorio de ruina en los supuestos señalados en el artículo 27 b) de este Reglamento (ruina técnica) cuando previo informe técnico se

aprecie que el edificio pudiera encontrarse en este supuesto de ruina. En tal caso, se abrirá periodo de información previa en el que se requerirá al propietario que aporte la relación de moradores, pudiendo, igualmente, ordenarse al propietario las medidas de seguridad necesarias.

Artículo 38.- Informes.

1. Iniciado el expediente, los servicios técnicos, previa visita de inspección, emitirán un informe en el que se determinará si el estado del edificio permite tramitar el expediente de forma contradictoria, o procede la declaración de ruina inminente total o parcial y, en su caso, el desalojo. Dicho informe hará constar igualmente si la construcción está afectada por expediente de declaración como bien de interés cultural, se encuentra incluida en la zona declarada B.I.C. con categoría de Conjunto Histórico-Artístico, o está sometida a algún régimen de protección o catalogación. Asimismo se propondrán al órgano competente la adopción de las medidas de seguridad que procedan.

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

3. En todo caso, las actuaciones en edificios catalogados o protegidos requerirán dictamen de la Comisión del Patrimonio Histórico-Artístico.

Artículo 39.- Medidas de seguridad.

1. El obligado del deber de conservación, rehabilitación y mejora deberá adoptar, bajo dirección facultativa, las medidas de seguridad 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 conste su total reparación o demolición.

2. Tal como dispone el artículo 14 de este Reglamento, no se considerarán concluidas las medidas ordenadas en tanto no se haya aportado certificado final de las mismas (que deberá estar visado por el Colegio Profesional correspondiente cuando legalmente sea exigible), en el que se asegure la eficacia de las medidas adoptadas.

Artículo 40.- Aleaaciones.

1. Evacuado el informe señalado en el artículo 38 y ordenadas, en su caso, las medidas de seguridad, se procederá a comprobar la relación de ocupantes. Asimismo, se dará audiencia a los propietarios si no fueren los promotores del expediente, a los moradores y a los titulares de cualesquiera derechos reales, para que en un plazo de quince días, prorrogables por la mitad del concedido, efectúen las alegaciones y presenten los documentos y justificantes que estimen pertinentes.

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

3. En los expedientes de ruina sobre inmuebles afectados por un expediente de declaración como bien de interés cultural, que se encuentren incluidos en la zona declarada B.I.C. con categoría de Conjunto Histórico-Artístico, o estén sometidos a algún régimen de protección o catalogación, se dará traslado a la Administración competente de la iniciación del expediente, así como de las obras ordenadas por el órgano competente y/o medidas de seguridad adoptadas por los propietarios.

Artículo 41.- Dictamen.

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

- a) Descripción del edificio.
- b) Descripción del sistema constructivo y estructural con relación cuantitativa de sus elementos estructurales.
- c) Descripción de los daños que presenta el edificio y sus posibles causas.
- d) Valoración del edificio de acuerdo con lo establecido en el artículo 31 de este Reglamento.
- e) Relación y valoración de las obras de reparación, conforme al artículo 28 de este Reglamento.
- f) Referencia a las circunstancias urbanísticas del edificio y su nivel de protección.
- g) Conclusión y propuesta.

2. La propiedad del inmueble y sus ocupantes deberán facilitar a los servicios de la Ciudad Autónoma el acceso al mismo y, en general, adoptar las medidas necesarias para permitir a aquellos la emisión del dictamen referido en el número precedente. En caso de negativa, se deberá solicitar el correspondiente mandamiento judicial.

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

Artículo 42.- Trámite de audiencia.

Emitido el dictamen pericial se dará el trámite de audiencia a los interesados en el expediente, para que en un plazo de 15 días, prorrogable por la mitad del concedido, efectúen las alegaciones y presenten los documentos y justificantes que estimen pertinentes en relación con el dictamen pericial mencionado, formulándose, a la vista de lo alegado, la pertinente propuesta de resolución.

Artículo 43.- Resolución.

1. El órgano competente, a la vista de la propuesta de resolución formulada, resolverá con arreglo a alguno de los siguientes pronunciamientos:

a) Declarar el inmueble en estado de ruina, ordenando la demolición cuando lo permita el Planeamiento y la legislación vigente. Si existiera peligro en la demora, la Administración acordará lo procedente respecto al desalojo de los ocupantes.

b) Declarar en estado de ruina parte del inmueble cuando esa parte tenga independencia constructiva del resto, ordenando asimismo su demolición, si lo permitiera el Planeamiento.

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

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

Artículo 44.- Notificación.

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

Artículo 45.- Plazo para resolver y efectos del silencio.

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

2. A los efectos del cómputo del plazo de tramitación se considerará iniciado el expediente en la fecha de entrada de la documentación completa en el Registro de la Ciudad Autónoma de Melilla.

3. El plazo de seis meses podrá ser ampliado en otros tres meses, de conformidad con las previsiones contenidas en la vigente Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

4. Tal como dispone el artículo 41 anterior, los plazos para la resolución del expediente quedarán suspendidos por el tiempo que medie entre el requerimiento efectuado para que se facilite el acceso al inmueble y la posibilidad real del reconocimiento de éste por los técnicos de la Administración.

5. Transcurrido el plazo para resolver sin haber recaído resolución expresa, y en cuanto a los efectos del silencio administrativo, se estará a lo dispuesto en la legislación reguladora de dicha materia.

Artículo 46.- Responsabilidades.

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

Artículo 47.- Consecuencias de la declaración de ruina

1. La declaración legal de ruina comportará la inclusión de la construcción o edificación en el Registro Municipal de Solares.

2. En el supuesto de que se acuerde la demolición de la edificación, se fijará el plazo en el que deba solicitarse la preceptiva licencia.

3. Una vez firme la declaración de ruina, si transcurrido el plazo anterior el propietario no hubiere solicitado la licencia de demolición del inmueble, se incoará expediente sancionador, procediendo a iniciar expediente de ejecución subsidiaria en los términos previstos en este Reglamento, salvo que concurriera causa legal justificativa del incumplimiento, en cuyo caso el plazo de ejecución anterior comenzará a contarse desde su desaparición.

4. Cuando haya arrendatarios y se trate de una declaración de ruina ordinaria, no inminente, se iniciará la demolición una vez sea firme la declaración de ruina y hayan sido resueltos judicialmente, en su caso, los contratos de arrendamientos de viviendas y locales de negocio y desalojados los arrendatarios y ocupantes.

En estos casos, el obligado deberá presentar en el plazo máximo de un mes desde la firmeza de la declaración de ruina, la correspondiente demanda de resolución de contrato, ante los tribunales de justicia competentes, o bien alcanzar los acuerdos oportunos con los inquilinos, y aportar copia ante la Administración para su constancia.

Estará, además, obligado a comunicar a la Ciudad Autónoma en el plazo máximo de un mes desde que se produzca, la sentencia de desahucio de los inquilinos o el acuerdo alcanzado con éstos.

5. Una vez resueltos los contratos, deberá solicitar la oportuna licencia de demolición en el plazo definido en el acuerdo de demolición, desde la fecha de desahucio. En caso de incumplimiento, se actuará conforme al punto 3 anterior

6. Durante el tiempo que medie entre la declaración de la ruina del inmueble, y el desahucio de los ocupantes, el propietario vendrá obligado a la realización mediante técnico competente, de visitas de inspección periódicas del inmueble, y comunicar a la Administración cualquier incidencia que afectara a la seguridad del inmueble. En caso de no realizarlas, podrá hacerlo subsidiariamente la Administración, con cargo al propietario de los honorarios profesionales correspondientes y, de ser necesarios, medidas de seguridad a adoptar.

7. No obstante lo anterior, la declaración de un inmueble en estado de ruina facultará al propietario para proceder a la reparación o rehabilitación del mismo si así lo solicita, asegurando el mantenimiento de condiciones de seguridad durante dicha reparación. En este caso, los plazos se corresponden a los enumerados anteriormente en este artículo.

8. En edificios incluidos en la zona declarada B.I.C. con categoría de Conjunto Histórico-Artístico, o sometidos a algún régimen de protección (incluyendo los catalogados), en ningún caso podrá procederse a su demolición, sin previa firmeza de la declaración de ruina y autorización de la Administración competente.

En caso que se autorice la demolición, se deberán cumplir las disposiciones anteriores.

CAPÍTULO 3 Procedimiento en la ruina física inminente

Artículo 48.- Ruina inminente.

1. Cuando como consecuencia de comprobaciones realizadas por los servicios de la Administración, de oficio o en virtud de denuncia de particulares, o como consecuencia del escrito de iniciación del expediente de ruina, se estime que la situación de un inmueble o construcción ofrece tal deterioro que es urgente su demolición y existe peligro para las personas o bienes en la demora que supone la tramitación del expediente, el órgano competente, previa propuesta del servicio correspondiente, acordará el desalojo de los ocupantes y adoptará las medidas referidas a la seguridad de la construcción.

2. A tal efecto, recibida la instancia solicitando declaración de ruina o la denuncia de cualquier persona, se dispondrá con carácter de urgencia una visita de inspección de los técnicos de la Administración, emitiéndose el correspondiente informe. En el informe se describirán las condiciones de seguridad y habitabilidad del inmueble, proponiendo, en su caso, la adopción de medidas excepcionales de protección, tales como apeos o apuntalamientos, que hayan de aplicarse con carácter inmediato.

3. Si el informe técnico expresara la posibilidad de continuar ocupándose el inmueble, previa la adopción, si procediere, de medidas de apeo o apuntalamiento, se proseguirá el expediente por los trámites normales de la ruina ordinaria.

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

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

6. Cuando el expediente de ruina inminente afectase a un bien inmueble declarado Bien de Interés Cultural, se deberá tener en cuenta lo dispuesto en el artículo 24 de la Ley 16/1985, del Patrimonio Histórico Español. Las obras que por razón de fuerza mayor hubieran de realizarse no darán lugar a actos de demolición que no sean estrictamente necesarios para la conservación del inmueble y requerirán en todo caso la autorización prevista en el artículo 16.1 de la Ley 16/1985, debiéndose prever además en su caso la reposición de los elementos retirados.

De igual forma se actuará en caso de que se trate de edificios catalogados.

Artículo 49.- Cumplimiento de la orden.

1. La ejecución de la demolición o medidas de seguridad ordenadas por la Administración, corresponden a la propiedad del inmueble afectado, previa obtención de licencia, salvo los casos de urgencia acreditada, en que la petición de licencia podrá ser simultánea a la ejecución de las obras.

2. Salvo que hubiese ocupantes, las actuaciones deberán iniciarse en el plazo máximo de cinco días, debiendo comunicarse al órgano competente la identidad de la dirección facultativa responsable en el plazo de cuarenta y ocho horas.

3. En el supuesto de que la construcción se encontrare ocupada, el mismo acuerdo que declare la ruina inminente ordenará su inmediato desalojo, así como el de los muebles y enseres cuando ello fuere posible. El desalojo será

efectuado por el órgano competente, que comunicará a la propiedad del inmueble la fecha en que se realizó el mismo a los efectos de inicio del cómputo de plazo de cinco días para las actuaciones.

4. Si el desalojo citado en el número precedente se realizara de forma voluntaria, los servicios sociales de la Ciudad Autónoma facilitarán alojamiento provisional a los ocupantes que por escasez de recursos económicos u otras circunstancias justificadamente lo necesitaren durante un tiempo que no podrá exceder de una semana.

5. Si hubiere oposición al desalojo, se solicitará el correspondiente mandamiento judicial para la entrada en el inmueble.

En este caso, una vez determinada por la autoridad judicial la fecha o fechas para realizar el desalojo, se citará al propietario para que inicie las actuaciones ordenadas sobre el edificio en dicha fecha, inmediatamente después de efectuado el desalojo.

6. No obstante, en el momento que por las causas anteriores (ausencia o no de ocupantes) sea posible comenzar los trabajos de demolición se atenderá a lo siguiente:

a) En caso de renuncia previa por parte de la propiedad, se procederá a su ejecución subsidiaria en los términos establecidos en este Reglamento, a costa de aquélla.

b) En caso de incumplir el plazo de cinco días (edificios deshabitados) o no comenzar los trabajos en el momento del desalojo (edificios ocupados), se incoará expediente sancionador, procediendo a iniciar su ejecución subsidiaria en los términos previstos en este Reglamento.

CAPÍTULO 4 De las sanciones

Artículo 50.- Del expediente sancionador.

Transcurrido el plazo otorgado para la solicitar la licencia de demolición, el inicio de las actuaciones, paralizadas éstas después de haberse iniciado, incumplido el plazo otorgado para su terminación o no cumplidas en los términos ordenados, se iniciará expediente de sanción urbanística, que concluirá con resolución por la que:

a) Se impondrá la sanción que corresponda por la infracción administrativa cometida.

b) Se iniciará expediente de ejecución subsidiaria, cuya tramitación tendrá carácter "de urgencia". No obstante, en caso de que se trate de una declaración de ruina inminente, se dará comienzo de las actuaciones de forma inmediata.

Artículo 51.- Tipificación de las Infracciones y alcance de las sanciones.

1. El incumplimiento de la orden de demolición se considerará como infracción administrativa, clasificándose como grave o muy grave:

a) Son infracciones graves:

1) El incumplimiento del plazo otorgado por la Administración para la solicitud de licencia de demolición del inmueble.

b) Son infracciones muy graves:

1) El incumplimiento del plazo otorgado por la Administración para comenzar los trabajos de demolición de las construcciones declaradas en ruina inminente.

2) La paralización injustificada de los trabajos de demolición.

3) El reiterado incumplimiento de los sucesivos plazos otorgados por la Administración para el comienzo o para la finalización de la demolición de lo edificado, cuando ya se haya iniciado el procedimiento administrativo para la ejecución subsidiaria por la Administración.

2. El alcance de las sanciones será el siguiente:

a) Las infracciones graves se sancionarán con 1.500,00 .

b) Las infracciones muy graves se sancionarán con 3.000,00 .

TÍTULO III DE LA INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS (ITE)

CAPÍTULO 1 De la ejecución de la Inspección Técnica de Edificios

Artículo 52.- Fundamento. Objeto y Contenido de la inspección Técnica de Edificios.

1. La Inspección Técnica de Edificios está dirigida a determinar:

a) El estado de conservación de las edificaciones y su adecuación a las condiciones legalmente exigibles de seguridad, salubridad y ornato; así como las obras y trabajos de conservación (incluyendo los de rehabilitación y mejora cuando sean obligatorios) que se requieran para mantener los inmuebles en dicho estado y el tiempo señalado al efecto.

b) la adecuación a las condiciones de accesibilidad universal en las edificaciones, señalando los ajustes razonables que la garanticen.

c) la certificación de la eficiencia energética, con el contenido y las condiciones establecidas para la misma por la normativa vigente.

2. Las inspecciones periódicas deberán recoger, en los términos de este Reglamento, la adecuación de las edificaciones estudiadas a las condiciones legalmente exigibles de seguridad, salubridad, accesibilidad y ornato (según los artículos 4 y 6 de esta norma), así como el grado de adecuación a las condiciones actuales de accesibilidad universal y eficiencia energética.

3. Los edificios con una antigüedad superior a 50 años, destinados preferentemente a uso residencial, estarán afectados por la obligación regulada en este Reglamento.

4. No obstante, el informe de Inspección Técnica de Edificios también servirá de base para la solicitud de ayudas a la rehabilitación (según su normativa específica) para llevar a cabo:

d) Actuaciones necesarias para la conservación y mejora del edificio, incluyendo medidas específicas referidas a la habitabilidad, la seguridad y la salubridad.

e) Actuaciones para realizar los ajustes razonables que garanticen la accesibilidad al edificio, o a sus viviendas y locales.

f) Actuaciones para mejorar la eficiencia energética, la protección del medio ambiente y la utilización de energías renovables del edificio.

Artículo 53.-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 o por entidades de inspecciones técnicas legalmente constituidas, designado por el mismo, junto con la ficha técnica del inmueble, todo ello con el contenido, en la forma y en los plazos que se establecen en este Reglamento, y su posterior presentación en el Registro de Entrada de la Ciudad Autónoma de Melilla.

2. Los edificios en los que se hayan ejecutado obras de rehabilitación integral, la obtención de las correspondientes licencias de obras y de primera ocupación, servirá de justificación y tendrá los mismos efectos que la realización de los informes técnicos de inspección, en sentido favorable.

3. A estos efectos se presentará un informe de Inspección Técnica de la Edificación por cada edificio, entendiéndose por edificio el cuerpo constructivo único con independencia de su distribución espacial, situación registral, catastral o su dirección postal, incluyendo sus construcciones auxiliares.

Sólo podrá presentarse un informe de Inspección Técnica de la Edificación para una parte de un edificio cuando dicha parte sea funcionalmente independiente del resto y las patologías que presente no afecten al conjunto del edificio.

No podrá entenderse, a efectos del párrafo anterior, como parte de un edificio una planta del mismo, incluidas bajo rasante, viviendas, pisos o locales susceptibles de aprovechamiento independiente.

4. Las inspecciones realizadas por encargo de una comunidad o agrupación de comunidades de propietarios que se refieran a la totalidad de un edificio o complejo inmobiliario extenderán su eficacia a todos y cada uno de los locales y viviendas existentes.

Artículo 54.- Técnico competente para la redacción de la ITE

1. La Inspección Técnica de Edificios se llevará a cabo, bajo su personal responsabilidad, por técnicos competentes, de acuerdo con sus competencias y especialidades, ajustándose a los principios de imparcialidad, objetividad e independencia, así como al de veracidad en las manifestaciones que en ellos se contengan respecto del estado real del inmueble.

2. De conformidad con la Ley 38/1999, de Ordenación de la Edificación, la condición de técnico competente se corresponderá con las profesiones autorizadas atendiendo a sus características de uso y tipología.

3. La acreditación de la competencia del técnico redactor deberá acompañar en todo caso a la ITE, como documento adjunto, e incluirá copia del seguro de responsabilidad civil correspondiente al técnico redactor del documento, con capacidad suficiente para las obras derivadas de la ITE. La acreditación se podrá realizar por cualquiera de los siguientes medios:

a) Visado colegial en el Certificado de la ITE y en el informe adjunto a dicho Certificado.

b) Certificado del Colegio Oficial correspondiente, en que se haga constar la colegiación del técnico redactor, acreditando que no se encuentra suspendido en sus funciones profesionales por cualquier causa.

c) Declaración jurada del técnico responsable del documento de ITE en que se hará constar el Colegio Oficial al que pertenece, su número de colegiado y que no se encuentra suspendido en sus funciones profesionales por cualquier causa.

4. La falta de acreditación a que hace referencia el apartado anterior derivará en la invalidación de la documentación presentada, que no será tramitada hasta tanto se presente por técnico competente debidamente habilitado.

5. Las mismas determinaciones regirán en el caso de que se trate de entidades de inspecciones técnicas legalmente constituidas, debiendo cumplir los requisitos anteriores el técnico o los técnicos que suscriban el informe.

6. Cuando se trate de edificios pertenecientes a las Administraciones Públicas enumeradas en el artículo 2 de la Ley 30/1992, 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 sus correspondientes servicios técnicos.

Artículo 55.- Contenido de la documentación relativa a la ITE

1. El informe de Inspección Técnica de la Edificación se ajustará al modelo oficial incluido en el Anexo I del presente Reglamento, debiendo acompañarse de plano de emplazamiento, a escala 1:1000 y en formato DIN-A4, donde se definan gráficamente tanto los límites de la parcela como las edificaciones y construcciones inspeccionadas.

2. Dicho informe contará, al menos, los siguientes extremos:

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

b) Descripción detallada del edificio o construcción y número de referencia catastral con arreglo al modelo del Anexo I.

c) Con carácter previo 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 y describir los trabajos efectuados para realizar la inspección (apertura de calos, catas, desmontaje de falsos techos, etc.) en el caso de que hayan sido necesarios para determinar los daños de la edificación.

d) En cuanto al estado de conservación y su adecuación a las condiciones legalmente exigibles, desperfectos y deficiencias apreciados con indicación de al menos los siguientes apartados:

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

.Fachadas, medianerías y particiones interiores, en especial de los elementos que puedan suponer un peligro para la vía pública o zonas interiores de la edificación tales como frentes de forjado, cornisa, aplacados, etc.

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

.Instalaciones, indicando su estado general y sus condiciones de servicio.

.Condiciones de ornato, indicando el estado general de estos elementos, así como sus afecciones.

Dicho apartado describirá la existencia de cables e instalaciones en fachada y cubierta del inmueble (incluyendo gas, electricidad, equipos de aire acondicionado, antenas, etc.), así como un inventario de la cartelería (muestras, toldos, banderines, marquesinas, etc.), además de la existencia de medianerías vistas y su estado de conservación, valorando su adecuación en cuanto al ornato público basada en el grado de catalogación de la edificación y los valores del entorno en que se encuentra el edificio.

e) Grado de adecuación a las condiciones accesibilidad universal, señalando los ajustes razonables que la garanticen, así como las deficiencias de las condiciones que sean legalmente exigibles. El contenido de las condiciones que no sean legalmente exigibles no tendrá efectos para el resultado, favorable o desfavorable, de la inspección.

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

g) Presupuesto estimativo 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.

i) Conclusión del informe, indicando de manera inequívoca:

.Que el edificio reúne las condiciones adecuadas de seguridad, salubridad, accesibilidad y ornato público establecidas en la normativa urbanística y de régimen de suelo, o bien

.Que el mismo no las reúne, determinando las obras y trabajos de conservación que se requieran para mantener los inmuebles en el estado legalmente exigible, y el tiempo señalado al efecto.

j) En cuanto a la eficiencia energética, además de lo anterior, deberá emitirse informe sobre el comportamiento térmico del edificio. El contenido de esta información servirá para el establecimiento de medidas de fomento de la

eficiencia energética de las edificaciones, sin que en ningún caso pueda tener efectos para el resultado, favorable o desfavorable, de la inspección.

3. 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 peligro para los ocupantes de la construcción o edificación, colindantes o quienes transiten por sus inmediaciones. La adopción de estas medidas se registrará por lo siguiente:

a) Deberán ser adoptadas por la propiedad, bajo la dirección de técnico competente, únicamente con el objeto de eliminar de forma cautelar y urgente una situación de riesgo inminente. No se permite, por tanto, la demolición parcial o total de la edificación o construcción, la alteración de elementos protegidos o que afecten al régimen de ocupación del inmueble.

b) Previamente a su adopción o seguidamente a su comienzo, deberán ser comunicadas de forma inmediata al órgano competente mediante informe técnico justificativo suscrito por el técnico encargado de su dirección.

c) Dicha comunicación otorgará la autorización inmediata para ejecutar las medidas cautelares, sin perjuicio de las inspecciones que se realicen para comprobar la veracidad y alcance de las mismas y, en caso de no ajustarse a lo requerido en la comunicación, podrá suspenderse su adopción, dando lugar a la incoación de expediente sancionador por obras realizadas sin licencia ni orden de ejecución (según artículos 29 y sucesivos del Reglamento de Disciplina Urbanística -RD 2187/1978)

Artículo 56.- Forma y plazo de presentación de la ITE

1. Los obligados deberán presentar dos copias del informe de inspección técnica, si el resultado es desfavorable y una si es favorable, dentro del año natural al que se refiere la siguiente relación:

Año 2013: Edificaciones construidas hasta 1930 (1305)

Año 2014: Edificaciones construidas hasta 1940 (1717)

Año 2015: Edificaciones construidas hasta 1961 (1446)

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 del anterior informe de inspección técnica.

2. Para el computo de la antigüedad del edificio, a los solos efectos de este Reglamento, se entiende como edad de la edificación el tiempo transcurrido desde la fecha de terminación total de su construcción, o en su caso desde la terminación de obras de rehabilitación integral de la construcción o edificación, entendiéndose por tal aquella que afecte a la generalidad de los elementos estructurales.

Para determinar la edad de la edificación se atenderá a la antigüedad según la información catastral, si bien podrá acreditarse documentalmente que la edad es otra mediante los siguientes documentos: licencia de ocupación, certificado final 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

3. La eficacia de la inspección técnica efectuada requerirá la presentación del informe de inspección técnica en cualquiera de las Oficinas de Registro de la Ciudad Autónoma, 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.

4. Si el informe de inspección se presentase sin los requisitos formales esenciales o sin ajustarse al contenido establecido en el artículo 55 del presente Reglamento, 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 informe como no presentado.

5. Una vez presentada el informe de inspección técnica, el órgano competente procederá a su anotación en el Registro de Inspección Técnica de Edificios.

Artículo 57.- Realistro de Inspección Técnica de Edificios y libro del edificio

1. A los efectos previstos en este Reglamento se constituirá un Registro de Inspección Técnica de Edificios en el órgano competente, que será público y en el que quedará constancia de la fecha de presentación y del contenido de cada uno de los informes de Inspección Técnica que se presenten.

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

Artículo 58.- Resultado de la Inspección Técnica de Edificios.

1. El resultado de la inspección será favorable únicamente cuando el edificio o construcción reúna las condiciones de seguridad, salubridad, accesibilidad y ornato enumeradas en los artículos 4 y 6 del presente Reglamento, lo cual deberá estar acreditado por el técnico emisor del informe de inspección Técnica.

En este caso, el órgano competente de su tramitación emitirá informe donde se acredite:

a) La correcta presentación del mismo o, en su caso, tras subsanar las deficiencias requeridas en su primera presentación.

b) Su resultado favorable, según haya acreditado el técnico redactor c) La fecha de la próxima inspección técnica a realizar.

Este informe técnico pondrá fin a la tramitación del expediente.

2. Si el resultado de la inspección es desfavorable:

a) El propietario o los titulares legítimos estarán obligados a solicitar la correspondiente licencia de obras en el plazo máximo de 3 meses desde la presentación del informe.

b) No podrá otorgarse licencia de obras que no recoja al menos las necesarias para solventar todos los desperfectos y deficiencias señalados en el informe de Inspección Técnica de la Edificación, a cuyo efecto se presentará copia del mismo.

c) Una vez concluidas las obras, los obligados deberán aportar, ante el órgano competente, un certificado final de las obras ejecutadas (visado por el colegio oficial correspondiente si así lo exige la legislación específica) 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.

CAPÍTULO 2 Reacción ante el incumplimiento de la inspección técnica

Artículo 59.- Incumplimiento de la obligación de presentar el informe de inspección técnica.

1. Si transcurrido el plazo de presentación del informe de Inspección Técnica de la Edificación, éste no se hubiese presentado en tiempo y forma, el órgano competente podrá incoar expediente sancionador, ordenándole la realización de la misma en un plazo máximo de dos meses, con advertencia, en caso de incumplimiento, de incoación de nuevo expediente sancionador y/o ejecución subsidiaria por la Administración de la Inspección Técnica, a costa de la propiedad.

2. La Administración, atendiendo a las circunstancias concurrentes en cada caso, procederá a la elección de la medida que estime más conveniente.

Artículo 60.- Incumplimiento de realizar las obras especificadas en la orden de ejecución

1. Si transcurrido el plazo de tres meses desde la presentación del informe desfavorable de Inspección Técnica de la Edificación sin que los obligados hayan solicitado licencia de obras para solventar los desperfectos y deficiencias señalados en el mismo, el órgano competente emitirá orden de ejecución de obras de conservación, rehabilitación o mejora, pudiendo incoar procedimiento sancionador.

2. Dicho procedimiento será compatible e independiente del que se lleve a cabo, en su caso, por el incumplimiento de las órdenes de ejecución dictadas (conforme al Título I de este Reglamento), una vez emitidas éstas.

Artículo 61.- Ejecución subsidiaria de la Inspección Técnica

1. En caso de incumplimiento de presentación del informe de inspección, el órgano competente mediante resolución motivada podrá ordenar, previo trámite de audiencia por plazo no inferior a diez días ni superior a quince, la ejecución subsidiaria de la inspección técnica a costa del obligado.

2. En la notificación de la resolución deberá señalarse la fecha en la que la inspección se vaya a iniciar, la identidad del técnico facultativo competente contratado para su realización, la referencia del contrato suscrito con la Ciudad Autónoma y el importe de los honorarios a percibir por este concepto, que será liquidado a cuenta y con antelación a la realización de la misma, a reserva de la liquidación definitiva.

3. 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.

Artículo 62.- Procedimiento sancionador

1. Si transcurrido el plazo para presentar el Informe de Inspección Técnica éste no se hubiese presentado, podrá iniciarse expediente de sanción urbanística, que concluirá con resolución por la que:

a) Se impondrá la sanción que corresponda por la infracción administrativa cometida.

b) Se reiterará, en su caso, lo ordenado, otorgando un plazo de dos meses para su presentación.

2. Si persistiere el incumplimiento, podrá adoptarse, en su caso, cualquiera de las otras medidas previstas en el artículo 59 de este Reglamento.

3. De la misma forma, si transcurrido el plazo de tres meses desde la presentación del informe desfavorable de Inspección Técnica de Edificios sin que los obligados hayan solicitado licencia de obras para solventar los desperfectos y deficiencias señalados en el mismo, podrá iniciarse expediente de sanción urbanística, que concluirá con resolución por la que:

- a) Se impondrá la sanción que corresponda por la infracción administrativa cometida.
- b) Se dictará orden de ejecución de obras de conservación, rehabilitación o mejora, recogiendo las necesarias que solventen las deficiencias del informe de inspección, con los efectos de aquéllas.

Artículo 63.- Tipificación de las Infracciones y alcance de las sanciones

1. El incumplimiento de la obligación de presentar en plazo en la Ciudad Autónoma de Melilla los documentos que acrediten la Inspección Técnica de Edificios a que se refiere el artículo 53 de este Reglamento se considerará como infracción administrativa, clasificándose como leve, grave o muy grave:

a) Son infracciones leves:

1) El incumplimiento del plazo previsto en este Reglamento para la presentación en la Ciudad Autónoma de Melilla de los documentos acreditativos de la Inspección Técnica de Edificios.

2) El incumplimiento del plazo de tres meses para la solicitud de licencia de obras, como consecuencia del informe desfavorable de inspección técnica.

3) La negativa a facilitar la entrada en el edificio, tanto en sus zonas comunes como en sus elementos privativos, siempre que sea necesario, a los técnicos encargados por la propiedad o por la Administración para la realización de las pruebas o inspecciones necesarias para emitir el informe correspondiente.

b) Son infracciones graves:

1) La no presentación de la acreditación de la Inspección Técnica de Edificios en el plazo que se haya otorgado por la Administración en el requerimiento efectuado en virtud de lo dispuesto en el artículo 59 de este reglamento.

2) El incumplimiento del plazo previsto en este Reglamento para la presentación en la Ciudad Autónoma de Melilla de los documentos acreditativos de la Inspección Técnica de Edificios, cuando se trate de edificios incluidos en la zona declarada B.I.C. con categoría de Conjunto Histórico-Artístico, o se trate de edificios sometidos a algún régimen de protección (incluyendo los catalogados).

3) El incumplimiento del plazo de tres meses para la solicitud de licencia de obras, como consecuencia del informe desfavorable de inspección técnica, cuando se trate de edificios incluidos en la zona declarada B.I.C. con categoría de Conjunto Histórico-Artístico, o se trate de edificios sometidos a algún régimen de protección (incluyendo los catalogados).

c) Son infracciones muy graves:

1) La no presentación de la acreditación de la Inspección Técnica de Edificios en el plazo que se haya otorgado por la Administración en el requerimiento efectuado en virtud de lo dispuesto en el artículo 59 de este reglamento, cuando se trate de edificios incluidos en la zona declarada B.I.C. con categoría de Conjunto Histórico-Artístico, o se trate de edificios sometidos a algún régimen de protección (incluyendo los catalogados).

2) El reiterado incumplimiento de los sucesivos plazos otorgados por la Administración para la presentación de la acreditación de la Inspección Técnica de Edificios, cuando ya se haya iniciado el procedimiento administrativo para la ejecución subsidiaria por la Administración.

2. El alcance de las sanciones será el siguiente:

a) Las infracciones leves se sancionarán con hasta 750,00 , según los siguientes criterios:

1) Se sancionarán con 500,00 de multa el incumplimiento señalado en el apartado 1.a.1 anterior.

2) Se sancionarán con 750,00 de multa el incumplimiento señalado en el apartado. 1.a.2 anterior.

b) Las infracciones graves se sancionarán:

1) Con 1.000,00 la tipificada en el apartado 1.b.1 y 1.b.2 anteriores.

c) Las infracciones muy graves se sancionarán:

1) Con 2.000,00 la tipificada en el apartado 1.c.1 anterior.

2) Con 3.000,00 la tipificada en el apartado 1.c.2 anterior.

DISPOSICIÓN ADICIONAL

Todas aquellas construcciones y edificaciones sobre las que, conforme al Art. 56 anterior, deba emitirse informe de inspección técnica durante el año 2013, verán aumentado este plazo de presentación hasta un año natural tras la entrada en vigor del presente Reglamento.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

Los expedientes en tramitación iniciados con anterioridad a la entrada en vigor de este Reglamento se seguirán tramitando con el procedimiento vigente en ese momento hasta su completa finalización.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Queda derogada la anterior Ordenanza sobre conservación, rehabilitación y estado ruinoso de las edificaciones, publicada en BOME del 02-02-2004.

DISPOSICIÓN FINAL

El presente Reglamento entrará en vigor a los quince días de su íntegra publicación en el Boletín Oficial de la Ciudad de Melilla.

ANEXO I: FICHAS JUSTIFICATIVAS DE CUMPLIMIENTO ITE

EXPEDIENTE DE INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS (ITE)		Ficha 1A/14
 CIUDAD AUTÓNOMA DE MELILLA Consejería de Fomento, Juventud y Deportes	Nº de Expediente	Registro de entrada

IDENTIFICACIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Tipo de vía:	Vía:
Nº:	CP
Configuración (marque la correspondiente) ☐ El edificio se configura como una única unidad predial y estructural ☐ El edificio se configura como parte de un conjunto que se asienta en una unidad predial, con independencia funcional del resto. ☐ El edificio se configura como parte de un conjunto que se asienta en una unidad predial, sin independencia funcional del resto.	
Referencia Catastral (marque la correspondiente) ☐ Edificio en parcela catastral exclusiva, de referencia ☐ Edificio en parcela catastral compartida, de referencia ☐ Edificio en varias parcelas catastrales, de referencia:	

DATOS URBANÍSTICOS

Planeamiento en vigor	Clasificación
Ordenanzas o normas de aplicación	
Protección histórico-artística (Ley 16/1985, del PHE) ☐ Bien de Interés Cultural ☐ Incluido en el Ensanche Modernista ☐ Incluido en el Primer Recinto Fortificado	
Protección otorgada por el PGOU (Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos) ☐ Integral ☐ Estructural ☐ Parcial ☐ Ambiental	
Elementos protegidos	

DATOS GENERALES DEL EDIFICIO

Superficie parcela (m ²):	Superficie construida (m ²):	Altura sobre rasante (m):
Nº plantas sobre rasante:	Uso principal:	
Nº plantas bajo rasante:	Uso principal:	
Nº de viviendas:	Superficie media (m ²):	
Nº de locales:	Superficie media (m ²):	
Nº de aparcamientos:	Superficie media (m ²):	
Nº de trasteros:	Superficie media (m ²):	
Año de construcción:	Referencia ⁽¹⁾ :	
Año de rehabilitación integral:	Referencia ⁽¹⁾ :	

(1) En el caso de rehabilitación integral, será necesaria la certificación final de obras que lo acredite.

Tipología edificatoria: Implantación en parcela del edificio ⁽²⁾ . ☐ Edificación exenta/aislada o pareada en parcela/bloque abierto ☐ Edificación entre medianeras/adosada/ edificación en manzana cerrada	  
--	---

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

EXPEDIENTE DE INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS (ITE)

Ficha 1B/14

Tipología edificatoria: Núcleos de comunicación vertical en edificios residenciales ⁽²⁾.

Un solo núcleo de escaleras (principal):

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

Nº medio de viviendas por planta:

Segundo y sucesivos núcleos verticales:

- Nº total de núcleos (sólo 2º y sucesivos núcleos):
Nº total de escaleras (sólo 2º y sucesivos núcleos):
Nº total de ascensores (sólo 2º y sucesivos núcleos):

Nº medio de viviendas por planta:

Uso del edificio característico/principal

- ☐ Residencial ☐ Administrativo ☐ Docente ☐ Comercial
☐ Industrial ☐ Sanitario ☐ Otro:

Comparte elementos comunes con edificaciones contiguas:

- ☐ No ☐ Sí, indicar cuáles:

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

DATOS DE LA PROPIEDAD Y/O REPRESENTANTES DE LA MISMA**Régimen jurídico de la propiedad**

- ☐ Comunidad de propietarios ☐ Propietario único ☐ Varios propietarios
☐ Otro:

Titular:

NIF/CIF:

Dirección:

C.P.:

Población:

Provincia:

Tlfno. Fijo:

Tlfno. Móvil:

E-Mail:

Representante:

(Art. 32.3 Ley 30/1992: deberá acreditarse la representación por cualquier medio válido en derecho que deje constancia fidedigna, o mediante declaración en comparecencia personal del interesado).

En condición de:

NIF/CIF:

Dirección:

C.P.:

Población:

Provincia:

Tlfno. Fijo:

Tlfno. Móvil:

E-Mail:

AFECCIONES ADMINISTRATIVAS

A continuación, indique las actuaciones llevadas a cabo en el edificio objeto de evaluación, aportando de cada una de ellas la siguiente información:

Afección Nº1:

Fecha:

Alcance:

Técnico responsable:

Observaciones:

Afección Nº2:

Fecha:

Alcance:

Técnico responsable:

Observaciones:

Afección Nº3:

Fecha:

Alcance:

Técnico responsable:

Observaciones:

Afección Nº4:

Fecha:

Alcance:

Técnico responsable:

Observaciones:

En Melilla, a de

de 20

Fdo: _____

El arriba firmante declara que son ciertos los datos que figuran en este impreso, asumiendo en caso contrario las responsabilidades que pudieran derivarse de las inexactitudes y omisiones que consten en el mismo.

PROTECCIÓN DE DATOS: En virtud de lo dispuesto en la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, se informa que los datos personales facilitados podrán ser incorporados para su tratamiento en un fichero automatizado de la Ciudad Autónoma de Melilla, para el ejercicio de funciones y competencias propias de esta Ciudad Autónoma. Los interesados podrán ejercer en cualquier momento los derechos establecidos en la citada Ley Orgánica.

EXPEDIENTE DE INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS (ITE)	Ficha 2/14
 CIUDAD AUTÓNOMA DE MELILLA Consejería de Fomento, Juventud y Deportes	DESCRIPCIÓN NORMALIZADA DE LOS SISTEMAS CONSTRUCTIVOS DEL EDIFICIO Ficha que contiene los datos generales relativos a: - Cimentación. - Estructura. - Cerramientos verticales y cubiertas. - Instalaciones.

DIRECCIÓN	CP
------------------	-----------

CIMENTACIÓN

Sistemas de contención	☐ Muro de piedra ☐ Muro de fábrica ladrillo	☐ Muro de fábrica bloque ☐ Muro hormigón armado	☐ Muro pantalla ☐ Otro:
Cimentación superficial	☐ Zapatas, zanjas, pozos mampostería ☐ Zapatas o zanjas hormigón	☐ Losa	☐ Otro:
Cimentación profunda	☐ Pilotes	☐ Pantallas	☐ Otro:
Observaciones:			

ESTRUCTURA

Estructura vertical	☐ Muro de piedra ☐ Muros de carga de piedra ☐ Muros de carga de adobe ☐ de tapial ☐ Muros de carga con entramado de madera ☐ Muros de carga de fábrica de ladrillo ☐ Muros de carga bloque cerámico ☐ bloque hormigón ☐ Muros de hormigón armado	☐ Pilares de ladrillo ☐ Pilares de fundición ☐ Pilares de acero ☐ Pilares de hormigón armado	☐ Otro:
Estructura horizontal Planta Tipo	☐ Vigas de madera ☐ Vigas metálicas ☐ Vigas de hormigón armado	☐ Forjado estructura madera ☐ Forjado estructura metálica ☐ Forjado hormigón armado	☐ Forjado reticular ☐ Losa hormigón ☐ Otro:
Estructura horizontal Planta en contacto con terreno (*)	☐ Forjado idéntico plantas tipo ☐ Forjado diferente plantas tipo	☐ Forjado Sanitario idéntico plantas tipo ☐ Forjado Sanitario diferente plantas tipo	☐ Solera ☐ Otro:
Estructura de cubierta	☐ Forjado horizontal+capa formación ple. ☐ Forjado horizontal+tabiquillos+tablero ☐ Forjado inclinado hormigón armado	☐ Cerchas, pórticos, vigas hormigón armado+tablero ☐ Cerchas, pórticos, vigas metálicas +tablero	☐ Tablero cerámico ☐ Tablero madera ☐ Tablero chapa/Sandwich ☐ Otro:
Observaciones:			

(*) Planta Baja, o planta -n, si el edificio tiene -n plantas de sótano.

CERRAMIENTOS VERTICALES Y CUBIERTAS

Fachada principal Superficie: m ² % sobre Sup. Cerram. Vertical Total:	☐ Mampostería ☐ Sillería ☐ Fábrica ladrillo ☐ Fábrica bloque cerámico ☐ Fábrica bloque hormigón ☐ Panel prefabricado de Hormigón ☐ Panel Metálico/Sandwich ☐ Otros	Acabado Visto:	Acabado Revestido:	☐ Enfoscado y pintado ☐ Revoco ☐ Mortero monocapa ☐ Aplacado cerámico ☐ Chapado piedra ☐ Chapado metálico ☐ Otros:
Otras fachadas, fachadas a patios, y medianerías (**). Superficie: m ² % sobre Sup. Cerram. Vertical Total:	☐ Mampostería ☐ Sillería ☐ Fábrica ladrillo ☐ Fábrica bloque cerámico ☐ Fábrica bloque hormigón ☐ Panel prefabricado de Hormigón ☐ Panel Metálico/Sandwich ☐ Otros	Acabado Visto:	Acabado Revestido:	☐ Enfoscado y pintado ☐ Revoco ☐ Mortero monocapa ☐ Aplacado cerámico ☐ Chapado piedra ☐ Chapado metálico ☐ Otros:
Azotea/Cubierta plana Superficie: m ² % sobre Sup. Cerram. Horizontal Total:	☐ Transitable ☐ No transitable ☐ Con aislamiento térmico ☐ Sin aislamiento térmico	Azotea/Cubierta plana Superficie: m ² % sobre Sup. Cerram. Horizontal Total:		☐ Teja árabe ☐ Teja plana u otra ☐ Teja cemento ☐ Pizarra ☐ Fibrocemento ☐ Asfáltica ☐ Chapa acero ☐ Chapa cobre/zinc
Observaciones:				

(**) Indicar la información correspondiente a los cerramientos que no formen parte de la fachada principal y que supongan un % sobre la superficie total de cerramientos verticales.

INSTALACIONES

Saneamiento	☐ Bajantes Vistas ☐ Bajantes Empotradas ☐ Otro:	☐ Colectores Vistos ☐ Colectores Enterrados ☐ Otro:
Evacuación de aguas	☐ No dispone de Sistema de Evacuación ☐ Dispone de Sist. Evacuación a red de alcantarillado público ☐ Dispone de Sist. de Evacuación propio (fosa séptica, etc.)	
Abastecimiento de agua	☐ No dispone de Sistema de Abastecimiento de Agua ☐ Dispone de conexión a Red de Abastecimiento público ☐ Dispone de Captación propia (pozo, bomba, etc.)	
	☐ Contadores individuales ☐ Contadores individuales centralizados	
Instalación eléctrica	☐ Dispone de CGP ☐ Dispone de ICP ☐ Dispone de I. Diferencial ☐ Otros:	
	☐ Contadores individuales ☐ Contadores individuales centralizados	
Calefacción	☐ No dispone de Calefacción ☐ Calefacción Individual ☐ Calefacción Colectiva/Central	Combustible Calefacción: ☐ GLP ☐ Gasóleo ☐ Gas Natural ☐ Electricidad ☐ Leña/biomasa ☐ Otros: ☐ Contadores individuales ☐ Contadores individuales centralizados
Agua Caliente Sanitaria ACS	☐ Dispone de ACS Central ☐ Dispone de captadores solares para la producción de ACS que cubren aprox. el % de la demanda de ACS del edificio.	
Observaciones:		

PROTECCIÓN DE DATOS: En virtud de lo dispuesto en la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, se informa que los datos personales facilitados podrán ser incorporados, para su tratamiento en un fichero automatizado de la Ciudad Autónoma de Melilla, para el ejercicio de funciones y competencias propias de esta Ciudad Autónoma. Los interesados podrán ejercer en cualquier momento los derechos establecidos en la citada Ley Orgánica.

EXPEDIENTE DE INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS (ITE)		Ficha 3/14
 CIUDAD AUTÓNOMA DE MELILLA Consejería de Fomento, Juventud y Deportes	RESUMEN DE LA INSPECCIÓN TÉCNICA Ficha que contiene los datos relativos a: - Datos del técnico autor del informe. - Resultado de la inspección. - Presupuesto para alcanzar las condiciones legalmente exigibles. - Plazo para las obras necesarias.	

DIRECCIÓN	CP
------------------	-----------

DATOS DEL TÉCNICO REDACTOR DEL INFORME

Técnico	NIF/CIF:	
Titulación		
Colegio Oficial	Número de Colegiado	
Dirección:		
C.P:	Población:	Provincia:
Tlfno. Fijo:	Tlfno. Móvil:	E-Mail:
Número de visitas realizadas	Fecha de las visitas	

RESULTADOS DE LA INSPECCIÓN TÉCNICA REALIZADA

☐ FAVORABLE	La edificación <u>cumple las condiciones legalmente exigibles de seguridad, salubridad, accesibilidad y ornato</u> , no siendo necesarias obras de reparación.
☐ DESAVORABLE	La edificación <u>no cumple las condiciones legalmente exigibles de seguridad, salubridad, accesibilidad y ornato</u> , habiéndose detectado deficiencias en los siguientes elementos: ☐ Cimentación y estructura ☐ Fachadas, medianerías y/o particiones interiores ☐ Estanqueidad (cubiertas, azoteas, terrazas, paramentos y carpintería) ☐ Instalaciones. ☐ Condiciones de ornato ☐ Condiciones de accesibilidad legalmente exigibles

Ha sido necesaria la adopción de medidas por la existencia de un peligro grave e inminente en la seguridad estructural del inmueble. ☐ Dichas medidas han consistido en <i>*Las medidas señalas se deben describir con mayor detalle en su ficha correspondiente.</i>
--

PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL ESTIMADO PARA ALCANZAR LAS CONDICIONES EXIGIBLES

	Presupuesto
1. CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA	€
2. FACHADAS, MEDIANERÍAS Y/O PARTICIONES INTERIORES	€
3. ESTANQUEIDAD (CUBIERTAS, AZOTEAS, TERRAZAS, PARAMENTOS Y CARPINTERÍA)	€
4. INSTALACIONES.	€
5. CONDICIONES DE ORNATO	€
6. CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD LEGALMENTE EXIGIBLES	€

TOTAL	€
PLAZO DE INICIO (DÍAS)	DURACIÓN DE LA OBRA (meses)

En Melilla, a de de 20

Fdo: _____

EXPEDIENTE DE INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS (ITE)		Ficha 4/14
 CIUDAD AUTÓNOMA DE MELILLA Consejería de Fomento, Juventud y Deportes	CIMENTACIÓN-ESTRUCTURA Ficha que contiene los datos relativos a: - Métodos utilizados en la inspección. - Daños advertidos, junto con su causa probable. - Reparaciones/mejoras necesarias y presupuesto estimado. - Anexos	
DIRECCIÓN		CP
MÉTODOS DE INSPECCIÓN UTILIZADOS (INCLUYENDO PRUEBAS O ENSAYOS)		
☐ MÉTODOS VISUALES * ☐ OTROS *		<i>* Los métodos empleados deben permitir el conocer suficientemente los elementos objeto de estudio</i>
ESTADO DE LA CIMENTACIÓN-ESTRUCTURA		
☐ SIN DEFICIENCIAS	Los elementos objeto de estudio no presentan daños que afecten a sus condiciones de estabilidad, seguridad, estanqueidad y/o consolidación estructurales, manteniendo las condiciones requeridas para su habitabilidad y uso efectivo.	
☐ CON DEFICIENCIAS	Los elementos objeto de estudio presentan daños que afectan a sus condiciones de estabilidad, seguridad, estanqueidad, consolidación estructurales, a las condiciones requeridas para su habitabilidad y/o uso efectivo:	
EN CASO DE ADVERTIR DEFICIENCIAS		
DAÑOS ADVERTIDOS - LOCALIZACIÓN		CAUSA PROBABLE
REPARACIONES Y MEJORAS NECESARIAS		
PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL ESTIMADO DE LAS REPARACIONES/MEJORAS		€
☐ ACTUACIONES URGENTES	Ha sido necesaria la adopción de las siguientes medidas con carácter de urgencia:	
DOCUMENTACIÓN ESPECÍFICA A PRESENTAR		
☐ Fotografías de las zonas objeto de estudio, donde se muestre el estado de los elementos (y daños advertidos).		
☐ Planos con la configuración de la estructura-cimentación del edificio, señalando las zonas dañadas.		

En Melilla, a de

de 20

Fdo: _____

PROTECCIÓN DE DATOS: En virtud de lo dispuesto en la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, se informa que los datos personales facilitados podrán ser incorporados, para su tratamiento en un fichero automatizado de la Ciudad Autónoma de Melilla, para el ejercicio de funciones y competencias propias de esta Ciudad Autónoma. Los interesados podrán ejercer en cualquier momento los derechos establecidos en la Ley Orgánica

EXPEDIENTE DE INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS (ITE)		Ficha 5/14
 CIUDAD AUTÓNOMA DE MELILLA Consejería de Fomento, Juventud y Deportes	FACHADAS, MEDIANERÍAS Y/O PARTICIONES INTERIORES Ficha que contiene los datos relativos a: - Métodos utilizados en la inspección. - Daños advertidos, junto con su causa probable. - Reparaciones/mejoras necesarias y presupuesto estimado. - Anexos	
DIRECCIÓN		CP
MÉTODOS DE INSPECCIÓN UTILIZADOS (INCLUYENDO PRUEBAS O ENSAYOS)		
☐ MÉTODOS VISUALES * ☐ OTROS *		* Los métodos empleados deben permitir el conocer suficientemente los elementos objeto de estudio
ESTADO DE LAS FACHADAS, MEDIANERÍAS Y/O PARTICIONES INTERIORES		
☐ SIN DEFICIENCIAS	Los elementos objeto de estudio no presentan daños que afecten a sus condiciones de estabilidad, seguridad, estanqueidad y/o consolidación estructurales, manteniendo las condiciones requeridas para su habitabilidad y uso efectivo.	
☐ CON DEFICIENCIAS	Los elementos objeto de estudio presentan daños que afectan a sus condiciones de estabilidad, seguridad, estanqueidad, consolidación estructurales, a las condiciones requeridas para su habitabilidad y/o uso efectivo:	
EN CASO DE ADVERTIR DEFICIENCIAS		
DAÑOS ADVERTIDOS - LOCALIZACIÓN	CAUSA PROBABLE	
REPARACIONES Y MEJORAS NECESARIAS		
PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL ESTIMADO DE LAS REPARACIONES/MEJORAS		€
☐ ACTUACIONES URGENTES	Ha sido necesaria la adopción de las siguientes medidas con carácter de urgencia:	
DOCUMENTACIÓN ESPECÍFICA A PRESENTAR		
☐ Fotografías de las zonas objeto de estudio, donde se muestre el estado de los elementos (y daños advertidos).		
☐ Planos con la configuración de los elementos verticales interiores del edificio, señalando las zonas dañadas.		
☐ Planos con la configuración esquemática de la fachada, señalando las zonas con deficiencias.		
☐ En caso de inmuebles sometidos a protección histórico-artística o del propio PGOU, planos de alzados de las fachadas (interiores y exteriores), señalando las zonas con deficiencias.		

En Melilla, a de

de 20

Fdo: _____

EXPEDIENTE DE INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS (ITE)		Ficha 6/14
 CIUDAD AUTÓNOMA DE MELILLA Consejería de Fomento, Juventud y Deportes	ESTANQUEIDAD (CUBIERTAS, AZOTEAS, TERRAZAS, PARAMENTOS Y CARPINTERÍA)	
	Ficha que contiene los datos relativos a: - Métodos utilizados en la inspección. - Daños advertidos, junto con su causa probable. - Reparaciones/mejoras necesarias y presupuesto estimado. - Anexos	

DIRECCIÓN

CP

MÉTODOS DE INSPECCIÓN UTILIZADOS (INCLUYENDO PRUEBAS O ENSAYOS)☐ MÉTODOS VISUALES *☐ OTROS *

* Los métodos empleados deben permitir el conocer suficientemente los elementos objeto de estudio

ESTADO DE LAS CUBIERTAS, AZOTEAS, TERRAZAS, PARAMENTOS Y CARPINTERÍA
☐ **SIN DEFICIENCIAS**

Los elementos objeto de estudio no presentan daños que afecten a sus condiciones de estabilidad, seguridad, estanqueidad y/o consolidación estructurales, manteniendo las condiciones requeridas para su habitabilidad y uso efectivo.

☐ **CON DEFICIENCIAS**

Los elementos objeto de estudio presentan daños que afectan a sus condiciones de estabilidad, seguridad, estanqueidad, consolidación estructurales, a las condiciones requeridas para su habitabilidad y/o uso efectivo:

EN CASO DE ADVERTIR DEFICIENCIAS

DAÑOS ADVERTIDOS - LOCALIZACIÓN	CAUSA PROBABLE

REPARACIONES Y MEJORAS NECESARIAS

PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL ESTIMADO DE LAS REPARACIONES/MEJORAS

€

☐ **ACTUACIONES URGENTES**

Ha sido necesaria la adopción de las siguientes medidas con carácter de urgencia:

DOCUMENTACIÓN ESPECÍFICA A PRESENTAR
☐ Fotografías de las zonas objeto de estudio, donde se muestre el estado de los elementos (y daños advertidos).

☐ Planos con la configuración de las cubiertas, terrazas y azoteas del edificio, señalando las zonas dañadas.

En Melilla, a de

de 20

Fdo: _____

EXPEDIENTE DE INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS (ITE)		Ficha 7/14
 CIUDAD AUTÓNOMA DE MELILLA Consejería de Fomento, Juventud y Deportes	<u>INSTALACIONES</u> Ficha que contiene los datos relativos a: - Métodos utilizados en la inspección. - Daños advertidos, junto con su causa probable. - Reparaciones/mejoras necesarias y presupuesto estimado. - Anexos	
DIRECCIÓN		CP
MÉTODOS DE INSPECCIÓN UTILIZADOS (INCLUYENDO PRUEBAS O ENSAYOS)		
☐ MÉTODOS VISUALES * ☐ OTROS *		<i>* Los métodos empleados deben permitir el conocer suficientemente los elementos objeto de estudio</i>
ESTADO DE LAS INSTALACIONES		
☐ SIN DEFICIENCIAS	Los elementos objeto de estudio no presentan daños que afecten a sus condiciones de estabilidad, seguridad, estanqueidad y/o consolidación estructurales, manteniendo las condiciones requeridas para su habitabilidad y uso efectivo.	
☐ CON DEFICIENCIAS	Los elementos objeto de estudio presentan daños que afectan a sus condiciones de estabilidad, seguridad, estanqueidad, consolidación estructurales, a las condiciones requeridas para su habitabilidad y/o uso efectivo:	
EN CASO DE ADVERTIR DEFICIENCIAS		
DAÑOS ADVERTIDOS - LOCALIZACIÓN	CAUSA PROBABLE	
REPARACIONES Y MEJORAS NECESARIAS		
PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL ESTIMADO DE LAS REPARACIONES/MEJORAS		€
☐ ACTUACIONES URGENTES	Ha sido necesaria la adopción de las siguientes medidas con carácter de urgencia:	
DOCUMENTACIÓN ESPECÍFICA A PRESENTAR		
☐ Fotografías de las zonas objeto de estudio, donde se muestre el estado de los elementos (y daños advertidos).		
☐ Planos con la configuración de las instalaciones, señalando las deficiencias que presente.		

En Melilla, a de

de 20

Fdo: _____

EXPEDIENTE DE INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS (ITE)		Ficha 8/14
 CIUDAD AUTÓNOMA DE MELILLA Consejería de Fomento, Juventud y Deportes	CONDICIONES DE ORNATO Ficha que contiene los datos relativos a: - Métodos utilizados en la inspección. - Deficiencias advertidas, junto con su causa probable. - Reparaciones/mejoras necesarias y presupuesto estimado. - Anexos	

DIRECCIÓN	CP
-----------	----

MÉTODOS DE INSPECCIÓN UTILIZADOS (INCLUYENDO PRUEBAS O ENSAYOS)

☐ MÉTODOS VISUALES * ☐ OTROS *	* Los métodos empleados deben permitir el conocer suficientemente los elementos objeto de estudio
---	---

CONDICIONES DE ORNATO *

☐ SIN DEFICIENCIAS	Los elementos objeto de estudio no presentan deficiencias en sus condiciones ornamentales.
☐ CON DEFICIENCIAS	Los elementos objeto de estudio presentan deficiencias en sus condiciones ornamentales:

* Debe describirse, en todo caso, la existencia de cables e instalaciones en fachada y cubierta del inmueble (incluyendo gas, electricidad, equipos de aire acondicionado, antenas, etc.), así como un inventario de la cartelería (muestras, toldos, banderines, marquesinas, etc.), además de la existencia de medianerías vistas y su estado de conservación, valorando su adecuación en cuanto al ornato público basada en el grado de catalogación de la edificación y los valores del entorno en que se encuentra el edificio

EN CASO DE ADVERTIR DEFICIENCIAS

DEFICIENCIAS ADVERTIDAS - LOCALIZACIÓN	CAUSA PROBABLE

REPARACIONES Y MEJORAS NECESARIAS	
--	--

PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL ESTIMADO DE LAS REPARACIONES/MEJORAS	€
--	---

☐ ACTUACIONES URGENTES	Ha sido necesaria la adopción de las siguientes medidas con carácter de urgencia:
--	---

DOCUMENTACIÓN ESPECÍFICA A PRESENTAR

☐	Fotografías de las zonas objeto de estudio, donde se muestre el estado de los elementos (y daños advertidos).
☐	Planos con la configuración esquemática de la fachada, señalando las zonas con deficiencias.
☐	En caso de inmuebles sometidos a protección histórico-artística o del propio PGOU, planos de alzados de las fachadas (interiores y exteriores), señalando las zonas con deficiencias.

En Melilla, a de de 20

Fdo: _____

EXPEDIENTE DE INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS (ITE)		Ficha 9A/14	
 CIUDAD AUTÓNOMA DE MELILLA Consejería de Fomento, Juventud y Deportes	DESCRIPCIÓN NORMALIZADA DE LAS DEFICIENCIAS DEL EDIFICIO		
DIRECCIÓN		CP	
A efectos estadísticos, consignar las deficiencias del edificio según la descripción normalizada adjunta. A efectos de esta información normalizada para su procesamiento estadístico, se consideran "Deficiencias Leves" las que no condicionan el resultado de la parte del Informe referida al estado de conservación como "Desfavorable"; y "Deficiencias Graves", las que, por sí mismas, o en combinación con otras, condicionan dicho resultado como "Desfavorable".			
DEFICIENCIAS EN CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA			
Cimentación	Fisuras y/o grietas en los cerramientos del edificio derivadas de problemas en cimentación		
	Fisuras y/o grietas en elementos estructurales del edificio derivadas de problemas en cimentación		
	Fisuras y/o grietas en tabiquería derivadas derivadas de problemas en cimentación		
	Asiento de pilares derivado de problemas en cimentación		
	Asiento de soleras derivado derivadas de problemas en cimentación		
	Deformación y/o rotura de solados derivado derivadas de problemas en cimentación		
	Abombamiento de muros de contención		
	Otras deficiencias en Cimentación		
Estructura Vertical	Fisuras y/o grietas en interior del edificio derivadas de problemas en la estructura vertical		
	Fisuras y/o grietas en los cerramientos del edificio derivadas de problemas en la estructura vertical		
	Abombamientos, desplomes y/o desniveles de muros de carga de la estructura vertical		
	Presencia de xilófagos en elementos de madera de la estructura vertical		
	Corrosión de elementos metálicos de la estructura vertical		
	Patologías y degradación del hormigón en elementos de la estructura vertical		
	Fisuras en pilares de la estructura vertical		
	Deformación de carpinterías derivada de problemas en la estructura vertical		
	Presencia de humedades y/o filtraciones en elementos de la estructura vertical		
Otras deficiencias en la Estructura Vertical			
Estructura Horizontal	Fisuras y/o grietas en forjados		
	Fisuras y/o grietas en vigas		
	Deformaciones anormales del forjado		
	Deformación y/o rotura de solados derivados de problemas de la estructura horizontal		
	Presencia de xilófagos en elementos de madera de la estructura horizontal		
	Corrosión de elementos metálicos de la estructura horizontal		
	Patologías y degradación del hormigón en elementos de la estructura horizontal		
	Rotura y/o desprendimientos de elementos del forjado		
Estructura de Cubierta	Deformación de faldones de la estructura de cubierta		
	Fisuras y/o grietas en la estructura de cubierta		
	Presencia de xilófagos en elementos de madera de la estructura de cubierta		
	Corrosión en elementos metálicos de la estructura de cubierta		
	Patologías y degradación del hormigón en la estructura de cubierta		
	Roturas y/o desprendimientos de elementos de la estructura de cubierta		
	Presencia de humedades y/o filtraciones en la estructura de cubierta		
	Otras deficiencias en Estructura de Cubierta		
Estructura de Escaleras	Fisuras y/o grietas en estructura de escaleras		
	Abombamiento de muros de escalera		
	Desnivel y/o deformación de las zancas en estructura de escaleras		
	Presencia de xilófagos en elementos de madera de la estructura de escalera		
	Rotura y/o desprendimientos de elementos de escaleras		
Otras deficiencias en la Estructura de Escaleras			
DEFICIENCIAS EN CERRAMIENTOS VERTICALES			
Cerramientos verticales: Fachadas y Medianerías	Fisuras y/o grietas en los cerramientos de las fachadas exteriores		
	Fisuras y/o grietas en los cerramientos de las fachadas de patios		
	Fisuras y/o grietas en las medianerías		
	Abombamiento de muros de cerramiento		
	Deformación de carpinterías en cerramientos		
	Degradación, erosión y/o riesgo de desprendimiento de los materiales de la fábrica de cerramiento		
	Humedades de capilaridad en los muros de cerramiento		
	Humedades por filtraciones en los muros de cerramiento, carpinterías y encuentros		
	Humedades por condensación u otras causas en los muros de cerramiento		
	Presencia de vegetación y/o microorganismos (moho, musgo, bacterias ...) en muros de cerramiento		
	Degradación o ausencia de juntas entre edificios en fachadas		
	Riesgo de desprendimiento de elementos adosados a las fachadas		
	Otras deficiencias en los muros de cerramiento		

PROTECCIÓN DE DATOS: En virtud de lo dispuesto en la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, se informa que los datos personales facilitados podrán ser incorporados, para su tratamiento en un fichero automatizado de la Ciudad Autónoma de Melilla, para el ejercicio de funciones y competencias propias de esta Ciudad Autónoma. Los interesados podrán ejercer en cualquier momento los derechos establecidos en la Ley Orgánica

EXPEDIENTE DE INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS (ITE)

Ficha 9B/14

Acabados de Fachada	Fisuras y/o grietas en revoco de las fachadas exteriores		
	Fisuras y/o grietas en revoco de fachadas de patios		
	Abombamiento del revoco en muros de cerramiento		
	Humedades en revoco de muros de cerramiento		
	Presencia de vegetación y de microorganismos (moho, musgo, bacterias ...) en revoco de muros de cerramiento		
	Abombamiento, degradación, erosión de los materiales y/o riesgo de desprendimiento del revoco de Fachadas		
	Degradación de los paneles, placas y elementos prefabricados de cerramiento en fachadas		
	Degradación de los anclajes de sujeción de aplacados, paneles y placas de cerramiento		
Carpintería Exterior y acristalamiento	Deformación y/o rotura de carpinterías exteriores		
	Presencia de microorganismos en carpintería Exterior (moho, musgo, bacterias ...) o de xilófagos en carpintería exterior de madera		
	Erosión de los materiales en carpintería Exterior y/o corrosión de elementos metálicos en carpintería exterior		
	Ausencia de acristalamientos o vidrios rotos y/o desprendidos		
Elementos Adosados a Fachada	Mal estado y/o riesgo de desprendimiento de los Elementos Adosados a Fachada como: bajantes, chimeneas, farolas, antenas, marquesinas, tendedores, toldos, cableados, equipos de climatización, etc.		
Otros Elementos de Fachada	Mal estado y/o riesgo de desprendimiento de Elementos de fachada como: aleros, cornisas, voladizos, miradores, etc.		
	Mal estado y/o riesgo de desprendimiento de Defensas como: barandillas, antepechos, petos, balaustradas, vallas, rejas, cierres de seguridad, etc.		
DEFICIENCIAS EN AZOTEAS Y CUBIERTAS			
Azoteas y cubiertas planas	Deformación y/o rotura de las membranas impermeabilizantes en azoteas		
	Deformación y/o roturas del pavimento en azoteas		
	Ausencia, deformación y/o roturas de Juntas de dilatación en azoteas		
	Manifestación de filtraciones y/o goteras procedentes de azoteas		
	Manifestación de condensaciones en el interior derivadas de las azoteas		
	Presencia de vegetación y/o de microorganismos (moho, musgo, bacterias ...) en azoteas		
	Anidamiento de aves en azoteas		
	Obstrucción de cazoletas de desagüe en azoteas		
Cubiertas inclinadas	Otras deficiencias en Azoteas:		
	Deformación y/o rotura de los faldones de cubierta		
	Desprendimiento y/o roturas de las piezas de cobertura: tejas, placas, etc.		
	Deformación y/o roturas de juntas de dilatación en cubiertas		
	Manifestación de filtraciones y/o goteras derivadas de la cubierta		
	Manifestación de condensaciones en el interior de la cubierta		
	Presencia de vegetación y/o de microorganismos (moho, musgo, bacterias ...) en la cubierta		
	Anidamiento de aves en cubierta		
Otros Elementos de Cubierta	Obstrucción de los canalones en cubierta		
	Otras deficiencias en Cubiertas Inclinadas		
	Mal estado y/o riesgo de desprendimiento de Otros Elementos de Cubierta, como: lucernarios, claraboyas y ventanas, chimeneas y shunts, antenas, casetón del ascensor, etc.		
DEFICIENCIAS EN INSTALACIONES			
Instalación de Abastecimiento Agua	Humedades y/o Filtraciones derivadas de fugas en las conducciones y tuberías de abastecimiento de agua		
	Otras deficiencias en la instalación de Abastecimiento de agua		
Instalación de Saneamiento	Humedades y/o Filtraciones derivadas de fugas en las conducciones y tuberías de saneamiento		
	Problemas de potencia y atascos en las conducciones de saneamiento		
	Otras deficiencias en la instalación de Saneamiento		
Instalación Eléctrica	Defectos de seguridad en la instalación eléctrica		
	Ausencia de Boletín de Instalador de la Instalación Eléctrica		
	Otras deficiencias en la Instalación Eléctrica		
Instalaciones de Calefacción / Climatización / ACS	Ausencia de Documentación Administrativa y/o Contrato de Mantenimiento de la Calefacción / Climatización / Agua Caliente Sanitaria		
	Otras deficiencias en Instalación de Calefacción/Climatización/ACS		
Instalaciones de Ascensor, Montacargas y Salvaescaleras	Ausencia de Certificado de Inspección Periódica en Ascensores y Montacargas		
	Ausencia de Contrato de Mantenimiento en ascensores, montacargas y salvaescaleras		
Instalaciones de Protección	Ausencia de Certificado de Instalador Autorizado y/o de Contrato de Mantenimiento de la Instalación de Protección Contra Incendios		
	Ausencia de Instalación de Pararrayos		
Instalación de Gas	Ausencia de Boletín de la Instalación de Gas		
	Ausencia de Certificado de Inspección Periódica de la Instalación de Gas		
Depósitos Combustible	Ausencia de Documentación de la Instalación y/o Certificación Administrativa de Depósitos de Combustible		
Inst. Telecomunicación	Ausencia de Certificado de la Instalación de Telecomunicación (ITC)		
Otras deficiencias en instalaciones:			

En Melilla, a de 20

Fdo: _____

El arriba firmante declara que son ciertos los datos que figuran en este impreso, asumiendo en caso contrario las responsabilidades que pudieran derivarse de las inexactitudes y omisiones que consten en el mismo.

PROTECCIÓN DE DATOS: En virtud de lo dispuesto en la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, se informa que los datos personales facilitados podrán ser incorporados, para su tratamiento en un fichero automatizado de la Ciudad Autónoma de Melilla, para el ejercicio de funciones y competencias propias de esta Ciudad Autónoma. Los interesados podrán ejercer en cualquier momento los derechos establecidos en la citada Ley Orgánica.

EXPEDIENTE DE INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS (ITE)		Ficha 10A/14
 CIUDAD AUTÓNOMA DE MELILLA Consejería de Fomento, Juventud y Deportes	GRADO DE ADECUACIÓN A LAS CONDICIONES ACCESIBILIDAD UNIVERSAL Ficha que contiene los datos relativos a: - Condiciones de accesibilidad universal - Deficiencias legalmente exigibles y presupuesto para solventarlas - Ajustes razonables - Anexos	
DIRECCIÓN		CP

☐ **USO RESIDENCIAL VIVIENDA**
1. CONDICIONES FUNCIONALES DEL EDIFICIO (SEGÚN CTE-DB-SUA)

ACCESIBILIDAD EN EL EXTERIOR	Para edificios, indicar: 1.1. El edificio dispone de un ITINERARIO ACCESIBLE que comunica una entrada principal al mismo - Con la vía pública ☐ No ☐ Si - Con las zonas comunes exteriores (Aparcamientos propios, jardines, piscinas, zonas deportivas, etc) ☐ No ☐ Si	
	Para conjuntos de viviendas unifamiliares, indicar: 1.2. La edificación dispone de un ITINERARIO ACCESIBLE que comunica una entrada a la zona privativa de cada vivienda - Con la vía pública ☐ No ☐ Si - Con las zonas comunes exteriores (Aparcamientos propios, jardines, piscinas, zonas deportivas, etc) ☐ No ☐ Si	
	OBSERVACIONES (indicar deficiencias detectadas y número de viviendas afectadas):	
	Condiciones que deben subsanarse:	
Condiciones legalmente exigibles	PEM ESTIMADO PARA SUBSANAR LAS CONDICIONES LEGALMENTE EXIGIBLES €	

ACCESIBILIDAD ENTRE PLANTAS	Con carácter general, indicar: 1.3. En el edificio hay que salvar más de dos plantas desde alguna entrada principal accesible al mismo hasta alguna vivienda o zona comunitaria: ☐ No ☐ Si, en su caso indique: ☐ Dispone de Ascensor accesible entre ellas ☐ Dispone de Rampa accesible entre ellas ☐ No dispone de rampa ni ascensor accesibles: <i>En este caso, el edificio tiene un espacio cuyas condiciones dimensionales y estructurales permiten instalación de ascensor o rampa accesible</i> ☐ No ☐ Si	
	1.4. El edificio tiene más de doce viviendas situadas en plantas sin entrada principal accesible ☐ No ☐ Si, en su caso indique: ☐ Dispone de Ascensor accesible entre ellas ☐ Dispone de Rampa accesible entre ellas ☐ No dispone de rampa ni ascensor accesibles: <i>En este caso, el edificio tiene un espacio cuyas condiciones dimensionales y estructurales permiten instalación de ascensor o rampa accesible</i> ☐ No ☐ Si	
	OBSERVACIONES (indicar deficiencias detectadas y número de viviendas afectadas):	
	Para edificios o conjuntos de viviendas con viviendas accesibles para usuarios en silla de ruedas legalmente exigibles, indicar: 1.5. La planta o plantas con VIVIENDAS ACCESIBLES para USUARIOS DE SILLA DE RUEDAS están comunicadas mediante un ASCENSOR o RAMPA ACCESIBLE con las plantas donde se encuentran - La entrada accesible al edificio ☐ No ☐ Si - Los elementos asociados a las viviendas (a) ☐ No ☐ Si - Las zonas comunitarias ☐ No ☐ Si	
	OBSERVACIONES:	
Condiciones legalmente exigibles	Condiciones que deben subsanarse:	
	PEM ESTIMADO PARA SUBSANAR LAS CONDICIONES LEGALMENTE EXIGIBLES €	

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

PROTECCIÓN DE DATOS: En virtud de lo dispuesto en la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, se informa que los datos personales facilitados podrán ser incorporados, para su tratamiento en un fichero automatizado de la Ciudad Autónoma de Melilla, para el ejercicio de funciones y competencias propias de esta Ciudad Autónoma. Los interesados podrán ejercer en cualquier momento los derechos establecidos en la citada Ley Orgánica.

EXPEDIENTE DE INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS (ITE)

Ficha 10B/14

ACCESIBILIDAD EN LAS PLANTAS DEL EDIFICIO	Con carácter general, indicar:	
	1.6. Todas plantas disponen de un ITINERARIO ACCESIBLE que comunica los accesos accesibles a ellas	
	- Entre sí	☐ No ☐ Si
	- Con las viviendas situadas en las mismas plantas	☐ No ☐ Si
	- Con las zonas de uso comunitario situadas en las mismas plantas	☐ No ☐ Si
	OBSERVACIONES (indicar deficiencias detectadas y número de viviendas afectadas):	
	Para edificios o conjunto de viviendas con viviendas accesibles para usuarios de silla de ruedas legalmente exigibles, indicar:	
	1.7. Las plantas donde se encuentran los elementos asociados a viviendas accesibles disponen de un ITINERARIO ACCESIBLE que comunica los accesos accesibles a ellas con dichos elementos	
		☐ No ☐ Si
	OBSERVACIONES:	
Condiciones legalmente exigibles	Condiciones que deben subsanarse:	
	PEM ESTIMADO PARA SUBSANAR LAS CONDICIONES LEGALMENTE EXIGIBLES	€

2. DOTACION DE ELEMENTOS ACCESIBLES (SEGÚN CTE-DB-SUA)

PLAZAS DE APARCAMIENTO ACCESIBLES	Si el edificio dispone de aparcamiento propio y cuenta con viviendas accesibles para usuarios de silla de ruedas legalmente exigibles, indicar:	
	2.1. El aparcamiento dispone de una PLAZA DE APARCAMIENTO ACCESIBLE por cada vivienda accesible a USUARIO DE SILLA DE RUEDAS legalmente exigible	
		☐ No ☐ Si
	OBSERVACIONES:	
Condiciones legalmente exigibles	Condiciones que deben subsanarse:	
	PEM ESTIMADO PARA SUBSANAR LAS CONDICIONES LEGALMENTE EXIGIBLES	€

PISCINAS	En edificios con viviendas accesibles para usuarios en silla de ruedas legalmente exigibles, indicar:	
	2.2. Las piscinas dispone de alguna entrada al vaso mediante grúa o cualquier otro dispositivo adaptado, excepto en la piscina infantil	
		☐ No ☐ Si
	OBSERVACIONES:	
Condiciones legalmente exigibles	Condiciones que deben subsanarse:	
	PEM ESTIMADO PARA SUBSANAR LAS CONDICIONES LEGALMENTE EXIGIBLES	€

SERVICIOS HIGIÉNICOS	En los aseos o vestuarios exigidos legalmente de uso privado que sirven a zonas de uso privado cuyas superficies sumen más de 100 m2 y cuyas ocupaciones sumen más de 10 personas calculadas conforme a SI 3, indicar:	
	2.3. Los aseos exigidos legalmente, disponen de un ASEO ACCESIBLE por cada 10 unidades o fracción, de los inodoros instalados, admitiéndose el uso compartido por ambos sexos	
		☐ No ☐ Si
	2.4. Los vestuarios exigidos legalmente, disponen de una CABINA Y UNA DUCHA ACCESIBLES por cada 10 unidades o fracción, de los instalados	
		☐ No ☐ Si
	OBSERVACIONES:	
Condiciones legalmente exigibles	Condiciones que deben subsanarse:	
	PEM ESTIMADO PARA SUBSANAR LAS CONDICIONES LEGALMENTE EXIGIBLES	€

EXPEDIENTE DE INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS (ITE)

Ficha 10D/14

☐ OTROS USOS**4. CONDICIONES FUNCIONALES DEL EDIFICIO (SEGÚN CTE-DB-SUA)**

ACCESIBILIDAD EN EL EXTERIOR	4.1. El edificio dispone de un ITINERARIO ACCESIBLE que comunica una entrada principal al mismo	
	- Con la vía pública	☐ No ☐ Si
	- Con las zonas comunes exteriores (Aparcamientos propios, jardines, piscinas, zonas deportivas, etc)	☐ No ☐ Si
	OBSERVACIONES:	
Condiciones legalmente exigibles	Condiciones que deben subsanarse:	
	PEM ESTIMADO PARA SUBSANAR LAS CONDICIONES LEGALMENTE EXIGIBLES	€

ACCESIBILIDAD ENTRE PLANTAS	4.2. El edificio tiene más de dos plantas desde una ENTRADA PRINCIPAL ACCESIBLE hasta alguna planta que no sea de ocupación nula:	
	☐ No ☐ Si, en su caso, indique si dispone de un elemento que comunica las plantas que no sean de ocupación nula con las plantas de entrada principal accesible al edificio:	☐ Dispone de Ascensor accesible entre ellas ☐ Dispone de Rampa accesible entre ellas ☐ No dispone de rampa ni ascensor accesibles
	4.3. El edificio tiene más de 200 m2 de superficie útil en plantas SIN ENTRADA ACCESIBLE (excluida la superficie de zonas de ocupación nula)	
	☐ No ☐ Si, en su caso, indique si dispone de un elemento que comunica las plantas que no sean de ocupación nula con las plantas de entrada principal accesible al edificio:	☐ Dispone de Ascensor accesible entre ellas ☐ Dispone de Rampa accesible entre ellas ☐ No dispone de rampa ni ascensor accesibles
	4.4. El edificio tiene ELEMENTOS ACCESIBLES (plazas de aparcamiento accesibles, alojamientos accesibles, plazas reservadas, servicios higiénicos accesibles, etc.)	
	☐ No ☐ Si, en su caso, indique si dispone de un elemento que comunica las plantas que no sean de ocupación nula con las plantas de entrada principal accesible al edificio:	☐ Dispone de Ascensor accesible entre ellas ☐ Dispone de Rampa accesible entre ellas ☐ No dispone de rampa ni ascensor accesibles
Condiciones legalmente exigibles	4.5. El establecimiento tiene zonas de uso público que en total suman más de 100 m2 de superficie útil o en las que se prestan servicios distintos a los que se prestan en las plantas accesibles	
	☐ No ☐ Si, en su caso, indique si dispone de un elemento que comunica dichas zonas con las plantas accesibles:	☐ Dispone de Ascensor accesible entre ellas ☐ Dispone de Rampa accesible entre ellas ☐ No dispone de rampa ni ascensor accesibles
	OBSERVACIONES:	
	Condiciones que deben subsanarse:	
	PEM ESTIMADO PARA SUBSANAR LAS CONDICIONES LEGALMENTE EXIGIBLES	€

ACCESIBILIDAD EN PLANTAS DEL EDIFICIO	4.6. El edificio dispone de un ITINERARIO ACCESIBLE que comunica en cada planta los accesos accesibles a ella:	
	- Entre sí	☐ No ☐ Si
	- Con las zonas de uso público	☐ No ☐ Si
	- Con los elementos accesibles	☐ No ☐ Si
	- Con las zonas de uso privado exceptuando las zonas de ocupación nula y los recintos de menos de 50 m2	☐ No ☐ Si
	OBSERVACIONES:	
Condiciones legalmente exigibles	Condiciones que deben subsanarse:	
	PEM ESTIMADO PARA SUBSANAR LAS CONDICIONES LEGALMENTE EXIGIBLES	€

PROTECCIÓN DE DATOS: En virtud de lo dispuesto en la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, se informa que los datos personales facilitados podrán ser incorporados, para su tratamiento en un fichero automatizado de la Ciudad Autónoma de Melilla, para el ejercicio de funciones y competencias propias de esta Ciudad Autónoma. Los interesados podrán ejercer en cualquier momento los derechos establecidos en la citada Ley Orgánica.

EXPEDIENTE DE INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS (ITE)

Ficha 10E/14

5. DOTACION DE ELEMENTOS ACCESIBLES (SEGÚN CTE-DB-SUA)

ALOJAMIENTOS ACCESIBLES EN ESTABLECIMIENTOS	Para edificios de uso residencial público, indicar:	
	5.1. Según el número de alojamientos de que dispone el establecimiento, existe un número mínimo de ALOJAMIENTOS ACCESIBLES:	
	- Entre 5 y 50 alojamientos, se dispone de un (1) alojamiento disponible mínimo	☐ No ☐ Si
	- Entre 51 y 100 alojamientos, se dispone de dos (2) alojamientos disponibles mínimo	☐ No ☐ Si
	- Entre 101 y 150 alojamientos, se dispone de cuatro (4) alojamientos disponibles mínimo	☐ No ☐ Si
	- Más de 200 alojamientos, se dispone de ocho (8) alojamientos disponibles mínimo	☐ No ☐ Si
	- A partir de 250 alojamientos, se dispone de un (1) alojamiento disponible más, por cada 50 alojamientos o fracción	☐ No ☐ Si
	OBSERVACIONES:	
Condiciones legalmente exigibles	Condiciones que deben subsanarse:	
	PEM ESTIMADO PARA SUBSANAR LAS CONDICIONES LEGALMENTE EXIGIBLES	€

PLAZAS DE APARCAMIENTO ACCESIBLES	Uso residencial público con aparcamiento propio de más de 100 m2 indicar:	
	5.2. El aparcamiento tiene una PLAZA DE APARCAMIENTO ACCESIBLE por cada ALOJAMIENTO ACCESIBLE	
		☐ No ☐ Si
	Uso comercial, Uso de pública concurrencia o Uso de aparcamiento público, con aparcamiento propio de más de 100 m2 indicar:	
	5.3. El aparcamiento tiene una PLAZA DE APARCAMIENTO ACCESIBLE por cada 33 plazas de aparcamiento o fracción	
		☐ No ☐ Si
	Otros usos con aparcamiento propio de más de 100 m² indicar:	
	5.4. Según el número de aparcamientos o fracciones de que dispone el establecimiento, existe un número mínimo de PLAZAS DE APARCAMIENTO ACCESIBLES:	
	- Hasta 200 plazas, se dispone de una (1) plaza de aparcamiento accesible, por cada 50 plazas o fracción	☐ No ☐ Si
	- A partir de 201 plazas, se dispone de una (1) plaza de aparcamiento accesible más, por cada 100 plazas adicionales o fracción	☐ No ☐ Si
	En todo caso, indicar:	
	5.5. El edificio o establecimiento dispone de una PLAZA DE APARCAMIENTO ACCESIBLE por cada PLAZA RESERVADA PARA USUARIOS DE SILLA DE RUEDAS	
		☐ No ☐ Si
	OBSERVACIONES:	
Condiciones legalmente exigibles	Condiciones que deben subsanarse:	
	PEM ESTIMADO PARA SUBSANAR LAS CONDICIONES LEGALMENTE EXIGIBLES	€

PLAZAS RESERVADAS	Si el establecimiento o edificio tiene espacios con asientos fijos para el público (auditorios, cines, salones de actos, teatros, etc), indicar:	
	5.6. El edificio o establecimiento dispone por cada 100 plazas o fracción, de una PLAZA RESERVADA PARA USUARIOS DE SILLA DE RUEDAS	
		☐ No ☐ Si
	5.7. El edificio o establecimiento tiene más de 50 asientos fijos y dispone por cada 50 plazas o fracción, de una PLAZA RESERVADA PARA PERSONAS CON DISCAPACIDAD AUDITIVA	
		☐ No ☐ Si
	Si el establecimiento o edificio tiene zonas de espera con asientos fijos, indicar:	
	5.8. La ZONA DE ESPERA del edificio o establecimiento, dispone por cada 100 asientos o fracción, de una PLAZA RESERVADA PARA USUARIOS DE SILLA DE RUEDAS	
		☐ No ☐ Si
	OBSERVACIONES:	
Condiciones legalmente exigibles	Condiciones que deben subsanarse:	
	PEM ESTIMADO PARA SUBSANAR LAS CONDICIONES LEGALMENTE EXIGIBLES	€

PROTECCIÓN DE DATOS: En virtud de lo dispuesto en la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, se informa que los datos personales facilitados podrán ser incorporados, para su tratamiento en un fichero automatizado de la Ciudad Autónoma de Melilla, para el ejercicio de funciones y competencias propias de esta Ciudad Autónoma. Los interesados podrán ejercer en cualquier momento los derechos establecidos en la citada Ley Orgánica.

EXPEDIENTE DE INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS (ITE)	Ficha 10F/14
--	--------------

PISCINAS	En piscinas abiertas al público de establecimientos de uso Residencial Público con alojamientos accesibles, indicar:	
	5.9. La piscina dispone de alguna entrada al vaso mediante grúa o cualquier otro dispositivo adaptado, excepto en la piscina infantil ☐ No ☐ Si	
	OBSERVACIONES:	
Condiciones legalmente exigibles	Condiciones que deben subsanarse:	
	PEM ESTIMADO PARA SUBSANAR LAS CONDICIONES LEGALMENTE EXIGIBLES	€

SERVICIOS HIGIÉNICOS ACCESIBLES	En los aseos o vestuarios exigidos legalmente de uso privado que sirven a zonas de uso privado cuyas superficies sumen más de 100 m2 y cuyas ocupaciones sumen más de 10 personas calculadas conforme a SI 3 y/o los de uso público en todo caso, indicar:	
	5.10. Disponen de un ASEO ACCESIBLE por cada 10 unidades o fracción, de los inodoros instalados, admitiéndose el uso compartido por ambos sexos ☐ No ☐ Si	
	5.11. Disponen de una CABINA Y UNA DUCHA ACCESIBLES por cada 10 unidades o fracción, de los instalados ☐ No ☐ Si	
	OBSERVACIONES:	
Condiciones legalmente exigibles	Condiciones que deben subsanarse:	
	PEM ESTIMADO PARA SUBSANAR LAS CONDICIONES LEGALMENTE EXIGIBLES	€

MOBILIARIO FIJO EN ZONAS DE ATENCIÓN AL PÚBLICO	5.12. Las zonas de ATENCIÓN AL PÚBLICO disponen de mobiliario fijo con un PUNTO DE ATENCIÓN ACCESIBLE o alternativamente de un PUNTO DE LLAMADA ACCESIBLE para recibir asistencia ☐ No ☐ Si	
	OBSERVACIONES:	
Condiciones legalmente exigibles	Condiciones que deben subsanarse:	
	PEM ESTIMADO PARA SUBSANAR LAS CONDICIONES LEGALMENTE EXIGIBLES	€

MECANISMOS ACCESIBLES	5.13. Los interruptores, los dispositivos de intercomunicación y los pulsadores de alarma son MECANISMOS ACCESIBLES (a) en cualquier zona del edificio, excepto en las zonas de ocupación nula ☐ No ☐ Si	
	OBSERVACIONES:	
Condiciones legalmente exigibles	Condiciones que deben subsanarse:	
	PEM ESTIMADO PARA SUBSANAR LAS CONDICIONES LEGALMENTE EXIGIBLES	€

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

6. DOTACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DE LA INFORMACIÓN Y SEÑALIZACIÓN DE ELEMENTOS ACCESIBLES (SEGÚN CTE-DB-SUA)

DOTACIÓN DE INFORMACIÓN Y CARACTERIZACIÓN DE LA SEÑALIZACIÓN	En zonas de uso privado, indicar (sólo para los elementos existentes):	
	6.1. Los siguientes elementos, están señalizados mediante el "SIA" complementando en su caso con flecha direccional.	
	- Todas las ENTRADAS ACCESIBLES, cuando existan varias al edificio	☐ No ☐ Si
	- Todos los ITINERARIO ACCESIBLES, cuando existan varios recorridos alternativos	☐ No ☐ Si
	- Los ASCENSORES ACCESIBLES	☐ No ☐ Si
	- Las PLAZAS DE APARCAMIENTO ACCESIBLES	☐ No ☐ Si
	- Las PLAZAS RESERVADAS	☐ No ☐ Si

PROTECCIÓN DE DATOS: En virtud de lo dispuesto en la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, se informa que los datos personales facilitados podrán ser incorporados, para su tratamiento en un fichero automatizado de la Ciudad Autónoma de Melilla, para el ejercicio de funciones y competencias propias de esta Ciudad Autónoma. Los interesados podrán ejercer en cualquier momento los derechos establecidos en la citada Ley Orgánica.

EXPEDIENTE DE INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS (ITE)

Ficha 10G/14

DOTACIÓN DE INFORMACIÓN Y CARACTERIZACIÓN DE LA SEÑALIZACIÓN	En zonas de uso público, indicar (sólo para los elementos existentes):	
	6.2. Los siguientes elementos, está señalizados mediante el "SIA" complementando en su caso con flecha direccional	
	- Todas las ENTRADAS ACCESIBLES	☐ No ☐ Si
	- Los ASCENSORES ACCESIBLES	☐ No ☐ Si
	- Todos los ITINERARIO ACCESIBLES	☐ No ☐ Si
	- Las PLAZAS DE APARCAMIENTO ACCESIBLES	☐ No ☐ Si
	- Las PLAZAS RESERVADAS	☐ No ☐ Si
	- Los SERVICIOS HIGIÉNICOS ACCESIBLES	☐ No ☐ Si
	- Los ITINERARIOS ACCESIBLES que comuniquen la vía pública con los PUNTOS DE LLAMADA ACCESIBLES o con los PUNTOS DE ATENCIÓN ACCESIBLES	☐ No ☐ Si
	6.3. Los SERVICIOS HIGIÉNICOS DE USO GENERAL están señalizados con PICTOGRAMAS NORMALIZADOS DE SEXO en altoprelieve y contraste cromático a una altura de entre 0,80 m. y 1,20 m. junto al marco y a la derecha de la puerta, en el sentido de entrada	
	☐ No ☐ Si	
	En todo caso:	
	6.4. El edificio tiene ASCENSORES ACCESIBLES	
	☐ No ☐ Si, en este caso indicar si cuentan con indicación:	☐ No ☐ Si
	- En BRAILLE Y ARÁBIGO en altoprelieve y a una altura entre 0,80 m y 1,20 m.	☐ No ☐ Si
	- Del NÚMERO DE PLANTA en la jamba derecha, en sentido de salida de la cabina	☐ No ☐ Si
	6.5. El edificio tiene ZONAS DOTADAS DE BUCLE MAGNÉTICO	
	☐ No ☐ Si, en este caso indicar si están señalizadas con PICTOGRAMAS NORMALIZADOS:	☐ No ☐ Si
	6.6. El edificio cuenta con BANDAS SEÑALIZADORAS VISUALES Y TÁCTILES exigidas en el DB-SUA	
	☐ No ☐ Si, en este caso indicar si dichas BANDAS:	☐ No ☐ Si
	- Son de color contrastado con el pavimento	☐ No ☐ Si
	- Tienen un relieve de altura 3±1 mm, en caso de encontrarse en el interior del edificio	☐ No ☐ Si
	- Tienen un relieve de altura 5±1 mm, en caso de encontrarse en el exterior del edificio	☐ No ☐ Si
	- En el arranque de las escaleras, tienen 80 cm de longitud en el sentido de la marcha, anchura la del itinerario y acanaladuras perpendiculares al eje de la escalera	☐ No ☐ Si
	- Para señalar el ITINERARIO ACCESIBLE hasta un PUNTO DE LLAMADA ACCESIBLE o hasta un PUNTO DE ATENCIÓN ACCESIBLE, tienen acanaladuras paralelas a la dirección de la marcha y una anchura de 40 cm	☐ No ☐ Si
	OBSERVACIONES:	
Condiciones legalmente exigibles	Condiciones que deben subsanarse:	
	PEM ESTIMADO PARA SUBSANAR LAS CONDICIONES LEGALMENTE EXIGIBLES	€

GRAFICO DEL "SIA"

EXPEDIENTE DE INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS (ITE)

Ficha 10H/14

7. VALORACIÓN FINAL DE LA ACCESIBILIDAD. AJUSTES RAZONABLES (1)☐ FAVORABLE☐ DESFAVORABLE CONDICIONADA A LA REALIZACIÓN EN PLAZO DE AJUSTES RAZONABLES

En los plazos establecidos en el apartado Trece del artículo 1 de Ley 26/2011, de 1 de agosto, de adaptación normativa a la Convención Internacional sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad, deberán realizarse los ajustes razonables que corresponda para el cumplimiento de las siguientes exigencias:

USO RESIDENCIAL VIVIENDA:	OTROS USOS:
1. CONDICIONES FUNCIONALES DEL EDIFICIO ☐ ACCESIBILIDAD EN EL EXTERIOR ☐ ACCESIBILIDAD ENTRE PLANTAS DEL EDIFICIO ☐ ACCESIBILIDAD EN LAS PLANTAS DEL EDIFICIO Indicar el número de viviendas a las que no se puede acceder desde la vía pública mediante un itinerario accesible: ____	4. CONDICIONES FUNCIONALES DEL EDIFICIO ☐ ACCESIBILIDAD EN EL EXTERIOR ☐ ACCESIBILIDAD ENTRE PLANTAS DEL EDIFICIO ☐ ACCESIBILIDAD EN LAS PLANTAS DEL EDIFICIO
2. DOTACIÓN DE ELEMENTOS ACCESIBLES ☐ EN PLAZAS DE APARCAMIENTO ACCESIBLES ☐ EN PISCINAS ☐ EN SERVICIOS HIGIÉNICOS ACCESIBLES ☐ EN MECANISMOS ACCESIBLES	5. DOTACIÓN DE ELEMENTOS ACCESIBLES ☐ EN ALOJAMIENTOS ACCESIBLES ☐ EN PLAZAS DE APARCAMIENTO ACCESIBLES ☐ EN PLAZAS RESERVADAS ☐ EN PISCINAS ☐ EN SERVICIOS HIGIÉNICOS ACCESIBLES ☐ EN MOBILIARIO FIJO ☐ EN MECANISMOS ACCESIBLES
3. DOTACIÓN Y CARACTERIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN Y SEÑALIZACIÓN DE ELEMENTOS ACCESIBLES ☐ EN CUALQUIER ZONA DEL EDIFICIO	6. DOTACIÓN Y CARACTERIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN Y SEÑALIZACIÓN DE ELEMENTOS ACCESIBLES ☐ EN CUALQUIER ZONA DEL EDIFICIO

(1) Según el apartado c del artículo 7 de la Ley 51/2003, de 2 de diciembre, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad, se entiende por Ajuste razonable: "las medidas de adecuación del ambiente físico, social y actitudinal a las necesidades específicas de las personas con discapacidad que, de forma eficaz y práctica y sin que suponga una carga desproporcionada, faciliten la accesibilidad o participación de una persona con discapacidad en igualdad de condiciones que el resto de los ciudadanos. Para determinar si una carga es o no proporcionada se tendrán en cuenta los costes de la medida, los efectos discriminatorios que suponga para las personas con discapacidad su no adopción, la estructura y características de la persona, entidad u organización que ha de ponerla en práctica y la posibilidad que tenga de obtener financiación oficial o cualquier otra ayuda"

PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL ESTIMADO PARA SUBSANAR TODAS LAS CONDICIONES LEGALMENTE EXIGIBLES DESCRITAS EN ESTA FICHA 10	€
--	---

DOCUMENTACIÓN ESPECÍFICA A PRESENTAR

- ☐ Fotografías de las zonas objeto de estudio, donde se muestre el estado de los elementos analizados.
- ☐ Planos con la configuración esquemática de los elementos objeto de estudio.

En Melilla, a de de 20

Fdo: _____

EXPEDIENTE DE INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS (ITE)		Ficha 11/14
 CIUDAD AUTÓNOMA DE MELILLA Consejería de Fomento, Juventud y Deportes	MEDIDAS DE SEGURIDAD ADOPTADAS Hoja que contiene los datos relativos a: - Relación de medidas de seguridad adoptadas - Declaración/certificación de medidas de seguridad - Anexos	

DIRECCIÓN	CP
------------------	-----------

MEDIDAS DE SEGURIDAD

Ha sido necesaria la adopción de medidas por la existencia de un peligro grave e inminente en la seguridad estructural del inmueble. ☐ Dichas medidas han consistido en:
--

DECLARACIÓN DE ESTABILIDAD DE MEDIDAS DE SEGURIDAD

D/D ^a con DNI , de profesión , colegiado nº del Colegio , DECLARA que ha sido necesarias la adopción de medidas de seguridad en el edificio objeto de Inspección Técnica, habiéndose ejecutado éstas bajo mi dirección y supervisión. Con ello, CERTIFICO que el estado de la edificación permite asegurar unas condiciones mínimas de seguridad para sus ocupantes, los habitantes de edificaciones colindantes o quienes transiten por sus inmediaciones. En Melilla, a de de 20 Fdo: _____
--

DOCUMENTACIÓN ESPECÍFICA A PRESENTAR

☐ Fotografías de las zonas con peligro grave e inminente (previas y posteriores a la adopción de medidas de seguridad).
☐ Planos con la zona de actuación de los elementos afectados.

En Melilla, a de de 20

Fdo: _____

PROTECCIÓN DE DATOS: En virtud de lo dispuesto en la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, se informa que los datos personales facilitados podrán ser incorporados, para su tratamiento en un fichero automatizado de la Ciudad Autónoma de Melilla, para el ejercicio de funciones y competencias propias de esta Ciudad Autónoma. Los interesados podrán ejercer en cualquier momento los derechos establecidos en la Ley Orgánica

EXPEDIENTE DE INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS (ITE)		Ficha 12/14
 CIUDAD AUTÓNOMA DE MELILLA Consejería de Fomento, Juventud y Deportes	EFICACIA DE INSPECCIONES ANTERIORES Hoja que contiene los datos relativos a: - Número de inspecciones técnicas anteriores - Medidas de subsanación de deficiencias anteriores - Grado de ejecución - Efectividad	
DIRECCIÓN		CP
DATOS DE INSPECCIÓN TÉCNICA ANTERIOR		
Número de inspecciones técnicas emitidas	Fecha de certificación: emisión medidas correctoras de la última ITE	
Fecha de última inspección técnica		
Medidas y obras para la subsanación de deficiencias descritas en las anteriores inspecciones técnicas del edificio.		
Grado de ejecución actual de dichas medidas y obras		
Efectividad de las medidas y obras		

En Melilla, a de

de 20

Fdo: _____

PROTECCIÓN DE DATOS: En virtud de lo dispuesto en la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, se informa que los datos personales facilitados podrán ser incorporados, para su tratamiento en un fichero automatizado de la Ciudad Autónoma de Melilla, para el ejercicio de funciones y competencias propias de esta Ciudad Autónoma. Los interesados podrán ejercer en cualquier momento los derechos establecidos en la citada Ley Orgánica.

EXPEDIENTE DE INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS (ITE)		Ficha 13/14
 CIUDAD AUTÓNOMA DE MELILLA Consejería de Fomento, Juventud y Deportes		CONCLUSIÓN DEL INFORME
DIRECCIÓN		CP

CONCLUSIÓN DEL INFORME

D/D^a con DNI , de profesión , colegiado nº del Colegio , **DECLARA:**

- Que ha inspeccionado el edificio de referencia con objeto de emitir informe de INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIO regulada en la Ordenanza vigente en la Ciudad Autónoma de Melilla.
- Que ha utilizado los medios necesarios para conocer y determinar el estado de los distintos elementos objeto de inspección.
- Que el resultado de la inspección es:

☐ **FAVORABLE** La edificación cumple las condiciones legalmente exigibles de seguridad, salubridad, accesibilidad y ornato, no siendo necesarias obras de reparación.

 La edificación no cumple las condiciones legalmente exigibles de seguridad, salubridad, accesibilidad y ornato, habiéndose detectado deficiencias en los siguientes elementos:

☐ Cimentación y estructura
☐ Fachadas, medianerías y/o particiones interiores
☐ Estanqueidad (cubiertas, azoteas, terrazas, paramentos y carpintería)
☐ Instalaciones.
☐ Condiciones de ornato
☐ Condiciones de accesibilidad legalmente exigibles

☐ **DESFAVORABLE**

- El presupuesto de ejecución material para alcanzar las condiciones exigibles asciende a €
- El plazo de inicio de la obra se fija en días, siendo su duración estimada de meses.
- Asimismo, se establece el siguiente orden de prioridades para la ejecución de los trabajos:

En Melilla, a de

de 20

Fdo: _____

PROTECCIÓN DE DATOS: En virtud de lo dispuesto en la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, se informa que los datos personales facilitados podrán ser incorporados, para su tratamiento en un fichero automatizado de la Ciudad Autónoma de Melilla, para el ejercicio de funciones y competencias propias de esta Ciudad Autónoma. Los interesados podrán ejercer en cualquier momento los derechos establecidos en la citada Ley Orgánica.

EXPEDIENTE DE INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS (ITE)		Ficha 14/14
 CIUDAD AUTÓNOMA DE MELILLA Consejería de Fomento, Juventud y Deportes	<u>CERTIFICADO DE EFICIENCIA ENERGÉTICA</u>	
DIRECCIÓN		CP
Cuando el presente Informe tenga por objeto un edificio de tipología residencial colectiva (entendiendo por tal aquel que contenga más de una vivienda, sin perjuicio de que pueda contener, de manera simultánea, otros usos distintos del residencial) deberá adjuntarse como Parte III de este Informe, el Certificado de Eficiencia Energética del Edificio, con el contenido y mediante el procedimiento establecido para el mismo por la normativa vigente.		