

# Boletín Oficial

## DE LA PROVINCIA DE TOLEDO

Depósito Legal: TO - 1 - 1958

Franqueo Concertado: Núm. 45/2

### AYUNTAMIENTOS

#### TOLEDO

Transcurrido el plazo de exposición pública del acuerdo adoptado por el Ayuntamiento pleno de Toledo, en sesión de 28 de noviembre de 2013, sobre aprobación inicial de la Ordenanza municipal de conservación e informe de evaluación de edificios y no habiéndose presentado ninguna alegación en dicho plazo, dicho acuerdo se elevó a definitivo, dándose cuenta de la aprobación definitiva de dicha Ordenanza en sesión ordinaria del Excmo. Ayuntamiento pleno, celebrada el 20 de febrero de 2014.

Contra esta aprobación definitiva podrá interponerse directamente recurso contencioso-administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la publicación de este anuncio en el «Boletín Oficial» de la provincia de Toledo, y ello sin perjuicio de que pueda interponerse cualquier otro recurso que se considere conveniente.

Asimismo, y de acuerdo con el artículo 70.2 de la Ley 7 de 1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, se procede a la publicación del texto íntegro de la Ordenanza aprobada definitivamente:

#### ORDENANZA DE CONSERVACIÓN E INFORME DE EVALUACIÓN DE EDIFICIOS

##### EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La defensa decidida de este Ayuntamiento por proteger su realidad inmobiliaria hizo necesaria la redacción de una Ordenanza reguladora de los mecanismos administrativos locales de protección y conservación de la edificación con la que se pretendió involucrar aún más a los ciudadanos, en orden a conseguir unos mayores logros en las citadas tareas. Así nació la Ordenanza Municipal sobre Conservación, Rehabilitación y Estado Ruinoso de las Edificaciones, Ornato y Cableado en la vía Pública, aprobada por el Ayuntamiento pleno el 20 de enero de 2000.

La regulación urbanística a la que debe someterse la actuación municipal responde a un estado plurilegislativo donde inciden la capacidad normativa del Estado en la materia, con la de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha en virtud de su Estatuto de Autonomía y la capacidad de gestión de la Administración Local en el marco de la autonomía local otorgada por el propio texto constitucional.

En el ámbito autonómico el Decreto Legislativo 1 de 2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha (en adelante, T.R.L.O.T.A.U.), en su TÍTULO V, Capítulo V, Sección segunda, artículos 137 a 142, contiene la base de actuación material y formal de la regulación contenida en la presente Ordenanza, con la que se pretende la regulación con carácter general para el municipio de Toledo del deber de conservación, la declaración en ruina, y el informe de evaluación de edificios, de conformidad con la nueva legislación vigente.

En el ámbito estatal, hasta el 10 de abril de 2013, el Real Decreto Ley 8 de 2011, de 1 de julio «de medidas de apoyo a los deudores hipotecarios, de control del gasto público y cancelación de deudas con empresas y autónomos contraídas por las entidades

locales, de fomento de la actividad empresarial e impulso de la rehabilitación y de simplificación administrativa», establecía la obligatoriedad de la inspección técnica en edificios con una antigüedad superior a cincuenta años, destinados preferentemente a uso residencial, situados en los municipios con más de 25.000 habitantes.

A partir del 11 de abril de este año, a través del Real Decreto 233 de 2013 de 5 de abril, por el que se regula el «Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbana» se sustituye la Inspección Técnica de Edificios por el Informe de Evaluación del Edificio (I.E.E.). El I.E.E. es un documento más completo, al analizar, además del estado de conservación, la accesibilidad y la eficiencia energética del edificio.

En este contexto normativo en el que se han producido importantes innovaciones legislativas, se hace imprescindible la aprobación de una nueva Ordenanza, en virtud de la trascendencia de las modificaciones producidas que vienen a afectar tanto a los elementos materiales de la misma cuanto al procedimiento administrativo en la materia.

La Ordenanza se divide en cuatro títulos:

El título preliminar se dedica a generalidades.

En el Título I se regula el deber de conservación 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.

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.

El título III se refiere a los informes de evaluación de edificios, mediante las cuales se pretende evitar las consecuencias que la falta de conservación apropiada genera en las edificaciones

#### TÍTULO PRELIMINAR: GENERALIDADES

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

1.- Es objeto de esta Ordenanza regular, para el municipio de Toledo, la obligación de los propietarios de terrenos, construcciones y edificios, de conservarlos en estado de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, de acuerdo con la legislación aplicable. Las mismas obligaciones de conservación, respecto a las urbanizaciones y terrenos, recaerán en las Entidades Urbanísticas Colaboradoras de Conservación, en el ámbito de su competencia.

Para el mejor cumplimiento y efectivo control del deber de mantenimiento de los edificios en condiciones de seguridad constructiva, salubridad y ornato, se establece la obligación de realizar, en la forma y plazos establecidos en esta Ordenanza, un informe de evaluación de edificios (I.E.E.) que acredite su estado a tales efectos.

3.- Constituye asimismo su objeto la regulación del estado de ruina urbanística, el procedimiento para la declaración de la misma tras el correspondiente expediente contradictorio y la regulación de la situación de ruina inminente.

4.- El contenido de la presente Ordenanza es de aplicación en todo el ámbito del término municipal, refundiendo en este único documento las disposiciones en materia de conservación y ruinas, de conformidad con la legislación vigente.

##### Artículo 2. La función social de la propiedad de inmuebles.

La función social de la propiedad implica que la utilización del suelo y de las edificaciones deberá producirse en la forma y con las limitaciones establecidas en la ley y en el planeamiento urbanístico.

**Artículo 3. Destino de las edificaciones.**

Se entiende que una edificación o un inmueble independiente de una edificación «está destinada efectivamente al uso establecido por el planeamiento urbanístico», cuando se utiliza continuadamente en, al menos, el 50 por 100 de su superficie o volumen útiles mediante usos legalmente establecidos, que estén permitidos por el Plan de Ordenación Municipal de Toledo (en adelante, POMT) para la zona en la que se ubica tal edificación.

**Artículo 4. Usos inadecuados de las edificaciones.**

La situación de abandono, o de no uso por más de dos años continuados, o la existencia de usos no permitidos por el POM en más del 50 por 100 de la superficie o volumen útiles de un inmueble, constituye un «uso inadecuado de la edificación».

**TÍTULO I: DE LA CONSERVACIÓN DE LAS EDIFICACIONES****Artículo 5. El deber de conservación y rehabilitación.**

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

2.- El deber de los propietarios de edificios alcanza hasta el importe de los trabajos y obras que no rebase el límite del contenido normal de aquél, representado por la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil o, en su caso, de idénticas dimensiones que la preexistente, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable o en su caso, quede en condiciones de ser legalmente destinada al uso que le sea propio.

3.- Cuando la Administración ordene o imponga al propietario la ejecución de obras de conservación o rehabilitación que excedan del referido límite, éste podrá requerir de aquélla que sufrague el exceso. En todo caso, la Administración podrá establecer:

a) Ayudas públicas, en las condiciones que estime oportunas, pero mediante convenio, en el que podrá contemplarse la explotación conjunta del inmueble.

b) Bonificaciones sobre las tasas por expedición de licencias.

**Artículo 6. Órdenes de ejecución.**

El Ayuntamiento de Toledo (al igual que el órgano de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha competente en materia de patrimonio cultural en el caso de edificios declarados de interés cultural), puede dictar órdenes de ejecución de obras de reparación, conservación y rehabilitación de edificios y construcciones deteriorados o en condiciones deficientes para su uso efectivo legítimo.

El Ayuntamiento de Toledo está habilitado, además, para dictar órdenes de ejecución de obras de mejora en toda clase de edificios para su adaptación al ambiente, urbano o natural. Los trabajos y las obras ordenados deberán referirse a elementos ornamentales y secundarios del inmueble de que se trate, pretender la restitución de su aspecto originario o coadyuvar a su mejor conservación, debiendo fijarse plazo y condiciones para su ejecución.

**Artículo 7. Iniciación.**

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

Los expedientes iniciados de oficio lo serán:

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

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

c) Por denuncia expresa y documentada

**Artículo 8. De los informes.**

1.- Iniciado el expediente, los servicios técnicos del órgano correspondiente, previa inspección del terreno, urbanización o edificación, emitirán un informe sobre su estado.

2.- El informe contendrá:

a) Situación del inmueble o inmuebles 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 coste de ejecución aproximado, con indicación de si su entidad exige proyecto técnico y/o dirección facultativa, de acuerdo con el criterio que se establezca para la solicitud de licencia de obras, 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 POMT, determinando si el inmueble está sujeto a algún régimen de protección o si está en situación de fuera de ordenación.

e) Determinación del plazo para el comienzo y ejecución de las actuaciones.

f) Advertencia de la posibilidad de la utilización de los medios de ejecución forzosa previstos en la normativa sobre régimen jurídico de la Administraciones Públicas y del procedimiento administrativo común por parte de la Administración.

3.- Las órdenes de ejecución se notificarán a la propiedad del inmueble. Para ello, si fuere necesario, se requerirá a cualquier registro público para que informe sobre la titularidad del mismo.

**Artículo 9. Instrucción.**

1. Salvo que hubiere peligro en la demora, se notificará a las personas interesadas para que en el plazo de quince días, que podrá ampliarse justificadamente por tiempo que no exceda de la mitad de su duración, formulen alegaciones y aporten documentos y, en su caso, los proyectos antes referidos.

2. Simultáneamente a este trámite se comunicará a las Administraciones afectadas bien por las actividades que motivan la adopción de la orden de ejecución, bien por la ejecución de la misma, a los efectos de que puedan emitir informe en el plazo de quince días

**Artículo 10. Resolución y cumplimiento de las órdenes de ejecución.**

1. A la vista de las alegaciones e informes que se aporten al procedimiento la Administración competente resolverá en el máximo plazo de seis meses sobre el contenido y condiciones de la orden de ejecución que será inmediatamente ejecutiva.

2. En la determinación de las operaciones constitutivas de la orden de ejecución se contemplarán los principios de igualdad, proporcionalidad, congruencia con los fines, principios y valores consagrados en la ley, así como la menor restricción a la esfera de los derechos de las personas interesadas, y los demás intereses generales que pudieran verse afectados por los motivos que justificaron la adopción de esta medida, o por las consecuencias de su ejecución.

3. La orden de ejecución legítima respecto del ordenamiento territorial y urbanístico las operaciones que en ella se contemplan sin que sea exigible licencia urbanística. No obstante, el propietario del inmueble deberá liquidar el Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras en los términos que establezca la Ordenanza Fiscal reguladora, sobre la base del presupuesto presentado por la Propiedad, o en defecto, del informe de los técnicos municipales.

4. Antes del comienzo de las obras deberá aportarse, en su caso, hoja de encargo o documento análogo visado (en el caso de que sea exigible) por el colegio correspondiente en el que conste la localización del inmueble, las obras a realizar y la identidad de la dirección facultativa.

5. La persona destinataria de la orden de ejecución deberá abonar los gastos de elaboración de proyecto, las tasas que sean legalmente exigibles por su tramitación, y las operaciones de ejecución material de la orden de ejecución.

En los supuestos de ejecución subsidiaria, la Administración podrá recaudar las anteriores cantidades por los procedimientos de ejecución previstos en la normativa tributaria y de recaudación, incluida la vía de apremio.

6. Cuando se hubiere exigido proyecto técnico y/o dirección facultativa, no se considerarán conclusas las obras en tanto no se haya aportado certificado final de las mismas visado (en el caso de que sea exigible) por el Colegio Profesional correspondiente. Si no se hubiere exigido, el cumplimiento de lo ordenado se comprobará de oficio, una vez comunicada por la propiedad la finalización de las obras.

7. La Administración Pública podrá acordar de plano las medidas necesarias para salvaguardar la integridad física de las personas o sus bienes, así como los principios y valores proclamados en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, respecto de los riesgos inminentes derivados del estado de obras, construcciones, instalaciones o terrenos.

Las anteriores actuaciones se realizarán por la propia Administración que lo acuerde, la cual podrá recabar, si ello fuera posible, la colaboración de las personas titulares de los terrenos, instalaciones, edificaciones, obras o construcciones, a los que girará los gastos producidos, los cuales podrán ser recaudados por la vía de apremio. Adoptadas las medidas imprescindibles para la salvaguarda de tales bienes jurídicos, se procederá a tramitar el correspondiente expediente de orden de ejecución de acuerdo con lo previsto en el presente Reglamento.

#### **Artículo 11. Incumplimiento de las órdenes de ejecución.**

El incumplimiento injustificado de las órdenes de ejecución en el plazo concedido habilitará a la Administración actuante para adoptar cualquiera de estas medidas de ejecución forzosa:

a) Ejecución subsidiaria a costa de la persona obligada y hasta el límite del deber normal de conservación, que podrá ser recaudado por la vía de apremio.

b) Imposición de hasta diez multas coercitivas con periodicidad mínima mensual, por valor máximo, cada una de ellas, del 10 por 100 del coste estimado de las obras ordenadas, según informe técnico.

Sustitución de la persona propietaria incumplidora mediante la formulación de Programas de Actuación Rehabilitadora de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 133 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, para la ejecución de actuaciones edificatorias.

Expropiación del inmueble conforme a lo dispuesto en el texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

#### **Artículo 12. De la ejecución subsidiaria.**

En caso de incumplimiento de lo ordenado se procederá a su ejecución subsidiaria, bajo dirección de los servicios técnicos municipales, de conformidad con lo establecido en el artículo 98 de la Ley 30 de 1992, y de acuerdo con el siguiente procedimiento:

1.- La realización de las obras en ejecución subsidiaria requiere con carácter previo la elaboración de un presupuesto estimado de las obras teniendo en cuenta que las pruebas técnicas, tales como catas, demoliciones de recubrimientos de elementos estructurales, estudios geotécnicos, 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 a la propiedad una vez realizadas con independencia de las obras que luego se acometan.

2.- Dicho presupuesto se comunicará a la propiedad del inmueble a los efectos de que efectúe las alegaciones oportunas. En dicha comunicación se le apercibirá igualmente de que si no realizare las obras en el plazo que se le conceda, que será igual al fijado en la orden de ejecución incumplida, se procederá a la ejecución subsidiaria de la obra.

3.- Incumplido el plazo otorgado en el número precedente, se dictará decreto de ejecución subsidiaria que contendrá el importe de la valoración de las obras a realizar, que será liquidada a cuenta, y requerido el pago con antelación, a reserva de la liquidación definitiva.

4.- En el supuesto de que en el transcurso de las obras en ejecución subsidiaria, por motivos técnicos debidamente justificados, sea necesario el desalojo provisional de los ocupantes de alguna o de todas las viviendas de la finca en la que se esté actuando, el propietario estará obligado a realojar a los ocupantes legítimos del inmueble, en otro de características análogas y a ser posible en lugar próximo. El coste de dicho realojo será con cargo a la propiedad de la finca.

5.- En el supuesto de que por causas ajenas al desarrollo de las obras en ejecución subsidiaria, imputables a la propiedad o los ocupantes del edificio, éstas se tuvieran que paralizar, el

aumento del coste de los medios auxiliares o cualquier otro que de la suspensión se derivase, será con cargo a la propiedad de la finca o a los ocupantes respectivamente. Los gastos a que se refiere este número y los precedentes se liquidarán en capítulo adicional al de la ejecución material de las obras.

#### **Artículo 13. De la ejecución de medidas cautelares en ejecución subsidiaria.**

Cuando se adopten medidas cautelares de seguridad y, por la urgencia de su realización sea necesario ordenar la inmediata ejecución subsidiaria de las mismas y cuando la complejidad de las obras o el desconocimiento del alcance real de las mismas impidan realizar un presupuesto estimado de su coste con rigor técnico se podrá prescindir de la tramitación prevista en los párrafos precedentes, dándose cuenta a la propiedad si fuere conocida de informe técnico que así lo ponga de manifiesto y procediéndose al cobro del importe de las obras (de conformidad con informe técnico sobre las obras realizadas) una vez concluidas las obras.

#### **Artículo 14. Órdenes que impliquen colocación de andamios.**

Si la ejecución de las obras requiere la utilización de andamios, plataformas elevadoras, grúas u otro medio auxiliar similar, la propiedad aportará, antes de su inicio, documento en el que conste el proyecto y/o la dirección facultativa de dicha instalación visado por el Colegio Profesional correspondiente (en el caso de que sea exigible)

#### **Artículo 15. Órdenes que impliquen ocupación de vía pública.**

Si la obra requiere la ocupación de la vía pública con vallas, andamios u otras ocupaciones de similar naturaleza, se deberá liquidar, previo al comienzo de las obras, la tasa por aprovechamiento de la vía pública que establece la Ordenanza municipal al efecto.

#### **Artículo 16. Órdenes que afecten al Patrimonio Histórico.**

Los expedientes relativos a órdenes de ejecución de obras que afecten a las edificaciones declaradas Bienes de Interés Cultural, o integradas dentro de sus entornos, a las existentes dentro del Casco Histórico de Toledo, a las catalogadas en el POMT, a las existentes en áreas de protección o prevención arqueológica, así como aquellos otros ámbitos en los que sea exigible por el planeamiento aprobado, deberán contar, con carácter previo a su resolución, con el preceptivo dictamen de la Comisión competente en materia de Patrimonio de la Ciudad de Toledo, de acuerdo con lo establecido en las Normas Urbanísticas del POM, salvo los casos de urgencia, en los que se notificará la actuación acordada.

Sin perjuicio de ello, tratándose de bienes de titularidad estatal afectados por expediente de declaración de bienes de interés cultural se estará a lo dispuesto en la Ley de Patrimonio Histórico Español y a lo establecido en la Ley de Patrimonio Histórico de Castilla-La Mancha.

#### **Artículo 17. Órdenes de ejecución relativas a terrenos.**

Si la orden de ejecución de obras comprende el vallado del solar, éste deberá realizarse sobre la alineación oficial.

### **TÍTULO II: DE LA RUINA**

#### **Artículo 18. De los edificios ruinosos.**

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

a) Cuando el coste de las reparaciones necesarias para devolver al inmueble la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales supere el límite del deber normal de conservación.

El cálculo de la construcción de nueva planta señalada en el párrafo anterior, se realizará de la siguiente manera:

Se cuantificará la superficie construida de cada uso característico de la edificación (residencial, terciario, industrial o dotacional)

Se multiplicará la superficie construida de cada uso por el valor de construcción en euros por metro cuadrado correspondiente a ese uso.

El presupuesto de ejecución material será la suma de las superficies de cada uso por su módulo correspondiente.

A este valor se añadirá:

El 13 por 100 (sobre el P.E.M.) de Gastos Generales del Contratista.

El 6 por 100 (sobre el P.E.M.) de Beneficio Industrial del Contratista.

Los honorarios facultativos.

El I.V.A.

El impuesto municipal sobre construcciones, instalaciones y obras.

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

2. Corresponde al Municipio la declaración de la situación legal de ruina, previo procedimiento en el que, en todo caso, deberá darse audiencia al propietario interesado y los demás titulares de derechos afectados.

#### **Artículo 19. Obras de reparación obligatorias.**

Se entiende por obras necesarias exclusivamente aquellas tendentes a devolver a la construcción o edificación la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales. En la valoración del coste de las obras de reparación se incluirán:

El presupuesto de ejecución material (P.E.M.) de las obras de reparación que se calculará con arreglo a los precios de los materiales, mano de obra, y de las distintas unidades de obra, debidamente justificadas, para contratar la ejecución subsidiaria de obras.

A este valor se añadirá:

El 13 por 100 (sobre el P.E.M.) de Gastos Generales del Contratista.

El 6 por 100 sobre el P.E.M.) de Beneficio Industrial del Contratista.

Los honorarios facultativos.

El I.V.A.

El impuesto municipal sobre construcciones, instalaciones y obras.

#### **Artículo 20. Acuerdo de rehabilitación o conservación.**

Antes de declarar la ruina de una edificación, tanto si el expediente se inició en el procedimiento de una orden de ejecución como en cualquier otro caso, el Alcalde podrá adoptar la resolución de rehabilitar o conservar el inmueble, llevándose a cabo por ejecución directa las obras necesarias en un plazo máximo de seis meses, hasta eliminar el estado físico de ruina. El propietario deberá sufragar el importe de las obras hasta donde alcance su deber de conservación.

#### **Artículo 21. Extinción del deber de conservación.**

Sin perjuicio de las obras o medidas de seguridad en tanto sean necesarias, el deber de conservación cesa con la declaración del edificio en estado de ruina.

#### **Artículo 22. Ruinas que afecten al Patrimonio Histórico.**

Las ruinas que afecten a las edificaciones declaradas Bienes de Interés Cultural, o integradas dentro de sus entornos, a las existentes dentro del Casco Histórico de Toledo, a las catalogadas en el P.O.M.T., a las existentes en áreas de protección o prevención arqueológica, así como aquellos otros ámbitos en los que sea exigible por el planeamiento aprobado, deberán contar, con carácter previo a su resolución, con el preceptivo dictamen de la Comisión competente en materia de Patrimonio de la Ciudad de Toledo, de acuerdo con lo establecido en las Normas Urbanísticas del POM, salvo los casos de ruina inminente, en los que se notificará la actuación acordada.

Sin perjuicio de ello, tratándose de bienes de titularidad estatal o autonómica afectados por expediente de declaración de bienes de interés cultural se estará a lo dispuesto en la Ley de Patrimonio Histórico Español y a lo establecido en la Ley de Patrimonio Histórico de Castilla-La Mancha, respectivamente.

#### **Artículo 23. Iniciación del expediente contradictorio de ruina.**

1. El procedimiento de declaración de ruina podrá iniciarse de oficio, por iniciativa propia o por denuncia, o a instancia de persona interesada que alegue daño o peligro derivados de la

situación actual de la construcción o edificación, bien para sí, o para sus bienes, derechos o intereses legítimos.

2. La iniciación de oficio del procedimiento de declaración de ruina se acordará por el órgano competente del Municipio, como consecuencia de las actuaciones e informaciones de la Inspección urbanística, Policía Local, Bomberos, o informe emitido por los correspondientes Servicios Técnicos.

3. Cuando se presente denuncia sobre el supuesto estado ruinoso de una construcción o edificación, el órgano municipal competente podrá solicitar la emisión de informe de los Servicios Técnicos Municipales, en función de cuyo resultado se decidirá la incoación del expediente o el archivo de las actuaciones.

4. Las solicitudes de declaración de la situación legal de ruina formuladas por personas interesadas deberán reunir el contenido siguiente:

a) Identificación del solicitante, acreditando, en su caso, su condición de titular del inmueble.

b) Los datos de identificación relativos al inmueble.

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

d) El motivo o motivos en que se basa el estado de ruina.

e) La relación de los moradores del inmueble, cualquiera que fuese el título de posesión, así como titulares de derechos reales, si los hubiere.

f) Certificado, expedido por facultativo competente, en el que se justifique la causa de instar la declaración de ruina, el estado físico del inmueble, y que acredite asimismo si en el momento de la solicitud el edificio reúne, a su juicio, condiciones de seguridad y habitabilidad suficientes que permitan a sus moradores la permanencia en él hasta que se adopte el acuerdo que proceda.

g) Certificado del último informe de evaluación del edificio de acuerdo con la presente ordenanza.

#### **Artículo 24. Instrucción del procedimiento.**

1. Iniciado el expediente, los servicios técnicos informarán si el estado del edificio permite tramitar el expediente de forma contradictoria o procede la declaración de ruina inminente.

El procedimiento se pondrá de manifiesto a quienes aparezcan como titulares de los inmuebles afectados en los Registros públicos que otorguen presunción de titularidad y, en su defecto, en cualquier otro de carácter público, a los moradores y a las personas titulares de derechos reales si los hubiese, así como al resto de personas interesadas que pudieran concurrir, dándoles traslado literal de la integridad del expediente hasta ese momento tramitado, para que, en un plazo no inferior a diez días ni superior a quince, aleguen y presenten por escrito los documentos y justificaciones que estimen pertinentes en defensa de sus respectivos derechos.

2. Cuando en cualquier informe técnico, se alegue existencia de peligro inmediato que pueda producir daño a las personas, se ordenará una inspección técnica, y a la vista de la misma se acordará lo procedente respecto de la habitabilidad del inmueble, el desalojo de sus ocupantes, la demolición de las construcciones o edificaciones, si fueren necesarios, y cuantas medidas se consideren precisas para salvaguardar la seguridad de las personas y sus derechos y bienes.

3. La inspección podrá repetirse cuantas veces se estime oportuno durante la tramitación del expediente y, una vez finalizado, hasta que conste la demolición del inmueble o, en otro caso, se acredite el cumplimiento de las medidas a las que se alude en el párrafo anterior.

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

5. Transcurrido el plazo concedido en el apartado 1 de este precepto, los Servicios Técnicos Municipales emitirán informe pericial, previa inspección del inmueble, en el plazo de diez días.

En los informes técnicos deberá constar la descripción de la edificación ruinoso, el coste de las reparaciones necesarias, el valor de lo edificado, se describirán los métodos y medios técnicos que la reparación exija y se explicarán las circunstancias

urbanísticas que aconsejen la demolición, lo procedente respecto a seguridad y habitabilidad del inmueble, desalojo de sus ocupantes, plazo para el derribo o desalojo, y las medidas excepcionales de protección, tales como apeos y apuntalamientos que hayan de aplicarse con carácter inmediato.

6. Cumplido lo anterior, y antes de dictar la propuesta de resolución referida en el artículo siguiente, se pondrá de manifiesto a las personas interesadas, o, en su caso, a sus representantes, para que, en el plazo de diez días, y sin perjuicio de anteriores actuaciones, puedan alegar y presentar cuantos documentos y justificaciones estimen pertinentes.

#### **Artículo 25. Resolución.**

1. Instruido el procedimiento, los Servicios Municipales competentes elevarán propuesta con todo lo actuado a la persona titular de la Alcaldía-Presidencia para que ésta adopte la resolución definitiva.

2. La resolución contendrá alguno de los pronunciamientos siguientes:

a) Cuando concurren los requisitos del artículo 139.1 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, declarar el inmueble o parte del mismo, cuando dicha parte tenga independencia constructiva del resto, en la situación legal de ruina urbanística,

b) Declarar que, aun existiendo ruina en una parte del inmueble, ésta no alcanza a cubrir los requisitos para una declaración general, por existir unidad predial, según informe técnico, ordenando la ejecución de las obras de reparación necesarias.

c) Declarar que no hay situación de ruina, ordenando, en su caso, las medidas pertinentes destinadas a mantener la seguridad, salubridad, ornato público y decoro del inmueble afectado.

3. La resolución adoptada conforme a lo dispuesto en esta letra a) del número anterior, tendrá el siguiente contenido:

1) Deberá disponer las medidas necesarias para evitar daños a personas y bienes y pronunciarse sobre el incumplimiento o no del deber de conservación de la construcción o edificación.

En ningún caso será posible la apreciación de dicho incumplimiento, cuando la ruina sea causada por fuerza mayor, hecho fortuito o culpa de tercero, así como cuando la persona propietaria haya sido diligente en el mantenimiento y uso del inmueble.

2) Constituirá a la persona propietaria del inmueble en la obligación de:

1) Proceder, a su elección, bien a la completa rehabilitación del inmueble, o bien a su demolición, en este último caso siempre que se trate de un inmueble que no esté catalogado, ni protegido, ni sujeto a procedimiento alguno dirigido a la catalogación o al establecimiento de un régimen de protección integral.

2) Adoptar las medidas urgentes y la realización de los trabajos y las obras necesarios para mantener y, en su caso, recuperar la estabilidad y la seguridad, en los restantes supuestos.

En este caso, la Administración podrá convenir con la persona propietaria los términos de la rehabilitación definitiva. De no alcanzarse acuerdo, la Administración podrá optar entre ordenar las obras de rehabilitación necesarias, con otorgamiento simultáneo de ayuda económica adecuada, o proceder a la sustitución de la persona propietaria incumplidora aplicando la ejecución forzosa en los términos dispuestos por el presente Reglamento.

3) El plazo máximo en el cual la persona obligada deberá cumplir la resolución en los términos previstos en el presente número, con la advertencia de que, de no llevarse a cabo las actuaciones impuestas, la Administración la ejecutará subsidiariamente, pasando a la persona obligada el cargo correspondiente que podrá ser recaudado por la vía de apremio.

4. No podrá exceder de seis meses el tiempo que transcurra desde que se inicie el procedimiento de ruina hasta que se dicte y notifique la resolución conforme a lo previsto en la normativa sobre régimen jurídico de las Administraciones Públicas y del procedimiento administrativo común.

La resolución del expediente se notificará a todos los que hubieran sido parte en el mismo, igualmente se notificará a todos los moradores del inmueble, aunque no se hubieren personado en el procedimiento. En dicha notificación, se expresará, en su

caso, el plazo para el desalojo del inmueble con apercibimiento de desahucio por vía administrativa.

5. Si el inmueble estuviera ocupado, deberá en primer lugar resolver los contratos de arrendamientos existentes. El propietario estará obligado en este caso a presentar en el plazo máximo de un mes desde la declaración de ruina, la correspondiente demanda de resolución de contrato, ante los tribunales de justicia competentes, o bien alcanzar los acuerdos oportunos con los inquilinos, y aportar copia en el Ayuntamiento para su constancia. El propietario estará obligado a comunicar al Ayuntamiento en el plazo de máximo de un mes desde que se produzca, la sentencia de desahucio de los inquilinos o el acuerdo alcanzado con éstos. Una vez resueltos los contratos, deberá solicitar la oportuna licencia de demolición o de rehabilitación ante el Ayuntamiento, en el plazo máximo de tres meses, desde la fecha de desahucio.

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 al Ayuntamiento cualquier incidencia que afectara a la seguridad del inmueble. En caso de no realizarlas, podrá hacerlo subsidiariamente el Ayuntamiento, pasándole al propietario el cargo de los honorarios profesionales correspondientes.

#### **Artículo 26. Deberes de las personas propietarias.**

1. La declaración administrativa de ruina o la adopción de medidas de urgencia por la Administración no eximirá a las personas propietarias de las responsabilidades de todo orden que pudieran serles exigidas por negligencia en los deberes de conservación que les correspondan.

2. Para el reintegro de los gastos hechos por la Administración en la acción sustitutiva de la inactividad de los particulares, en supuestos de órdenes de conservación o de adopción de medidas de seguridad, se seguirá, en su caso, el procedimiento de apremio.

#### **Artículo 27. Ruina física inminente.**

1. Cuando como consecuencia de comprobaciones realizadas por los Servicios Técnicos Municipales, de oficio o en virtud de denuncia de particulares, o como consecuencia del escrito de la iniciación del expediente de ruina, se estime que la situación de un inmueble o construcción ofrece tal deterioro que es urgente su demolición y existe peligro para las personas o bienes en la demora que supone la tramitación del expediente, la persona titular de la Alcaldía acordará el desalojo de las personas ocupantes y adoptará las medidas referidas a la seguridad de la construcción que se determinen, disponiendo a su vez la inmediata práctica de una visita de inspección.

2. La persona titular de la Alcaldía adoptará la resolución que proceda en plazo de veinticuatro horas desde la recepción del informe o informes derivados de las actuaciones referidas en el número anterior, pudiendo acordar excepcionalmente, salvo que se trate de patrimonio catalogado o declarado de interés histórico-artístico, la demolición que sea estrictamente indispensable para proteger adecuadamente valores superiores y, desde luego, la integridad física de las personas.

3. Si los informes técnicos expresaran la posibilidad de continuar ocupándose el inmueble, previa la adopción, si procediere, de medidas de apeo o apuntalamiento o cuantas otras fuesen pertinentes, se proseguirá el expediente por los trámites normales.

4. No obstante lo anterior, se girarán las visitas de inspección que sean necesarias y, al menos, las que se hayan indicado en los informes técnicos a fin de corroborar la posibilidad de variación de las circunstancias apreciadas al emitirlos, o bien la aparición de otras nuevas que aconsejaran una decisión distinta.

De igual modo, una vez concluido el expediente, se mantendrá la vigilancia en los mismos términos que durante su tramitación, hasta el total desalojo del inmueble.

#### **Artículo 28. Demolición y desalojo de las edificaciones ruinosas.**

La demolición de la construcción corresponde a su propietario. Salvo que hubiese ocupantes afectados, la demolición deberá iniciarse en el plazo máximo de cinco días, deberá aportar el documento correspondiente que acredite el proyecto y/o la dirección facultativa responsable.

a) Ruina inminente: Cuando la construcción se encontrara ocupada el mismo decreto que declare la ruina inminente ordenará su inmediato desalojo, así como el de los muebles y enseres cuando ello fuere posible. El desalojo será efectuado por la policía local, auxiliada de los Servicios Sociales del Ayuntamiento y comunicarán a la propiedad del inmueble y al Ayuntamiento la fecha en que se realizó el mismo a los efectos de inicio del cómputo de plazo para su demolición.

b) Ruina urbanística: En el caso de que el propietario del inmueble declarado en ruina incumpliera su obligación de tramitar el desahucio judicial de los ocupantes del mismo, podrá la Administración transcurrido un año desde la declaración de ruina, decretar el desalojo del inmueble. Si hubiera oposición al desalojo, por la Administración urbanística se solicitará el correspondiente mandamiento judicial para la entrada en el inmueble. En este caso, una vez determinada por la autoridad judicial la fecha o fechas para realizar el desalojo, se citará al propietario para que inicie la demolición del edificio en dicha fecha, inmediatamente después de efectuado el desalojo, se procederá a la ejecución subsidiaria si el propietario no lo hiciere en ese momento o si hubiere renunciado previamente a hacerlo

### TÍTULO III: DEL INFORME DE EVALUACIÓN DE EDIFICIOS (IEE)

#### Artículo 29. Fundamento, objeto y contenido del IEE.

1.- Con el establecimiento de la Inspección Técnica de la Edificación (ITE) regulado en el artículo 138 del T.R.L.O.T.A.U., se persigue introducir la obligación de los propietarios de construcciones y edificaciones de efectuar, con la colaboración de los técnicos competentes, una inspección periódica dirigida a determinar el estado de conservación de las mismas y el cumplimiento del deber de conservación impuesto por la normativa urbanística y de régimen del suelo. Posteriormente, el Real decreto 233 de 2013 de 5 de abril, por el que se regula el «Plan Estatal de fomento de alquiler de vivienda, de rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbana», la ITE se sustituye por el informe de evaluación del edificio (IEE) que analiza, además del estado de conservación, la accesibilidad y la eficiencia energética del edificio.

2.- Toda clase de edificaciones y construcciones, con independencia de su uso o destino, sitas en el término municipal de Toledo, estarán afectadas por la obligación regulada en este Título.

3.- El contenido del deber de conservación, cuyo grado de cumplimiento habrá de recogerse en los informes periódicos, en los términos de esta Ordenanza, se refiere al mantenimiento en las adecuadas condiciones de habitabilidad o uso efectivo reguladas en el artículo 137 TRLOTAU y el resto de la legislación aplicable.

#### Artículo 30. Informe de evaluación de edificios (IEE).

1.- La obligación legal de efectuar el IEE periódicamente, se verificará mediante la obtención por cuenta y cargo del propietario de Informe expedido por técnico competente, junto con la Ficha Técnica del inmueble, todo ello con el contenido, en la forma y en los plazos que se establecen en esta Ordenanza, y su posterior presentación en el Registro de Entrada del Ayuntamiento de Toledo.

1.- Los edificios en los que se hayan ejecutado obras de rehabilitación integral, la obtención de las correspondientes licencias de obras y de 1ª 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 Evaluación de Edificio por cada edificio. Constituye un solo cuerpo constructivo o edificio:

Las unidades constructivas ligadas por elementos estructurales.

Las unidades constructivas ligadas por elementos funcionales.

Las unidades constructivas ligadas por redes de instalaciones.

Las unidades constructivas ligadas por espacios funcionales indivisibles.

#### Artículo 31. Contenido del IEE.

1.- De resultas de la inspección realizada el Informe Técnico

deberá consignar el resultado de la misma, indicando inequívocamente que el edificio reúne las condiciones habitabilidad establecidas en la normativa urbanística y de régimen de suelo, o bien que el mismo no las reúne, con descripción de las deficiencias apreciadas, sus posibles causas, y las soluciones planteadas.

2.- Los informes técnicos consignarán, a fin de dar cumplimiento a lo dispuesto en el párrafo anterior, 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.

C) Descripción de los trabajos previos ejecutados 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) Desperfectos y deficiencias apreciados con indicación de al menos los siguientes apartados relativos a la seguridad constructiva de la edificación:

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

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

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

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

Condiciones básicas de accesibilidad.

Certificado de eficiencia energética.

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

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

G) En el supuesto de emisión del segundo y sucesivos informes de Evaluación de Edificios, 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.

H) El resultado del informe indicando:

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

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

El informe deberá estar firmado por el técnico competente y deberá contar con el enterado de la propiedad correspondiente.

3.- Sin perjuicio de lo anterior, el informe de Evaluación de Edificios deberá comprender las medidas adoptadas, de forma cautelar y urgente ante una situación de riesgo inminente, que debieron comunicarse previamente al inicio de las mismas en el Ayuntamiento, mediante informe justificativo suscrito por el profesional competente director de las mismas, y siempre que no supongan demolición total o parcial de la edificación o construcción, alteración de elementos protegidos ni que afecten al régimen de ocupación del inmueble.

Con la citada comunicación, se entenderá autorizada la inmediata ejecución de las medidas cautelares, no obstante si se comprueba por el Ayuntamiento que no se ajustan a las contenidas

en el informe comunicado, podrán suspenderse, dando lugar a la incoación del correspondiente expediente sancionador.

4.- El Informe de Evaluación de Edificios se presentará conforme al modelo oficial que se adjunta como anexo a esta Ordenanza.

5.- Es responsabilidad del técnico o técnicos que realicen la inspección el que los informes se emitan de forma objetiva, real y adecuada al estado de conservación del inmueble

### **Artículo 32.- Forma y plazo de presentación de la documentación relativa al IEE.**

1.- El Informe de Evaluación de los Edificios deberá presentarse en el Registro de Entrada del Ayuntamiento, acompañado del Compromiso de Ejecución de las obras señaladas, por parte de la propiedad, y conclusión final conforme a los modelos y soportes informáticos vigentes.

2.- El primer Informe de Evaluación de los Edificios deberá presentarse dentro del año siguiente a aquel en que el edificio cumpla cincuenta años de antigüedad.

3.- El informe de Evaluación de los Edificios deberá renovarse periódicamente cada cinco años.

El plazo se computará desde el vencimiento del plazo en que debió presentarse el anterior y entregarse en el Registro del Ayuntamiento acompañado de los mismos documentos debidamente actualizados conforme a los modelos vigentes.

Sin perjuicio de los plazos generales establecidos en el apartado 2 y 3 de este artículo, el Ayuntamiento podrá requerir de forma motivada la realización de un Informe de Evaluación de los Edificios con el otorgamiento de un plazo específico para su entrega.

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

La edad de la edificación se acreditará documentalmente mediante los siguientes documentos: certificado final de obras, licencia de ocupación (en su defecto licencia de obras) y, en defecto de los anteriores por cualquier medio de prueba admisible en derecho, o por estimación técnica justificada en función de su tipología o características constructivas o pruebas fotográficas debidamente documentadas.

5.- Agotado el plazo correspondiente para presentar el Informe de Evaluación de los Edificios por parte del propietario, podrá hacerlo cualquier otro titular legítimo de un derecho real sobre la edificación.

6.- Si transcurrido el plazo de presentación del Informe de Evaluación de los Edificios, éste no se hubiese presentado en tiempo y forma, el Ayuntamiento deberá requerir al propietario para que proceda a su entrega, procediéndose a la incoación del correspondiente procedimiento sancionador.

### **Artículo 33. Registro de Informe de Evaluación de los Edificios.**

A los efectos previstos en esta Ordenanza se constituirá un Registro de Informe de Evaluación de los Edificios en el Ayuntamiento que será público y en el que constará:

- a) Referencia catastral del inmueble.
- b) Situación y nivel de protección del edificio, en su caso.
- c) Fecha de construcción o, de no constar, año aproximado.
- d) Los informes de evaluación del edificio realizados y su resultado.
- e) En su caso, la subsanación de las deficiencias que como consecuencia de los informes se hayan realizado.

Las copias acreditativas de la presentación del primer y sucesivos informes de de Evaluación de los Edificios 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 de 1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación y las posteriores disposiciones de desarrollo de la misma.

### **Artículo 34.- Resultados del Informe de Evaluación de los Edificios.**

#### **A. Cumplimiento.**

1.- El cumplimiento en tiempo y forma de la obligación de presentación del informe de Informe de Evaluación de los Edificios en donde se exprese el resultado favorable por parte del técnico emisor dará lugar a la emisión de un informe por parte de la Administración Actuante en que se acreditará la correcta presentación del mismo, su resultado favorable y la fecha de la próxima inspección técnica a realizar. Dicho informe dará por concluso el expediente.

La copia del IEE favorable que queda en poder del propietario será documento preceptivo para acompañar a la solicitud de concesión de todo tipo de licencias de obras relativas a edificios cuyo plazo para el IEE haya expirado.

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

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

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

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

4.- El incumplimiento de realizar las obras especificadas en las órdenes de ejecución del Ayuntamiento, como consecuencia del resultado del IEE o de la inspección de los técnicos municipales, dará lugar a la adopción de cualquiera de las medidas recogidas en el artículo 140.2 del TRLOTAU y en el artículo 11 de la presente Ordenanza, entre ellas a la imposición de hasta 10 multas coercitivas, con una periodicidad mínima de un mes, por importe cada una de ellas del diez por ciento del coste estimado de las obras, sin perjuicio de optar por la ejecución subsidiaria a costa del obligado, hasta el límite del contenido del deber normal de conservación, y la incoación del procedimiento sancionador legalmente establecido.

5.- Las obligaciones recogidas en los apartados anteriores, incluye una última de aportar certificado final de las obras ejecutadas visado por el Colegio Oficial correspondiente (en el caso de que sea exigible) que deberá asegurar, además, la estabilidad del edificio tras las obras ejecutadas, o, en su defecto, la necesidad de presentar un nuevo IEE tras la conclusión de las obras ejecutadas.

#### **B. Incumplimiento**

En caso de incumplimiento por parte del propietario de su obligación de cumplimentar en tiempo y forma el IEE, el Ayuntamiento ordenará la realización del mismo, otorgándole un plazo de tres meses al efecto, y en el caso de comprobar que éste no se ha realizado, acordará su realización en sustitución de aquel y a su costa.

### **Artículo 35. Subvenciones.**

1.- Dentro del límite de los créditos presupuestarios correspondientes, el Ayuntamiento podrá establecer un sistema de ayudas para realizar el Informe de Evaluación de los Edificios en los términos de las vigentes Ordenanzas de Ayudas para la Rehabilitación de Viviendas o Locales, dentro del Casco Histórico de Toledo.

Con el fin de facilitar la realización de las obras derivadas de los IEE, el Ayuntamiento podrá establecer un sistema de subvenciones que permita la realización de las mismas a los propietarios, tras la presentación del IEE y previo informe técnico y económico, con sujeción a los criterios de valoración de la edificación y de acuerdo con las vigentes Ordenanzas de Ayudas para la Rehabilitación de Viviendas o Locales en el Casco Histórico de Toledo.

### **Artículo 36. Administraciones Públicas.**

Sin perjuicio de lo señalado en los artículos anteriores, en los

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

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

#### **Artículo 37. Procedimiento sancionador.**

El incumplimiento de las obligaciones urbanísticas de conservación de la edificación, de las dimanantes de la declaración de ruina o de las prescripciones contenidas en la presente Ordenanza, conllevará, si corresponde, la incoación del procedimiento sancionador legalmente establecido, de conformidad con T.R.L.O.T.A.U. y el Decreto 34 de 2011, de 26 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística del T.R.L.O.T.A.U.

#### **DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMERA**

Los plazos máximos generales para la presentación del primer Informe de Evaluación de Edificios, empezarán a contar desde la misma fecha de entrada en vigor de esta Ordenanza y quedan fijados del modo que sigue:

- a) Edificios que a la entrada en vigor de esta Ordenanza tengan más de 100 años de antigüedad: Un año.
- b) Edificios que a la entrada en vigor de esta Ordenanza tengan entre 100 y 75 años de antigüedad: Dos años.

Edificios que a la entrada en vigor de esta Ordenanza tengan entre 75 y 50 años de antigüedad: Tres años.

Una vez presentado el primer IEE, la preceptiva renovación se efectuará conforme al régimen general previsto en esta Ordenanza.

#### **DISPOSICIÓN DEROGATORIA**

Queda derogada la Ordenanza sobre Conservación, Rehabilitación, Estado Ruinoso, Ornato y Cableado en la Vía Pública aprobada mediante acuerdo plenario de 27 de enero de 2000.

#### **DISPOSICIÓN FINAL ÚNICA**

Esta Ordenanza entrará en vigor a los quince días de su publicación.

#### **ANEXO. MODELO TIPO DE INFORME DE EVALUACIÓN DE EDIFICIOS**

El modelo de Informe de Evaluación de Edificios a emplear en aplicación de esta ordenanza será el mismo que figura en el anexo II del Real Decreto 233 de 2013 de 5 de abril (B.O.E. 10 de abril de 2013), al que se le deberá añadir una parte IV correspondiente con el compromiso de ejecución que se adjunta a continuación.

##### **Parte IV. Compromiso de ejecución**

Parte I. Estado de conservación	Favorable	Desfavorable
Cimentación		
Estructuras		
Fachadas y medianerías		
Cubiertas y azoteas		
Instalaciones		
Parte II. Accesibilidad	Costo estimado ajuste razonable	
Ajuste razonable		

##### **Medidas urgentes a ejecutar**

D....., en su calidad de propietario del edificio al que se refiere este IEE, declara haber sido informado por el redactor del presente informe de la necesidad de realizar medidas cautelares urgentes en el edificio, comprometiéndose a ejecutarlas de forma inmediata, y para que conste se firma el Toledo a.....

Fdo. El propietario

##### **Obras a ejecutar previa solicitud de licencia de obras**

D....., en su calidad de propietario del edificio al que se refiere este IEE, declara conocer y aceptar toda la información contenida en este IEE, comprometiéndose a solicitar los permisos correspondientes en los plazos señalados en este IEE, y para que conste se firma el Toledo a.....

Fdo. El propietario

Toledo 25 de febrero de 2014.-El Concejal Delegado de Urbanismo, Francisco José Nicolás Gómez.

N.º I.- 1886