

ORDENANZA DE CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN DE INMUEBLES

Modificación aprobada por el Pleno en fecha 10 de septiembre de 2018 (BOP núm. 177 do 17 de septiembre de 2018) y por la aprobación de la Ordenanza Reguladora de la Concesión de Axudas para la conservación y rehabilitación de edificios de Vivendas aprobada por el Pleno del Ayuntamiento en sesión de 10.09.2020 (BOP núm.174 del 19 octubre de 2020)

El artículo 47 de la Constitución Española ordena a los poderes públicos promover las condiciones necesarias y establecer las normas pertinentes para hacer efectivo el derecho de los españoles a una vivienda digna y adecuada, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación. Por ello, uno de los objetivos esenciales de las políticas públicas en materia de vivienda, especialmente en las ciudades densamente pobladas, es potenciar la existencia de una suficiente oferta que permita garantizar el ejercicio de este derecho por parte de los ciudadanos y que contribuya a la contención de precios en el mercado inmobiliario.

Para la consecución de estos objetivos se considera necesario fomentar la utilización de aquellos mecanismos jurídicos cuya función consiste en garantizar el cumplimiento de los deberes urbanísticos de edificación y conservación que pesan sobre el propietario, no sólo con la finalidad de evitar fenómenos especulativos, sino también para conseguir la revitalización de zonas urbanas que presenten algún síntoma de degradación, preservar la imagen urbana de la ciudad y garantizar condiciones adecuadas de salubridad y ornato público.

Uno de los instrumentos urbanísticos tradicionalmente más relevantes para el fomento de la edificación ha sido el Registro de Solares y el ejercicio de la capacidad expropiatoria de la Administración al servicio de la función social de la propiedad. Contribuye también decisivamente a la conservación de las edificaciones la inspección Técnica de Edificios y las órdenes de ejecución consecuencia de la misma.

Pero la conservación y rehabilitación de la ciudad, con la recuperación de sus espacios degradados y de la habitabilidad de las viviendas, tiene que formar parte de una política global del ayuntamiento que señale los objetivos prioritarios de recuperación y utilice los mecanismos que la ley le ofrece, no sólo para obligar a los propietarios de inmuebles a cumplir los deberes que les corresponden, sino para incentivar este cumplimiento y colaborar con éstos en aquellas cargas que les resulten especialmente gravosas y que, en definitiva, redundan en beneficio de todos los habitantes del municipio, mejorando el entorno y su calidad de vida.

Con esta finalidad, el ayuntamiento aprobó el Plan Especial de Protección y Reforma Interior de la Ciudad Vieja y Pescadería, ofreciendo en los últimos años ayudas económicas específicas para la rehabilitación del ámbito, que, en el año 2003, se reforzaron mediante la declaración de la zona como área de Rehabilitación Integral y el 30 de octubre de 2006, se aprobó la Ordenanza de Conservación y Rehabilitación de Inmuebles.

En ese año 2006, existían cuatro Áreas de Rehabilitación, habiéndose declarado desde entonces otras tres. Asimismo, desde la fecha de entrada en vigor de la Ordenanza, se han aprobado tres modificaciones del texto. La primera se produjo el 5 de marzo de 2007 con el fin de posibilitar el cobro de anticipos y abonos a cuenta en las subvenciones para la rehabilitación de edificios y viviendas, la segunda el 4 de febrero de 2008 para introducir nuevas formas de subvención con cargo a los fondos municipales, en concreto, las subvenciones a las obras realizadas en determinados inmuebles catalogados, la tercera, el 4 de mayo de 2009 con motivo de la aprobación de la ley de vivienda de Galicia, publicada el 4 de enero de 2009, para desarrollar la posibilidad de expropiación para obras de accesibilidad, recogida por la ley.

El 2 de mayo de 2011, el Pleno municipal aprobó inicialmente una nueva modificación de la Ordenanza para recoger las modificaciones en materia de rehabilitación introducidas por la Ley 2/2011, de 4 de marzo de Economía Sostenible. El texto aprobado se publicó en el Boletín Oficial de la Provincia de 6 de mayo de 2011, sometiéndose a información pública durante un periodo de treinta días.

Durante ese plazo, se ha constituido una nueva Corporación Municipal y se ha publicado el Real Decreto Ley 8/2011, de 1 de julio, que contiene también medidas respecto a diversos aspectos relativos a la rehabilitación y a la inspección técnica de edificios recogidos en la Ordenanza.

Por ello, se ha considerado más conveniente la aprobación de un nuevo texto, que sirva para recoger todas las modificaciones aprobadas con anterioridad en un texto único, así como para modificar algunos aspectos formales y de redacción que no quedaron claros en el anterior y para introducir nuevas medidas de fomento, que se consideran importantes en la política de vivienda y rehabilitación de la nueva corporación, en especial las ayudas para acometer las obras de instalación y adaptación de ascensores y diversas medidas para fomentar el soterramiento de cableado exterior en toda la ciudad.

TITULO I DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Objeto.

Es objeto de esta Ordenanza regular, para el municipio de A Coruña, la obligación de conservación y rehabilitación de terrenos, construcciones, instalaciones y edificios, con el fin de mantenerlos en estado de seguridad, salubridad, habitabilidad, funcionalidad y ornato público, garantizándose las condiciones que, para el uso previsto, disponga la normativa vigente. Se regula, asimismo, la inspección técnica de edificios, la determinación de los supuestos de ruina de acuerdo con la legislación aplicable, la obligación de edificar y el registro de solares.

Segundo párrafo derogado por la disposición derogatoria de la Ordenanza Reguladora de la Concesión de Ayudas para la Conservación y Rehabilitación de Edificios de Viviendas aprobada por el Pleno del ayuntamiento en sesión del 10 de septiembre de 2020 (BOP núm.174 del 19 octubre de 2020)

Artículo 2. Participación ciudadana.

1. Los órganos responsables de la tramitación de los expedientes a que se refiere esta ordenanza facilitarán la participación de los vecinos a través de sus entidades representativas. A tal efecto, las asociaciones vecinales que estén inscritas en el Registro Municipal correspondiente tendrán la consideración de interesados en cualquiera de los expedientes a que se refiere esta Ordenanza y que afecten a su zona de influencia, distrito barrio, desde su personación en los mismos.
2. La Administración municipal podrá solicitar la colaboración de dichas asociaciones y de instituciones sin ánimo de lucro, en aquellos supuestos en los que las circunstancias sociales o económicas lo hagan aconsejable.

Artículo 3. Recursos

Las Resoluciones a que hace referencia esta Ordenanza podrán ser recurridas potestativamente en reposición ante el mismo órgano que las dictó o ser impugnadas directamente ante el orden jurisdiccional contencioso-administrativo, según lo establecido en la legislación reguladora del procedimiento administrativo común. Podrá interponerse, asimismo, recurso extraordinario de revisión, en las circunstancias y plazos determinados en dicha legislación.

TITULO II CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN

CAPITULO I. Deber de conservación y rehabilitación

Artículo 4. Control del deber de conservación y rehabilitación.

1. La vigilancia y el control para el cumplimiento de los deberes de conservación y rehabilitación corresponde al Alcalde y podrá ser delegada en el Área de Gobierno correspondiente

2. Los expedientes podrán iniciarse de oficio o a instancia de parte, en ejercicio o no de la acción pública.

Artículo 5. Deber de conservación y rehabilitación

1. Los propietarios de terrenos, construcciones, edificios e instalaciones tienen el deber de mantenerlos en condiciones de funcionalidad, seguridad, salubridad, habitabilidad y ornato público, realizando los trabajos y obras precisas para conservarlos o rehabilitarlos, a fin de mantener las condiciones requeridas para su uso y destino. Deberán, asimismo, efectuar las correspondientes inspecciones técnicas, reguladas en el TÍTULO III, para garantizar el cumplimiento de dichos deberes.
2. Los solares deberán cerrarse de conformidad con lo previsto en las Normas Urbanísticas. Asimismo, los propietarios de los solares que se sitúen entre medianeras de edificaciones, estarán obligados al saneamiento y correcto funcionamiento de las medianerías, mediante el tratamiento de las mismas.

Artículo 6. Contenido del deber de conservación

El deber de conservación es el que se determina en las Normas Urbanísticas del Plan General y demás normativa vigente. Asimismo y, según lo establecido en la legislación, el Ayuntamiento podrá ordenar la ejecución de las obras necesarias para adaptar las edificaciones y construcciones al entorno. Los propietarios de edificios y elementos catalogados, además de las obligaciones genéricas de conservación señaladas en el apartado anterior deberán realizar las obras de conservación y adaptación necesarias para adecuarlos a sus condiciones estéticas, ambientales, de seguridad, salubridad y ornatos públicos exigidas en las normas del Plan General o instrumentos que lo desarrollen o complementen.

Artículo 7. Contenido del deber de rehabilitación

1. El deber de rehabilitación afecta a:
 - a) Los edificios incluidos en la Sección Segunda del Registro de Edificios, regulada en el Artículo 32 de esta Ordenanza.
 - b) Los edificios y construcciones protegidos o no cuando se encuentren en áreas de Rehabilitación declaradas o en cualquier otro instrumento de rehabilitación aprobado.
 - c) Los edificios, construcciones, instalaciones y elementos catalogados.
2. A los efectos de esta Ordenanza, se consideran obras de rehabilitación:
 - a) La adecuación estructural, constructiva y de condiciones exteriores de los edificios. Se entiende por tales las encaminadas a garantizar la estabilidad general del edificio, su impermeabilidad, estanqueidad, aislamiento y mantenimiento del envoltente del mismo.
 - b) La adecuación de las condiciones de habitabilidad. Tendrán esta consideración las obras de actuación sobre los elementos privativos de una vivienda o de un local para mejorar las condiciones de habitabilidad o de adecuación y funcionalidad de acuerdo con el uso a que se destine.
 - c) En el caso de los edificios catalogados, la adecuación a las condiciones originales que dieron lugar a su catalogación.
 - d) La mejora o nueva implantación de instalaciones en las condiciones que exija la legislación específica, en especial la instalación o adecuación de ascensores a la normativa vigente
 - e) La eliminación de infravivienda, entendiéndose por tal la que no cumpla las condiciones de habitabilidad establecidas en el planeamiento vigente o en las ordenanzas correspondientes.

Artículo 8. Alcance del deber de conservación y rehabilitación

1. El deber de los propietarios de construcciones y edificios alcanza hasta la realización de aquellos trabajos y obras cuyo importe no exceda de la mitad del valor de un edificio o construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil, excluido el valor del suelo. Se exceptúan los supuestos contemplados en el artículo 18.3 del Real Decreto Ley 8/2011 de 1 de julio.
2. Notificada una orden de ejecución, ésta sólo podrá suspenderse, si, previa o simultáneamente, el propietario insta ante el ayuntamiento la declaración de ruina del inmueble cuya conservación o rehabilitación se le ordenó. En tal caso, se ordenarán las medidas de seguridad que procedan hasta la finalización del expediente correspondiente.
3. En ningún caso podrá estimarse que lo ordenado excede el deber de conservación y rehabilitación si se acordase el otorgamiento de subvenciones para la rehabilitación del inmueble que, como mínimo, sufragan la diferencia entre el límite del deber del propietario y el coste de las obras. Tampoco podrá estimarse dicho exceso en caso de que exista un compromiso suficiente de personas o instituciones privadas para financiar la obra, al menos hasta la citada diferencia, o que complementen hasta tal límite las subvenciones públicas.

Artículo 9. Medidas de fomento

Derogado por la disposición derogatoria de la Ordenanza Reguladora de la Concesión de Ayudas para la Conservación y Rehabilitación de Edificios de Viviendas aprobada por el Pleno del ayuntamiento en sesión del 10 de septiembre de 2020 (BOP núm.174 del 19 octubre de 2020)

Artículo 10. Convenios para la rehabilitación

Derogado por la disposición derogatoria de la Ordenanza Reguladora de la Concesión de Ayudas para la Conservación y Rehabilitación de Edificios de Viviendas aprobada por el Pleno del ayuntamiento en sesión del 10 de septiembre de 2020 (BOP núm.174 del 19 octubre de 2020)

CAPITULO II. ORDENES DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE CONSERVACIÓN O REHABILITACIÓN

Artículo 11. Órdenes de ejecución de obras de conservación o rehabilitación.

1. La Administración municipal dictará órdenes de ejecución de obras de conservación de edificios, instalaciones, construcciones y elementos concretos deteriorados o en condiciones deficientes para su uso efectivo, sin perjuicio de la competencia que para dictar dichas órdenes tiene atribuida la Comunidad Autónoma de Galicia respecto de edificios o construcciones catalogados o declarados de interés histórico-artístico.
2. Asimismo, podrá dictar órdenes de ejecución de obras de mejora en toda clase de edificios para su adaptación a las normas de protección ambiental. 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 órdenes de ejecución de obras de rehabilitación tendrán por objeto aquellos inmuebles y obras a que se refiere el Artículo 7 de esta Ordenanza. Las órdenes de rehabilitación se adaptarán a las condiciones físicas concurrentes en el inmueble, pudiéndose exceptuar por razones técnicas o de catalogación del edificio debidamente justificadas, el cumplimiento de algunas de las condiciones exigidas por la normativa de habitabilidad en vigor. Las resoluciones que ordenen la rehabilitación incluirán también las obras de conservación y reparación que sean consecuencia del deber de conservación del propietario.

Artículo 12. Órgano competente

Corresponde al Alcalde ordenar la ejecución de obras de conservación y rehabilitación, mediante el procedimiento que se regula en los artículos siguientes.

Artículo 13. Inspección

La inspección de edificaciones, terrenos y urbanizaciones será competencia de los servicios técnicos del Ayuntamiento. La actividad inspectora se materializa en el Acta de inspección.

Artículo 14. Iniciación

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

- a) Como consecuencia de la actuación de algún servicio municipal que detecte la existencia de un incumplimiento de los deberes de conservación o rehabilitación.
- b) Como consecuencia de informes evacuados por los servicios técnicos en las inspecciones programadas que se realicen.
- c) Cuando los informes técnicos resultantes de la correspondiente inspección técnica (I.T.E) así lo recojan.
- d) Por denuncia.

2. Cuando los expedientes se inicien a instancia de parte, deberá aportarse con la correspondiente solicitud la siguiente documentación:

- a) Relación del denunciante con el inmueble y domicilio a efecto de notificaciones
- b) Localización concreta del inmueble
- c) Determinación de la deficiencia o su origen a través de la presentación de documentos que así lo acrediten.

3. En el Acuerdo de inicio del expediente figurará la referencia catastral del inmueble y los datos sobre su titularidad y ubicación, así como las circunstancias que dieron lugar al mismo.

Artículo 15. De los informes

1. Iniciado el expediente, los servicios técnicos municipales emitirán un informe que contendrá los siguientes extremos:

- a) Situación del inmueble o inmuebles afectados por la actuación a realizar, determinando si está sujeto a algún régimen de protección o si se encuentra fuera de ordenación.
- b) Descripción de los daños o deficiencias que presenta, indicando, en su caso, las posibles causas.
- c) Actuaciones necesarias para determinar y subsanar los daños o deficiencias detectadas y, en su caso, las medidas de seguridad a adoptar.
- d) Si la entidad de la obra exige proyecto técnico o dirección facultativa, de acuerdo con el criterio que se establezca para la solicitud de licencias en la legislación y en el planeamiento urbanístico vigentes.
- e) Determinación del plazo para el comienzo y ejecución de las actuaciones.
- f) Cuando conste, el titular de la propiedad y su domicilio a efectos de notificaciones.

2. Si iniciado el expediente se apreciase, a la vista del contenido del informe emitido por los servicios

técnicos municipales que la competencia corresponde a otra administración, el órgano competente para resolver acordará la remisión del expediente a dicha administración a los efectos oportunos.

3. En los casos en que una orden de ejecución proceda de una inspección técnica (I.T.E) se estará a lo dispuesto en el TÍTULO III

Artículo 16. De los obligados

Los obligados por las órdenes de ejecución son los propietarios de los edificios, construcciones, instalaciones y elementos concretos 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.

Artículo 17. Resolución

1. Emitido el informe a que se hace referencia en el Artículo 15 de esta Ordenanza, se dará trámite de audiencia al interesado por un plazo no inferior a diez días. Una vez informadas las alegaciones presentadas, se dictará resolución por el órgano competente.
2. La resolución indicará las deficiencias observadas, así como las actuaciones necesarias para subsanarlas, ordenando al propietario la realización de las mismas con indicación del plazo en que se han de llevar a efecto. Se indicarán asimismo, los efectos del incumplimiento, sin perjuicio de la incoación del correspondiente expediente sancionador

Artículo 18. Cumplimiento de las órdenes de ejecución

1. Las órdenes de ejecución se cumplirán en sus propios términos.
2. El propietario del inmueble deberá presentar la documentación técnica completa explicativa de las obras y medidas a adoptar y comunicar el inicio de las mismas, acreditando el pago del impuesto de construcciones, instalaciones y obras. 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 ocupación de terrenos de uso público.
3. Asimismo, antes del comienzo de las obras deberá aportarse, en su caso, hoja de encargo o documento análogo en el que conste la localización del inmueble, las obras a realizar y la identidad de la dirección facultativa, y, en el supuesto de que sea preciso proyecto, una copia del mismo, 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 exigido, el cumplimiento de lo ordenado se comprobará de oficio, una vez comunicada por la propiedad la finalización de las obras.

Artículo 19. Ordenes de ejecución para elementos sometidos a algún régimen de protección

En las actuaciones que se ordenen dirigidas a la conservación o rehabilitación de elementos sometidos a algún régimen de protección se estará, en cuanto a las condiciones de ejecución de las mismas, a lo dispuesto en la legislación específica aplicable, debiendo contar, con carácter previo a su aprobación, con los dictámenes preceptivos.

Artículo 20. Ordenes relativas a terrenos

Si la orden de ejecución de las obras comprende el vallado del terreno, éste deberá realizarse de conformidad con lo establecido en la normativa del Plan General.

Artículo 21. Actuaciones inmediatas.

1. Si un servicio municipal apreciare la existencia de un peligro grave e inminente, adoptará las medidas que estimare oportunas para evitarlo sin necesidad de concluir todas las fases del

expediente.

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 de la propiedad del inmueble.
4. De dichas actuaciones se dará cuenta al órgano competente.

Artículo 22. Medidas por incumplimiento

1. El incumplimiento injustificado de las órdenes de ejecución de obras de conservación o rehabilitación habilitará al Ayuntamiento para adoptar cualquiera de las siguientes medidas:
 - a) Ejecución subsidiaria a costa del obligado.
 - b) Imposición de multas coercitivas, según lo establecido en la legislación urbanística, reiterables hasta lograr la ejecución de las obras ordenadas
 - c) Expropiación de conformidad con la legislación urbanística vigente.
2. El Ayuntamiento, atendiendo a las circunstancias concurrentes en cada caso, procederá a la elección de la medida que estime más conveniente.

CAPITULO III. EJECUCIÓN SUBSIDIARIA

Artículo 23. Procedimiento

1. La ejecución subsidiaria se llevará a cabo bajo la dirección de los técnicos municipales a costa del obligado por la resolución. El importe de los gastos, daños y perjuicios se exigirá conforme a lo dispuesto en la legislación del Procedimiento Administrativo Común.
2. Las pruebas técnicas, tales como calas, 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.
3. La realización de las obras en ejecución subsidiaria requiere, con carácter previo, la elaboración de un presupuesto estimado, sin perjuicio de lo dispuesto en el número 5 de este artículo. Dicho presupuesto se comunicará a la propiedad de la finca 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, a su costa, subsidiariamente.
4. Incumplido el plazo señalado en el párrafo anterior, se dictará resolución de ejecución subsidiaria que contendrá el importe de la valoración de las obras a realizar. Este importe será liquidado a cuenta, y requerido el pago con antelación a la realización de las obras, a reserva de la liquidación definitiva.
5. 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 la causa de esta imposibilidad, mediante informe técnico, que se comunicará a la propiedad de forma fehaciente y, dado el carácter urgente de la actuación, se podrá prescindir de la tramitación prevista en los párrafos precedentes.

Artículo 24. Costes adicionales

1. En el supuesto de que en el transcurso de las obras en ejecución subsidiaria, por motivos técnicos debidamente justificados, sea necesario el desalojo provisional de los ocupantes de alguna o todas las viviendas de la finca en la que se esté actuando, se procurará el realojo de los ocupantes legítimos que lo necesiten, el tiempo que sea imprescindible. El coste de dicho realojo será con cargo a la propiedad de la finca.
2. Cuando, por causas ajenas al desarrollo de las obras en ejecución subsidiaria e imputables a la propiedad o los ocupantes del edificio, éstas se tuvieran que paralizar, el aumento del coste de los medios auxiliares será con cargo a la propiedad de la finca.
3. Los gastos a que se refieren los números precedentes se liquidarán en el capítulo adicional al de la ejecución material de las obras.

CAPITULO IV. De la expropiación

Artículo 25. Inclusión del inmueble en el Registro de Solares y Edificios a rehabilitar

1. Cuando las circunstancias de las obras a acometer o de la situación jurídica de la propiedad del inmueble así lo aconsejen, y se constate el incumplimiento reiterado de las órdenes de ejecución de conservación o rehabilitación, el inmueble se incluirá en el Registro previsto en el Artículo 68 de esta Ordenanza.
2. Será requisito previo para su inclusión, la declaración motivada y definitiva en vía administrativa del incumplimiento de los deberes de conservación o rehabilitación, en procedimiento instruido con audiencia de los afectados, la cual determinará por si misma la declaración de utilidad pública, requerida en la legislación expropiatoria general.

Artículo 26. Procedimiento para la expropiación

Incluida la finca en el Registro de Solares y Edificios a Rehabilitar, se seguirá el procedimiento previsto en el Artículo 80 y siguientes de esta Ordenanza.

TITULO III DE LA INSPECCIÓN TÉCNICA DE LOS EDIFICIOS

Artículo 27. De la inspección técnica de edificios

1. Para facilitar el cumplimiento del deber de conservación que corresponde a los propietarios de los edificios y construcciones, se establece la obligatoriedad de realizar una inspección técnica que acredite el estado de sus condiciones de funcionalidad, ornato, seguridad, estabilidad, estanqueidad y consolidación estructurales, así como las de habitabilidad, en función del destino propio de la construcción o edificación de acuerdo con lo establecido en la legislación urbanística y en la presente ordenanza municipal.
2. La inspección técnica se configura como una medida de control del cumplimiento del deber de conservación y de rehabilitación, que tiene como finalidad el conocimiento de las deficiencias existentes y de las medidas recomendadas para acometer las actuaciones necesarias para su subsanación.

Artículo 28. Condiciones mínimas de los edificios

A efectos de la citada inspección, se precisan y regulan las condiciones mínimas de seguridad, estabilidad, estanqueidad y consolidación estructurales, así como las de habitabilidad, funcionalidad y accesibilidad en las que han de mantenerse los edificios y construcciones en función de su uso. El incumplimiento de cualquiera de ellas supondrá que el resultado de la inspección sea desfavorable.

Las condiciones relativas a la seguridad constructiva son las siguientes:

1. Seguridad, estabilidad y consolidación estructurales, de tal forma que no se produzcan en el edificio o partes del mismo daños que tengan su origen o afecten a la cimentación, los

soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad del edificio.

2. Seguridad y estabilidad en sus elementos constructivos cuyo deficiente estado de los cuales suponga un riesgo para la seguridad de las personas, tales como chimeneas, barandillas, falsos techos, cornisas, aplacados y elementos ornamentales o de acabado, en particular si pueden caer en la vía pública o que conlleven una merma de las condiciones de aislamiento y de protección contra incendios del propio edificio o de alguna de sus partes.
3. Estanqueidad frente al agua, evitando filtraciones a través de la fachada, de la cubierta o del terreno, en particular si éstas afectan a la habitabilidad o uso de edificio o puedan ser causa de la falta de seguridad descrita en los dos primeros apartados.
4. Estanqueidad y buen funcionamiento de las redes generales de fontanería, electricidad y saneamiento, de forma que no se produzcan fugas que afecten a la habitabilidad o uso del edificio o puedan ser causa de la falta de seguridad señalada en los dos primeros apartados.

El cumplimiento de las condiciones establecidas en los puntos anteriores supondrá que el edificio reúne los requisitos de habitabilidad y uso exigibles a efectos de esta inspección técnica.

Artículo 29. Obligados

Corresponde la obligación de efectuar la inspección técnica de los edificios a los propietarios de los mismos. En el caso de viviendas o locales integrados en una comunidad de propietarios, el deber de inspección corresponde a la propia comunidad.

Artículo 30. Edificios sujetos a inspección

1. Están sujetos a inspección todos los edificios catalogados y los de antigüedad superior a cuarenta años, contados desde su construcción o rehabilitación equivalente.
2. Los propietarios de edificios deberán efectuar la primera inspección técnica de los mismos dentro del año siguiente a aquel en que se les notifique que se han inscrito los edificios en el Libro Registro correspondiente.
3. Las siguientes inspecciones se realizarán dentro del año siguiente a aquel en que hayan transcurrido diez años desde la anterior inspección.
4. El Ayuntamiento podrá exigir, a los propietarios de los edificios no obligados por el párrafo anterior, la realización de la Inspección Técnica del Edificio cuando las circunstancias del mismo así lo hagan necesario. En este caso, el requerimiento deberá ser motivado con expresión del plazo otorgado para el cumplimiento de la obligación, que no podrá ser inferior a seis meses.
5. Si, con anterioridad al vencimiento del plazo para la presentación del informe técnico, se apreciara la necesidad de llevar a cabo determinadas obras de reparación, el propietario deberá acometer las mismas, previa la obtención de la correspondiente licencia. Si las obras fuesen urgentes por entrañar peligro o riesgo para las personas o las cosas, se pondrá en conocimiento de la administración, mediante la presentación del oportuno informe técnico. En estos casos, quedarán interrumpidos los plazos previstos para la presentación de la inspección técnica de edificios desde el momento de la solicitud de licencia hasta la terminación de las obras de reparación o, si existiera orden de ejecución, durante el plazo otorgado por ésta para la realización de las mismas.

Artículo 31. Capacitación para la inspección

La inspección técnica de edificios se llevará a cabo por técnicos competentes o por entidades de inspección técnica homologadas y registradas de acuerdo con lo dispuesto en la normativa autonómica y estatal aplicable.

Artículo 32. Registro de edificios

1. En el Registro de Edificios se incluirán aquellos edificios y construcciones con obligación vencida para la realización de la inspección técnica de edificios y constará de dos secciones. En la primera se consignarán los datos de aquellos que obtuviesen informe favorable de la inspección efectuada, así como los que hubieran realizado las obras ordenadas como consecuencia de una inspección desfavorable. En la segunda las de los que, sometidos a inspección técnica, hayan obtenido un resultado desfavorable de acuerdo a lo establecido en la presente Ordenanza, o aquellos que no hubiesen presentado en tiempo y forma el informe a que se refiere el Artículo 34 de esta Ordenanza.
2. En la Sección primera se recogerán los siguientes datos referentes a los edificios y construcciones:
 - a) Emplazamiento, características y nivel de protección en su caso.
 - b) Fecha de construcción o, en su defecto, año aproximado.
 - c) Inspecciones técnicas, con indicación, en su caso, de la naturaleza de las deficiencias subsanadas.
 - d) Determinación del titular de la propiedad del inmueble, así como domicilio a efectos de notificaciones.
3. En la Sección segunda, se recogerán, al menos los siguientes datos:
 - a) Titular registral de la propiedad, referencia catastral y domicilio a efecto de notificaciones
 - b) Emplazamiento, características, nivel de protección del edificio y pertenencia, en su caso, al centro histórico o a Áreas de Rehabilitación y ordenanza de aplicación.
 - c) Fecha de construcción o, en su defecto, año aproximado.
 - d) Inspecciones técnicas realizadas con resultado desfavorable o fecha en que hubiese vencido la obligación de presentación del informe correspondiente.
 - e) Indicación de la naturaleza de las deficiencias, así como cuantos otros datos se consideren necesarios.
 - f) Descripción de la orden de ejecución dictada.
4. Los datos del Registro serán públicos, con efectos estadísticos e informativos de conformidad con la normativa de protección de datos y del procedimiento administrativo común. Los ciudadanos podrán solicitar información sobre las inscripciones contenidas en dicho registro.

Artículo 33. Medios informáticos

El Registro de edificios se llevará de forma informatizada con las garantías establecidas en la legislación de procedimiento.

Artículo 34. Contenido de las inspecciones

1. De acuerdo con lo dispuesto en la actual legislación urbanística, la inspección técnica de edificios deberá contener la información relativa a la seguridad, estabilidad, estanqueidad y consolidación estructurales, así como la que afecte a las condiciones de habitabilidad de los edificios y construcciones vinculadas a los mismos, en función del destino propio de la construcción o edificación. Deberán asimismo, evaluar la adecuación de los inmuebles a las condiciones legalmente exigibles de salubridad, accesibilidad y ornato, según lo establecido en el artículo 21.1 del Real Decreto Ley 8/2011, de 11 de julio

2. La inspección técnica de edificios hará referencia, necesariamente, a los siguientes aspectos:

- a) Estado de la estructura y cimentación
- b) Estado de fachadas interiores, exteriores, medianeras y otros paramentos, en especial de los elementos que pudieran suponer un peligro para la vía pública, tales como petos de terrazas o placas, entre otros.
- c) Estado de conservación de cubiertas y azoteas.
- d) Estado de las redes generales de electricidad, fontanería y saneamiento del edificio.
- e) Evaluación de la adecuación de los inmuebles a las condiciones legalmente exigibles de salubridad, accesibilidad y ornato

El resultado de la inspección se cumplimentará según los modelos oficiales, acompañados de plano parcelario ubicando la finca de referencia, así como fotografías en color del exterior e interior del edificio, debiendo expresar si el resultado de la inspección es favorable o desfavorable

Artículo 35. Informes desfavorables

En el supuesto de que el resultado de la inspección sea desfavorable, el informe deberá reflejar, además, como mínimo, el siguiente contenido:

- a) Descripción y localización de desperfectos y deficiencias que afecten a la estructura y cimentación; a las fachadas interiores, exteriores, medianeras y otros paramentos y a los elementos que pudieran suponer un peligro para la vía pública; a las cubiertas y azoteas; a las redes generales de fontanería y saneamiento del edificio.
- b) Descripción y localización de desperfectos y deficiencias que afecten a las condiciones legalmente exigibles de salubridad, accesibilidad y ornato
- c) Descripción de sus posibles causas.
- d) Descripción de las medidas inmediatas de seguridad adoptadas, en caso de ser necesarias, para garantizar la seguridad de los ocupantes del edificio, vecinos, colindantes y transeúntes.
- e) Descripción de las obras y trabajos que, de forma priorizada, se consideran necesarias para subsanar las deficiencias descritas en el apartado a) y b), su urgencia y el plazo estimado de ejecución.
- f) Grado de ejecución y efectividad de las medidas adoptadas y de las obras realizadas para la subsanación de deficiencias descritas en las anteriores inspecciones técnicas del edificio.

Artículo 36. Eficacia de las inspecciones

- 1. La eficacia, a efectos administrativos, de la inspección técnica efectuada requerirá la presentación en el registro del ayuntamiento o en cualquiera de los registros o en las formas permitidas por la legislación aplicable, de dos copias del informe a que alude el Artículo 34 de esta Ordenanza.
- 2. Si el resultado de la inspección fuera favorable, se procederá por parte del servicio gestor a su anotación en la Sección Primera del Registro de Edificios. La propiedad podrá solicitar información sobre dicha anotación y unirá una copia del informe presentado al Libro del Edificio o, en su defecto, a la documentación técnica existente, siendo la responsable de la custodia de tales documentos debidamente actualizados.
- 3. Si el resultado de la inspección fuera desfavorable, por parte del servicio gestor de la

inspección técnica de edificios se procederá a su inclusión en la Sección Segunda del Registro de Edificios y se dictará la correspondiente orden de ejecución por los servicios municipales competentes, a la que podrán servir de base los informes técnicos resultantes de la inspección técnica.

Artículo 37. Ejecución de las obras

Una vez terminadas las actuaciones ordenadas, se presentará en el Ayuntamiento una copia del certificado final de obras o, en el caso de no precisar proyecto técnico de obras, un certificado de idoneidad firmado por el técnico competente responsable de su correcta ejecución, reservándose el Ayuntamiento la posibilidad de realizar una inspección final del inmueble con carácter previo a la inclusión del mismo en la Sección Primera del Registro de Edificios.

En caso de que no se ejecuten las obras que fueron ordenadas, se estará a lo dispuesto en el Artículo 18 y s.s. de la presente Ordenanza.

Artículo 38. Del incumplimiento de la obligación de efectuar la inspección

1. La falta de presentación del informe resultante de la primera o sucesivas inspecciones, en los plazos establecidos, se considerará como incumplimiento del deber de realizar la inspección técnica y dará lugar a que el órgano competente ordene su práctica inmediata, otorgando un plazo de 3 meses para su realización con apercibimiento de su ejecución forzosa ou subsidiaria por la Administración, sin perjuicio del inicio del expediente sancionador a que hubiere lugar por el incumplimiento.
2. Para proceder a la ejecución subsidiaria, el Ayuntamiento podrá formalizar convenios con los Colegios Profesionales al objeto de que los colegiados que reúnan los requisitos de capacitación técnica que se hayan convenido, realicen la inspección. El convenio determinará los honorarios a percibir por el designado que serán exigidos por la Administración municipal a los propietarios, pudiendo recurrir, en su caso, a la vía de apremio. En caso de no formalizarse los convenios, podrá organizarse un turno al que podrán acceder todos aquellos titulados que reúnan los requisitos de capacitación técnica exigibles. La designación de los mismos se hará de forma rotatoria por orden de antigüedad en la lista.

Artículo 39. Inspecciones incompletas

1. En el supuesto de que el informe se presente sin ajustarse al contenido de lo establecido en el Artículo 34 de la presente Ordenanza, se requerirá al interesado para la subsanación de defectos observados en la documentación, de conformidad con lo establecido en la legislación del Procedimiento Administrativo.
2. Transcurrido el plazo otorgado para la subsanación, la Administración Municipal podrá incoar el correspondiente procedimiento sancionador por la comisión de una infracción urbanística. Todo ello sin perjuicio de la realización de la inspección de oficio que proceda.
3. Si de la documentación presentada se deduce la existencia de daños que puedan implicar un riesgo para las personas o bienes, éstos se pondrán en conocimiento de los servicios municipales competentes en la materia, para que actúen con la urgencia y forma que proceda.

TITULO IV DEL EXPEDIENTE DE RUINA

Artículo 40. De la declaración de ruina

Procederá la declaración de la situación legal de ruina de una construcción o edificación en los siguientes supuestos:

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

que la existente, excluido el valor del suelo.

- b) Cuando el edificio presente un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales fundamentales, es decir, cuando aquellos no admiten consolidación o refuerzo y sea necesario sustituir dichos elementos en una extensión superior a un tercio de la totalidad de los mismos.
- c) Cuando la adecuada conservación del edificio, requiera la realización de obras que no puedan ser autorizadas por encontrarse éste fuera de ordenación y no estar permitidas por el planeamiento o la legislación urbanística

Artículo 41. Ruina parcial

En los casos en los que el edificio estuviera constituido por dos o más cuerpos autónomos o independientes, arquitectónicamente separados y susceptibles de considerarse aisladamente, se podrá declarar ruina parcial de los cuerpos constructivos afectados, siempre que no repercuta sobre el resto de la edificación.

Artículo 42. Obligaciones del propietario

1. El deber de conservación cesa con la declaración del edificio en estado de ruina sin perjuicio de la ejecución de las obras o la adopción de las medidas de seguridad que sean necesarias. El propietario del inmueble podrá optar por la rehabilitación integral del edificio o su demolición en los plazos que se establezcan en el expediente incoado al efecto.
2. La demolición del edificio requerirá la obtención de la preceptiva licencia. Asimismo, la solicitud incluirá una descripción precisa y exacta de las medidas de seguridad a adoptar para la estabilidad de la propia edificación y de las colindantes, con nombramiento de director técnico de las obras, así como copia de la fehaciente notificación a los propietarios de los edificios, construcciones e instalaciones colindantes. Es requisito imprescindible el informe municipal favorable, que hará referencia cuando sea necesario a las garantías o condiciones que ordena la normativa de aplicación.

Artículo 43. Edificios protegidos o catalogados

1. Cuando se trate de una construcción o un edificio catalogado, protegido, o sujeto a algún procedimiento dirigido a la catalogación o al establecimiento de un régimen de protección integral, el propietario estará obligado a adoptar las medidas urgentes y realizar los trabajos y las obras necesarias para mantener y, en su caso, recuperar la estabilidad y la seguridad, así como para acondicionar el mismo a la normativa de habitabilidad, funcionalidad y accesibilidad.
2. De acuerdo con lo previsto en las normas de planeamiento general, especial y de protección de A Coruña, no podrán ser objeto de orden o licencia de demolición los edificios catalogados en los términos regulados en dicha normativa, sin perjuicio, en estos casos, de la depuración de responsabilidades en las que incurriera la propiedad por incumplimiento de sus obligaciones.
3. El Ayuntamiento podrá convenir con el propietario los términos de la rehabilitación definitiva. De no alcanzarse acuerdo, aquél podrá optar entre ordenar las obras de rehabilitación necesarias, con otorgamiento simultáneo de ayuda económica, de acuerdo con lo que se determina en esta Ordenanza, o proceder a la sustitución del propietario incumplidor aplicando el régimen establecido en la legislación urbanística de aplicación.

Artículo 44. Obras de reparación necesarias

Se entiende por obras de reparación necesarias, exclusivamente, aquéllas que consistan en reponer el edificio a las condiciones preexistentes de seguridad constructiva y salubridad. A los efectos de evaluar el coste de las obras de reparación necesarias en una declaración de ruina, las carencias referentes a las dimensiones de los patios, ventilación de las habitaciones y, en general, a la carencia de instalaciones exigibles por la legislación específica vigente, no serán tenidas en cuenta por hacer referencia a la habitabilidad del inmueble y no afectar a su estado ruinoso.

Artículo 45. Coste de las obras de reparación necesarias

El coste de reparación se determinará por la aplicación a las obras a realizar del cuadro de precios contenido en la Base de Datos de la Construcción de Galicia.

Artículo 46. Determinación de la concurrencia de las causas de situación legal de ruina.

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:

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

Donde:

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

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

"Va" el valor de reposición a nuevo de la construcción, que se obtendrá en función del módulo básico de construcción (MBC) aplicable al municipio de A Coruña a que se refieren las Normas Técnicas de Valoraciones y Cuadro Marco de Valores para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana, corregido por aplicación del cuadro de coeficientes del valor de las construcciones de acuerdo con su uso, tipología, categoría y antigüedad contenido en las citadas Normas, publicadas en el Boletín Oficial del Estado.

Si en el momento de efectuar la valoración hubiera transcurrido más de un año desde 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 índice de precios del coste de la construcción por los años completos transcurridos.

Artículo 47. Ruina física inminente

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

1. Que la gravedad, evolución y extensión de los daños que le afectan sean de carácter irreversible.
2. Que la ejecución de medidas de seguridad para el mantenimiento de la construcción resulte inútil y arriesgada.
3. Que la demora en los trabajos de demolición implique un peligro real e inminente para las personas, bienes o tráfico rodado.

Artículo 48. Objeto de la ruina inminente

1. La declaración de ruina inminente podrá afectar a la totalidad de la construcción o parte de ella, acordando, 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 de su destrucción en lo que fuere posible mediante el procedimiento que en dicho acuerdo se determine, sin perjuicio, en este caso, de la depuración de responsabilidades de la propiedad que, por incumplimiento de sus obligaciones hubiese provocado la desaparición de elementos de interés cultural, artístico o ambiental o incluido en algún tipo de catalogación.

Artículo 49. Medidas urgentes

1. Cuando una construcción o un edificio amenace ruina inminente con peligro para la seguridad pública o la integridad del patrimonio arquitectónico catalogado o declarado de interés histórico artístico, el Alcalde estará habilitado para disponer de todas las medidas que sean precisas incluido el apuntalamiento de la construcción o el edificio y su desalojo. Dichas medidas podrán extenderse, excepcionalmente, a la demolición que sea estrictamente indispensable para proteger valores superiores y, en todo caso, la integridad física de las personas, como las tendentes a evitar la demolición total.
2. La adopción de estas medidas no presupondrá, ni implicará la declaración de situación legal de ruina urbanística.

PROCEDIMIENTO

Artículo 50. Órgano competente

Sin perjuicio de lo dispuesto para la ruina inminente, corresponde al Alcalde la declaración del estado ruinoso de las edificaciones que se efectuará de conformidad con lo dispuesto en esta ordenanza y en la legislación aplicable.

Artículo 51. 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, escritura de propiedad, certificación catastral y plano de situación.
 - b) Certificación del Registro de la Propiedad de la titularidad y cargas del mismo.
 - c) Relación de moradores y titulares de derechos reales sobre el inmueble, si los hubiere y, en su caso, copia de los contratos suscritos por la propiedad con aquellos.
 - d) Certificado expedido por facultativo competente, en el que se hagan constar las causas en las que se funda la solicitud de ruina, con expresa mención a la situación urbanística del inmueble y, en su caso, su nivel de protección; planos de planta o diferentes plantas de la finca, debidamente acotados; año de construcción del edificio, así como si el mismo reúne las debidas condiciones de seguridad para sus ocupantes y terceros.
 - e) Memoria con descripción y señalización de las medidas de seguridad que, en razón de los daños descritos, se hubiesen adoptado en el edificio o, en su caso, las razones de su no adopción.
 - f) Acreditación del pago de las tasas municipales correspondientes
3. El expediente de ruina se iniciará de oficio cuando, por denuncia o inspección y previo informe técnico, se aprecie que el edificio pudiera encontrarse en dicha situación. En tal caso, se abrirá periodo de información previa en el que se requerirá al propietario que aporte la relación de moradores y la documentación necesaria para la identificación de la construcción a valorar, según lo relacionado anteriormente, pudiendo, igualmente, ordenarse al propietario las medidas de seguridad necesarias.

Artículo 52. 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, la situación urbanística de la finca y la ordenanza de aplicación. En cualquier caso se ordenará por el Alcalde 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. Los edificios catalogados o protegidos requerirán la emisión de los dictámenes recogidos en su legislación específica.

Artículo 53. Medidas de seguridad

El propietario deberá adoptar, bajo dirección facultativa, las medidas de seguridad que se ordenen, 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.

Artículo 54. Alegaciones

1. Evacuado el informe señalado en el Artículo 52 y ordenadas, en su caso, la adopción de las medidas de seguridad necesarias, se procederá a comprobar la relación de ocupantes. Asimismo, se dará audiencia a los propietarios si no fueren los promotores del expediente, a los moradores y a los titulares de cualesquiera derechos reales inscritos en el Registro de la Propiedad para que en un plazo de quince días, prorrogables por la mitad del concedido, efectúen las alegaciones y presenten los documentos y justificantes que estimen pertinentes.
2. En el mismo trámite, se dará traslado del informe técnico emitido por los servicios municipales y se pondrá en conocimiento de los interesados su derecho a presentar informe contradictorio, redactado por facultativo competente que designen, acerca del estado de la finca, con advertencia de que transcurridos los plazos concedidos continuará la tramitación del expediente hasta su definitiva resolución.
3. En los expedientes de ruina sobre inmuebles afectados por un expediente de declaración como bien de interés cultural, se dará traslado a la Administración competente de la iniciación del expediente, así como de las obras ordenadas y, en su caso, medidas de seguridad adoptadas por los propietarios.

Artículo 55. Dictamen pericial

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 46 de esta ordenanza.
 - e) Relación y valoración de las obras de reparación.
 - f) Referencia a las circunstancias urbanísticas del edificio y su nivel de protección.
 - g) Conclusión y propuesta.
2. La propiedad del inmueble y sus ocupantes deberán facilitar a los servicios municipales el acceso al mismo y, en general, adoptar las medidas necesarias para permitir a aquéllos la emisión del

dictamen referido en el número precedente.

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

Artículo 56. 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.

Artículo 57. Resolución.

El expediente tramitado se resolverá con arreglo a la documentación obrante en el mismo, con la adopción de alguno de los siguientes acuerdos:

- a) Declarar la edificación en estado de ruina, incluyendo las medidas necesarias para evitar daños a personas y bienes, así como pronunciándose sobre el incumplimiento o no del deber de conservación de la construcción o el edificio y requerir al propietario para que en el plazo de 15 días opte por la demolición de la finca o su completa rehabilitación, con indicación de los plazos en que debe llevar a cabo las actuaciones. Transcurrido el plazo de 15 días sin que el propietario se pronuncie al respecto, se entenderá que opta por la demolición. Si el edificio se halla protegido o catalogado, se estará a lo dispuesto en las normas de planeamiento general, especial y de protección, en el sentido expresado en el Artículo 48.2. Si existiere peligro en la demora, se acordará la adopción de medidas de seguridad necesarias al paso de transeúntes, tráfico rodado y mantenimiento del viario público y lo procedente respecto al desalojo de los ocupantes.
- b) Declarar en estado de ruina parte del inmueble, cuando la misma mantenga independencia constructiva del resto, ordenando asimismo su demolición.
- c) Declarar que no hay situación de ruina, ordenando la adopción de las medidas pertinentes destinadas a mantener la seguridad del inmueble y determinando, en función del dictamen pericial emitido por los servicios Técnicos Municipales, las obras de reparación que debe realizar el propietario.

Artículo 58. Demolición de la edificación

En el supuesto de demolición de la edificación se fijará el plazo en el que hayan de iniciarse las obras, previa presentación del proyecto técnico que, en su caso proceda y el nombramiento de la dirección técnica del mismo. De tratarse el derribo de uno de los supuestos previstos por el planeamiento en el que el derribo se vincula a la rehabilitación del inmueble, ambos proyectos se presentarán simultáneamente o configurando un único proyecto. Si transcurrido tal plazo no se hubiere iniciado la demolición, se procederá a su ejecución subsidiaria en los términos previstos en el Artículo 23 de esta Ordenanza, salvo que concurriera causa legal justificativa del incumplimiento, en cuyo caso el plazo de ejecución anterior comenzará a contarse desde su desaparición.

Artículo 59. Notificación

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

Artículo 60. 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 indicada en el Artículo 51.2 en el Registro del Ayuntamiento.
3. El plazo de seis meses podrá ser ampliado por otros tres, de conformidad con las previsiones contenidas en la vigente ley de procedimiento Administrativo Común.
4. Transcurrido el plazo para resolver sin haber recaído resolución expresa, se entenderá denegada la solicitud de declaración de ruina.

Artículo 61. Responsabilidades

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

Artículo 62. Procedimiento en caso de ruina física inminente

1. Corresponde al Alcalde la declaración de ruina inminente que, previo informe técnico municipal, y por motivos de seguridad dispondrá lo necesario respecto al desalojo de sus ocupantes, protección de la vía pública, personas y bienes, y demolición, en su caso, del mismo, garantizándose el cumplimiento de lo establecido en el Artículo 48.2
2. 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, 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, la misma resolución que declare la ruina inminente ordenará su inmediato desalojo, así como el de los muebles y enseres cuando ello fuere posible.
4. Si hubiere oposición al desalojo, se solicitará el correspondiente mandamiento judicial para la entrada en el inmueble. En este caso, una vez determinada por la autoridad judicial la fecha o fechas para realizar el desalojo, se citará al propietario para que inicie la demolición del edificio en dicha fecha inmediatamente después de efectuado el desalojo, procediéndose a la ejecución subsidiaria si el propietario no lo hiciere en ese momento si hubiere renunciado previamente a hacerlo.

Artículo 63. Trámite de audiencia

Dada la urgencia y peligrosidad de la situación de ruina inminente, se prescindirá del trámite de audiencia. De la resolución que adopte el Alcalde se dará cuenta a la Junta de Gobierno Local

Artículo 64. Ejecución subsidiaria

En el supuesto de que la propiedad de la finca no iniciara las obras de demolición de la misma en el plazo ordenado, se procederá, previo desalojo de sus ocupantes, en su caso, a su demolición en ejecución subsidiaria por el Ayuntamiento.

TITULO V REGISTRO DE SOLARES Y EDIFICIOS A REHABILITAR

CAPITULO I. De la obligación de edificar y rehabilitar

Artículo 65. Obligaciones de los propietarios.

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

notificación del requerimiento de rehabilitación del edificio, según lo establecido en la legislación urbanística.

2. Las licencias de demolición de edificaciones existentes incluirán, en su caso, como condición particular, el plazo entre la fecha de finalización del derribo y la fecha de inicio de las obras de reedificación, el cual no podrá superar seis meses. En el ámbito de la Ciudad Vieja y Pescadería, ordenada por el Plan Especial de Protección y Reforma Interior, y en el de cualquier Área de Rehabilitación Integral, se tramitarán como un único expediente de licencia la obra de demolición y la de reedificación.
3. La edificación o rehabilitación en los supuestos referidos en el apartado 1 deberá finalizarse en el plazo establecido en la correspondiente licencia, y, en su defecto, en el de dos años contados desde el inicio de las obras.
4. El Ayuntamiento podrá prorrogar los plazos anteriores, mediando causa debidamente justificada por el obligado, por un período máximo igual a los mismos.

Artículo 66. Inmuebles incluidos.

A los efectos de su inclusión en el Registro, se entenderán:

- a) Por solares no edificados, los que carezcan total o parcialmente de construcciones permanentes, con arreglo a las normas vigentes y disposiciones de los planes. En particular, se considerarán no edificados los solares en los que existan obras abandonadas o suspendidas, entendiéndose como paralizadas las construcciones, por el transcurso de un año desde el momento real del abandono, suspensión o declaración de caducidad de la licencia que, en su momento se hubiese concedido, siempre que conste la voluntad inequívoca de abandonar la edificación.
- b) Por construcciones en ruina, las así declaradas por Resolución del Ayuntamiento.
- c) Por construcciones inadecuadas, las destinadas en más de la mitad de su superficie construida a un uso urbanístico incompatible con el establecido en el planeamiento.
- d) Por edificaciones sujetas al deber de rehabilitar, las que señalan en el Artículo 7 de esta Ordenanza y aquellas otras obligadas a la rehabilitación por la normativa urbanística o de conservación del patrimonio.

Artículo 67. Inmuebles excluidos.

No están sujetos al régimen de edificación forzosa establecido en este título las construcciones destinadas a uso o servicio público o, en general, a usos dotacionales, las construcciones declaradas de valor cultural, los terrenos destinados a usos industriales, los terrenos o construcciones que constituyan complemento, accesorio o anejo de una edificación principal y en proporción con ésta, como pabellones de portería, garajes, parques o jardines, y las fincas que, aun teniendo la consideración legal de solares, no puedan edificarse por hallarse prohibida o limitada su construcción.

CAPITULO II. Del Registro

Artículo 68. Registro de solares y edificios a rehabilitar

1. El Registro municipal de solares y edificios a rehabilitar tiene carácter público y está constituido por cuantos solares, edificios, construcciones e instalaciones se incluyan en el mismo por resolución administrativa.
2. En el Registro municipal de solares y edificios a rehabilitar del Ayuntamiento se incluirán los solares no edificados y las construcciones en ruina, paralizadas, inadecuadas o con órdenes de rehabilitación, una vez transcurridos los plazos de inicio o finalización de la edificación o rehabilitación establecidos en el Artículo 65

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

Artículo 69. Contenido.

1. El Registro de solares y edificios a rehabilitar expresará, respecto de cada inmueble, las circunstancias siguientes:
 - a) Situación, nombre del inmueble si lo tuviere, el de la calle y plaza, número y los que hubiere tenido con anterioridad.
 - b) Extensión y linderos, con determinación, si fuere posible, de la medida de éstos.
 - c) Naturaleza del inmueble, su destino y cuantos datos permitan su mejor identificación.
 - d) Nombre, apellidos y domicilio del propietario.
 - e) Valoración del terreno y de los demás elementos y edificaciones del inmueble, si procede.
 - f) Edificabilidad de la finca.
 - g) Cargas, gravámenes y situaciones jurídicas inscritas en el Registro de la Propiedad y circunstancias personales de sus titulares.
 - h) Referencia a los datos de inscripción en dicho Registro.
 - i) Plazos incumplidos, con referencia, en su caso, al documento que los determinare.
 - j) Referencia catastral.
 - k) Inquilinos, arrendatarios y ocupantes del inmueble cuya existencia conste a la Administración.
 - l) Resolución administrativa por la que se acuerda la expropiación, edificación forzosa del solar o, si es el caso, la rehabilitación forzosa del inmueble, según lo establecido en la legislación urbanística.

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

Artículo 70. Forma.

1. El Registro se llevará por medio de libros, pudiendo instrumentarse a través de cualesquiera de los medios informáticos previstos en la legislación vigente.

Artículo 71. Publicidad y acceso.

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

CAPITULO III. Procedimiento para declarar el incumplimiento

Artículo 72. Iniciación del procedimiento

El expediente declarativo de la obligación de edificar, rehabilitar la edificación o reponer a su uso adecuado se iniciará de oficio o a instancia de parte, e implicará la inclusión del inmueble en el Registro de Solares y edificios a rehabilitar, con los efectos previstos en la legislación urbanística.

Artículo 73. Tramitación del expediente.

La tramitación del expediente corresponderá al Área de Urbanismo y Rehabilitación de acuerdo con las disposiciones siguientes:

- a) La incoación se notificará al propietario de la finca, a los arrendatarios, inquilinos u ocupantes de la misma, en cuanto fueren conocidos, y, además, a los titulares de derechos reales y situaciones jurídicas inscritas o anotadas en el Registro de la Propiedad.
- b) Dentro de los quince días siguientes a la notificación individual podrán alegar los interesados lo que tuvieren por conveniente y aportar o proponer las pruebas oportunas.
- c) Transcurrido el plazo de reclamaciones y practicadas las pruebas que hubieren sido declaradas pertinentes, el Alcalde, previos los informes oportunos, resolverá lo que proceda en cuanto a la declaración del incumplimiento. El plazo para resolver y notificar será de seis meses. Cuando el procedimiento haya sido iniciado de oficio, el silencio determinará la caducidad del procedimiento. Cuando el procedimiento haya sido iniciado a instancia de persona interesada, transcurrido el plazo para resolver y notificar se podrá entender desestimada su solicitud.

Artículo 74. Notificación

El acuerdo será notificado en la forma establecida en la legislación de régimen jurídico de Administraciones públicas y procedimiento administrativo común.

Artículo 75. Efectos.

1. La declaración del incumplimiento del deber de edificar o rehabilitar implicará la inclusión de un inmueble en el Registro de solares y edificios a rehabilitar, y se inscribirá en el Registro de la Propiedad conforme a la normativa sobre inscripción de actos de naturaleza urbanística. De no haberse incoado de oficio el procedimiento de inclusión, la nota podrá practicarse a instancia del solicitante.
2. El acuerdo municipal declarativo de incumplimiento de la obligación de edificar con inclusión de la finca en el Registro de solares y edificios a rehabilitar determinará el inicio del cómputo del plazo establecido en la legislación urbanística para proceder a la edificación forzosa del solar o a la rehabilitación forzosa del inmueble.

Artículo 76. Subrogación real.

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

Artículo 77. Prórroga del plazo de edificación.

1. La solicitud de concesión de prórroga del plazo de edificación o rehabilitación, conforme al apartado tercero del Artículo 65 de esta Ordenanza, deberá solicitarse dos meses antes, al menos, del vencimiento de aquél cuya prórroga se solicita.
2. A la solicitud deberá acompañarse necesariamente la petición de licencia urbanística, el proyecto de la obra con el estudio económico y el programa que señale el ritmo de las edificaciones, justificándose las razones en que se funde la petición de prórroga.

CAPITULO IV. Edificación o rehabilitación forzosa

Artículo 78. Consecuencias del incumplimiento

Transcurridos dos años desde la inscripción del inmueble en el Registro de solares y Edificios a rehabilitar sin que se llevase a cabo la construcción o rehabilitación, la administración decretará la edificación o rehabilitación forzosa del inmueble, bien de manera directa o través de un particular, denominado agente edificador, conforme a las reglas establecidas en la legislación urbanística.

Artículo 79. Áreas prioritarias de edificación y rehabilitación forzosa

A los efectos previstos en la legislación urbanística, se declaran como áreas de edificación y rehabilitación forzosa, las Áreas de Rehabilitación Integral y el Área de Rehabilitación de Centro Histórico, coincidente ésta última con la delimitación del Plan Especial de Protección y Reforma Interior de la Ciudad Vieja y Pescadería. Tendrán también esta consideración los inmuebles incluidos en cualquier instrumento de rehabilitación aprobado

CAPITULO V. Expropiación

Artículo 80. Expropiación por incumplimiento de la obligación de edificar o de la función social de la propiedad

1. Cuando se incumpla la obligación de edificar un terreno o rehabilitar algún inmueble, la administración podrá expropiarlo a fin de asumir la edificación o bien encomendarle a una sociedad urbanística pública el desarrollo de la actuación, según lo previsto en la legislación urbanística.
2. La expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad o de la obligación de edificar o rehabilitar se podrá aplicar por inobservancia de los plazos establecidos, sin perjuicio de la tramitación del correspondiente expediente de infracción urbanística.
3. A estos efectos, constatado el incumplimiento del plazo, el Ayuntamiento notificará al propietario el inicio del procedimiento de expropiación, concediéndose un plazo de veinte días para formular alegaciones y ordenando su anotación en el Registro de la Propiedad. Concluido el trámite de audiencia, el Ayuntamiento aprobará, en su caso, la actuación o el Convenio que lo regule, en el caso de que vaya a ser asumido por una sociedad urbanística pública. La expropiación podrá tramitarse por el procedimiento de tasación conjunta.
4. En los casos regulados en este artículo, del justiprecio se deducirá el importe de la multa que hubiera sido impuesta, mediante resolución definitiva en vía administrativa.
5. 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.

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

La finca se adjudicará libre de cargas. El acuerdo de adjudicación se inscribirá en el Registro de la Propiedad en la forma establecida en la normativa estatal sobre inscripción de actos de naturaleza urbanística.

Artículo 82. Destino de las parcelas e inmuebles expropiadas por incumplimiento del deber de edificar y de la función social de la propiedad.

1. Las parcelas expropiadas por incumplimiento del deber de edificar se destinarán al Patrimonio Municipal de Suelo
2. Los edificios expropiados por incumplimiento del deber de conservación y rehabilitación se destinarán preferentemente a usos públicos. En caso de tratarse de edificios de uso residencial, el Ayuntamiento podrá optar entre la rehabilitación directa del edificio o la adjudicación del inmueble a otros promotores, previa convocatoria del correspondiente concurso público.

3. En el plazo de seis meses desde la expropiación de los inmuebles, el Ayuntamiento resolverá sobre el modo de llevar a cabo la edificación o rehabilitación, que deberá destinarse a la construcción de viviendas de protección pública o a otros fines de interés social.
4. El incumplimiento por parte del Ayuntamiento del plazo de dieciocho meses para edificar o rehabilitar habilitará al antiguo propietario a solicitar la reversión.

Artículo 83. Obligaciones del adquirente o adjudicatario.

1. El adquirente de solares y construcciones a que se refiere este capítulo quedará obligado a iniciar o reanudar las obras de edificación en el plazo de un año a partir de la fecha de toma de posesión de la finca. Este plazo se entenderá suspendido desde el momento de la solicitud de la preceptiva licencia urbanística hasta su resolución.
2. Las obras deberán desarrollarse en los plazos señalados en la licencia.
3. El incumplimiento por el adquirente de las anteriores obligaciones determinará de nuevo la inclusión del inmueble en el Registro de Solares, sin perjuicio de cualquier otra responsabilidad en que haya podido incurrir.

TITULO VI AYUDAS A LA REHABILITACIÓN

Artículos 84 a 110 derogados por la disposición derogatoria de la Ordenanza Reguladora de la Concesión de Ayudas para la Conservación y Rehabilitación de Edificios de Viviendas aprobada por el Pleno del ayuntamiento en sesión del 10 de septiembre de 2020 (BOP núm.174 del 19 octubre de 2020)

TITULO VII.-FOMENTO DE OBRAS DE ACCESIBILIDAD Y SOTERRAMIENTO DE CABLEADO

Artículos 111 a 119 derogados por la disposición derogatoria de la Ordenanza Reguladora de la Concesión de Ayudas para la Conservación y Rehabilitación de Edificios de Viviendas aprobada por el Pleno del ayuntamiento en sesión del 10 de septiembre de 2020 (BOP núm.174 del 19 octubre de 2020)

DISPOSICION ADICIONAL PRIMERA

Derogada por la disposición derogatoria de la Ordenanza Reguladora de la Concesión de Ayudas para la Conservación y Rehabilitación de Edificios de Viviendas aprobada por el Pleno del ayuntamiento en sesión del 10 de septiembre de 2020 (BOP núm.174 del 19 octubre de 2020)

DISPOSICION ADICIONAL SEGUNDA

Derogada por la disposición derogatoria de la Ordenanza Reguladora de la Concesión de Ayudas para la Conservación y Rehabilitación de Edificios de Viviendas aprobada por el Pleno del ayuntamiento en sesión del 10 de septiembre de 2020 (BOP núm.174 del 19 octubre de 2020)

DISPOSICION ADICIONAL TERCERA

Derogada por la disposición derogatoria de la Ordenanza Reguladora de la Concesión de Ayudas para la Conservación y Rehabilitación de Edificios de Viviendas aprobada por el Pleno del ayuntamiento en sesión del 10 de septiembre de 2020 (BOP núm.174 del 19 octubre de 2020)

DISPOSICION ADICIONAL CUARTA

La primera inspección técnica de edificios, una vez exigida a los inmuebles catalogados, se realizará según el siguiente programa:

1. Edificios con antigüedad superior a cuarenta años en el ámbito de las Areas de Rehabilitación, antes del 31 de diciembre de 2013
2. Edificios con antigüedad superior a cuarenta años en el resto del municipio, antes del 31 de diciembre de 2015.

En todo caso, todos los edificios que, en fecha 7 de julio de 2010 tuvieran más de cincuenta años deberán haberse sometido a la Inspección Técnica de Edificios antes del 31 de diciembre de 2015

Este calendario podrá modificarse por Decreto de la Alcaldía, para adecuarlo a lo que, en un futuro, pueda establecerse en normativa de ámbito superior

DISPOSICION ADICIONAL QUINTA

Derogada por la disposición derogatoria de la Ordenanza Reguladora de la Concesión de Ayudas para la Conservación y Rehabilitación de Edificios de Viviendas aprobada por el Pleno del ayuntamiento en sesión del 10 de septiembre de 2020 (BOP núm.174 del 19 octubre de 2020)

DISPOSICION ADICIONAL SEXTA

Los registros públicos contemplados en la presente ordenanza, así como el listado de subvenciones concedidas y la lista de espera contemplada en el artículo 100.2 se publicarán en la página web del Ayuntamiento, cuando se disponga de los medios técnicos y la consignación presupuestaria para desarrollar los trabajos necesarios. Asimismo, se impulsará la tramitación de los expedientes mediante herramientas informáticas

DISPOSICION TRANSITORIA PRIMERA

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

DISPOSICION DEROGATORIA

Se deroga la Ordenanza sobre Conservación y Rehabilitación de Inmuebles aprobada en el Pleno de la Corporación de 30 de Octubre de 2006, (BOP de 17 de noviembre de 2006), cuyo texto queda refundido en el actual.