

ORDENANZA DE CONSERVACIÓN E REHABILITACIÓN DE INMOBLES

Modificación aprobada polo Pleno de data 10 de setembro do 2018 (BOP núm. 177, do 17 de setembro de 2018) e pola aprobación da Ordenanza Reguladora da concesión de axudas para a conservación e rehabilitación de edificios de vivendas aprobada polo Pleno de Concello en sesión do 10.09.2020 (B.O.P núm.174, do 19 de outubro de 2020)

O artigo 47 da Constitución Española ordena aos poderes públicos promover as condicións necesarias e establecer as normas pertinentes para facer efectivo o dereito dos españois a unha vivenda digna e adecuada, regulando a utilización do solo de acordo co interese xeral para impedir a especulación. Por iso, un dos obxectivos esenciais das políticas públicas en materia de vivenda, especialmente nas cidades densamente poboadas, é potenciar a existencia dunha suficiente oferta que permita garantir o exercicio deste dereito por parte dos cidadáns e que contribúa á contención de prezos no mercado inmobiliario.

Para a consecución destes obxectivos considérase necesario fomentar a utilización daqueles mecanismos xurídicos a función dos cales consiste en garantir o cumprimento dos deberes urbanísticos de edificación e conservación que pesan sobre o propietario, non só coa finalidade de evitar fenómenos especulativos, senón tamén para conseguir a revitalización de zonas urbanas que presenten algún síntoma de degradación, preservar a imaxe urbana da cidade e garantir condicións axeitadas de salubridade e ornato público.

Un dos instrumentos urbanísticos tradicionalmente máis relevantes para o fomento da edificación foi o Rexistro de Soares e o exercicio da capacidade expropiatoria da Administración ao servizo da función social da propiedade. Contribúe tamén decisivamente á conservación das edificacións, a inspección Técnica de Edificios e as ordes de execución consecuencia desta.

Pero a conservación e rehabilitación da cidade, coa recuperación dos seus espazos degradados e da habitabilidade das vivendas, ten que formar parte dunha política global do concello que sinala os obxectivos prioritarios de recuperación e utilice os mecanismos que a lei lle ofrece non só para obrigar os propietarios de inmobles a cumprir os deberes que lles corresponden, senón para incentivar este cumprimento e colaborar con estes naquelas cargas que lles resulten especialmente gravosas e que, en definitiva, redundan en beneficio de todos os habitantes do municipio, mellorando o ámbito e a súa calidade de vida.

Con esta finalidade, o concello aprobou o Plan Especial de Protección e Reforma Interior da Cidade Vella e Pescadería, ofrecendo nos últimos anos axudas económicas específicas para a rehabilitación do ámbito, que, no ano 2003, se reforzaron mediante a declaración da zona como Área de Rehabilitación Integral e o 30 de outubro de 2006, se aprobou a Ordenanza de Conservación e Rehabilitación de Inmobles.

Nese ano 2006, existían catro Áreas de Rehabilitación, declarándose dende entón outras tres. Así mesmo, dende a data de entrada en vigor da Ordenanza, aprobáronse tres modificacións do texto. A primeira produciuse o 5 de marzo de 2007 co fin de posibilitar o cobramento de anticipos e abonos a conta nas subvencións para a rehabilitación de edificios e vivendas, a segunda o 4 de febreiro de 2008 para introducir novas formas de subvención con cargo aos fondos municipais, en concreto, as subvencións ás obras realizadas en determinados inmobles catalogados, a terceira, o 4 de maio de 2009 con motivo da aprobación da Lei de vivenda de Galicia, publicada o 4 de xaneiro de 2009, para desenvolver a posibilidade de expropiación para obras de accesibilidade, recollida pola lei.

O 2 de maio de 2011, o Pleno municipal aprobou inicialmente unha nova modificación da Ordenanza para recoller as modificacións en materia de rehabilitación introducidas pola Lei 2/2011, do 4 de marzo de Economía Sostible. O texto aprobado publicouse no Boletín Oficial da Provincia do 6 de maio de 2011, someténdose a información pública durante un período de trinta días.

Durante ese prazo, constituíuse unha nova Corporación Municipal e publicouse o Real Decreto Lei 8/2011, do 1 de xullo, que contén tamén medidas respecto a diversos aspectos relativos á rehabilitación e á inspección técnica de edificios recollidos na Ordenanza.

Por iso, considerouse máis conveniente a aprobación dun novo texto, que sirva para recoller todas as modificacións aprobadas con anterioridade nun texto único, así como para modificar algúns aspectos formais e de redacción que non quedaron claros no anterior e para introducir novas medidas de fomento, que se consideran importantes na política de vivenda e rehabilitación da nova corporación,

en especial as axudas para acometer as obras de instalación e adaptación de ascensores e diversas medidas para fomentar o soterramento de cableado exterior en toda a cidade.

TITULO I DISPOSICIÓNS XERAIS

Artigo 1. Obxecto.

É obxecto desta Ordenanza regular, para o municipio de A Coruña, a obriga de conservación e rehabilitación de terreos, construcións, instalacións e edificios, co fin de mantelos en estado de seguridade, salubridade, habitabilidade, funcionalidade e ornato público, garantíndose as condicións que, para o uso previsto, dispoña a normativa vixente. Regúlase, así mesmo, a inspección técnica de edificios, a determinación dos supostos de ruína de acordo coa lexislación aplicable, a obriga de edificar e o rexistro de soares.

Segundo parágrafo derogado pola disposición derogatoria da Ordenanza Reguladora da Concesión de Axudas para a Conservación e Rehabilitación de Edificios de Vivendas aprobada polo Pleno do Concello en sesión do 10.09.2020 publicada no B.O.P número 174 de 19.10.2020.

Artigo 2. Participación cidadá.

1. Os órganos responsables da tramitación dos expedientes a que se refire esta ordenanza facilitarán a participación dos veciños a través das súas entidades representativas. Para tal efecto, as asociacións veciñais que estean inscritas no Rexistro Municipal correspondente terán a consideración de interesados en calquera dos expedientes a que se refire esta Ordenanza e que afecten á súa zona de influencia, distrito ou barrio, dende o seu persoamento nestes.
2. A Administración municipal poderá solicitar a colaboración das devanditas asociacións e de institucións sen ánimo de lucro, naqueles supostos nos que as circunstancias sociais ou económicas o fagan aconsellable

Artigo 3. Recursos

As Resolucións a que fai referencia esta Ordenanza poderán ser recorridas potestativamente en reposición ante o mesmo órgano que as ditou ou ser impugnadas directamente ante a orde xurisdiccional contencioso-administrativo, segundo o establecido na lexislación reguladora do procedemento administrativo común. Poderá interpoñerse, así mesmo, recurso extraordinario de revisión, nas circunstancias e prazos determinados na devandita lexislación.

TITULO II CONSERVACIÓN E REHABILITACIÓN

CAPITULO I. Deber de conservación e rehabilitación

Artigo 4. Control do deber de conservación e rehabilitación.

1. A vixilancia e o control para o cumprimento dos deberes de conservación e rehabilitación corresponde ao Alcalde e poderá ser delegada na Área de Goberno correspondente
2. Os expedientes poderán iniciarse de oficio ou a instancia de parte, en exercicio ou non da acción pública.

Artigo 5. Deber de conservación e rehabilitación

1. Os propietarios de terreos, construcións, edificios e instalacións teñen deber de mantelos en condicións de funcionalidade, seguridade, salubridade, habitabilidade e ornato público, realizando os traballos e obras precisas para conservalos ou rehabilitalos, co fin de manter as condicións requiridas para o seu uso e destino. Deberán, así mesmo, efectuar as correspondentes inspeccións técnicas, reguladas no TITULO III, para garantir o cumprimento dos devanditos deberes.
2. Os soares deberán pecharse de conformidade co previsto nas Normas Urbanísticas. Así mesmo, os propietarios dos soares que se sitúen entre medianeiras de edificacións, estarán obrigados ao saneamento e correcto funcionamento das medianeiras, mediante o seu tratamento.

Artigo 6. Contido do deber de conservación

O deber de conservación é o que se determina nas Normas Urbanísticas do Plan Xeral e demais normativa vixente. Así mesmo e, segundo o establecido na lexislación, o Concello poderá ordenar a execución das obras necesarias para adaptar as edificacións e construcións ao ámbito. Os propietarios de edificios e elementos catalogados, ademais das obrigas xenéricas de conservación sinaladas no apartado anterior deberán realizar as obras de conservación e adaptación necesarias para adecualos ás súas condicións estéticas, ambientais, de seguridade, salubridade e ornatos públicos esixidas nas normas do Plan Xeral ou instrumentos que o desenvolvan ou complementen.

Artigo 7. Contido do deber de rehabilitación

1. O deber de rehabilitación afecta a:
 - a) Os edificios incluídos na Sección Segunda do Rexistro de Edificios, regulada no Artigo 32 desta Ordenanza
 - b) Os edificios e construcións protexidos ou non cando se atopen en áreas de Rehabilitación declaradas ou en calquera outro instrumento de rehabilitación aprobado
 - c) Os edificios, construcións, instalacións e elementos catalogados.
2. Aos efectos desta Ordenanza, considéranse obras de rehabilitación:
 - a) A adecuación estrutural, construtiva e de condicións exteriores dos edificios. Enténdese por tales as encamiñadas a garantir a estabilidade xeral do edificio, a súa impermeabilidade, estanquidade, illamento e mantemento do seu envolvente.
 - b) A adecuación das condicións de habitabilidade. Terán esta consideración as obras de actuación sobre os elementos privativos dunha vivenda ou dun local para mellorar as condicións de habitabilidade ou de adecuación e funcionalidade de acordo co uso a que se destine.
 - c) No caso dos edificios catalogados, a adecuación ás condicións orixinais que deron lugar á súa catalogación.
 - d) A mellora ou nova implantación de instalacións nas condicións que esixa a lexislación específica, en especial a instalación ou adecuación de ascensores á normativa vixente
 - e) A eliminación de infravivenda, entendéndose por tal a que non cumpra as condicións de habitabilidade establecidas no plan vixente ou nas ordenanzas correspondentes.

Artigo 8. Alcance do deber de conservación e rehabilitación

1. O deber dos propietarios de construcións e edificios alcanza ata a realización de aqueles traballos e obras o importe das cales non exceda da metade do valor dun edificio ou construción de nova planta, con similares características e igual superficie útil, excluído o valor do solo. Exceptúanse os supostos considerados no artigo 18.3 do Real Decreto Lei 8/2011 do 1 de xullo.
2. Notificada unha orde de execución, esta só poderá suspenderse, se, previa ou simultaneamente, o propietario insta ante o concello a declaración de ruína do inmovble a conservación do cal ou rehabilitación ordenóuselle. En tal caso, ordenaranse as medidas de seguridade que procedan ata a finalización do expediente correspondente.
3. En ningún caso poderá estimarse que o ordenado excede o deber de conservación e rehabilitación se se acordase o outorgamento de subvencións para a rehabilitación do inmovble que, como mínimo, sufraguen a diferenza entre o límite do deber do propietario e o custo das obras. Tampouco poderá estimarse o devandito exceso en caso de que exista un compromiso suficiente de persoas ou institucións privadas para financiar a obra, polo menos ata a citada diferenza, ou que complementen ata tal límite as subvencións públicas.

Artigo 9. Medidas de fomento

Derrogado pola disposición derogatoria da Ordenanza Reguladora da Concesión de Axudas para a Conservación e Rehabilitación de Edificios de Vivendas aprobada polo Pleno do Concello en sesión

do 10.09.2020 publicada no B.O.P número 174 de 19.10.2020.

Artigo 10. Convenios para a rehabilitación

Derogado pola disposición derogatoria da Ordenanza Reguladora da Concesión de Axudas para a Conservación e Rehabilitación de Edificios de Vivendas aprobada polo Pleno do Concello en sesión do 10.09.2020 publicada no B.O.P número 174 de 19.10.2020.

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

Artigo 11. Ordes de execución de obras de conservación ou rehabilitación.

1. A Administración municipal ditará ordes de execución de obras de conservación de edificios, instalacións, construcións e elementos concretos deteriorados ou en condicións deficientes para o seu uso efectivo, sen prexuízo da competencia que para ditar as devanditas ordes ten atribuída a Comunidade Autónoma de Galicia respecto de edificios ou construcións catalogados ou declarados de interese histórico-artístico.
2. Así mesmo, poderá ditar ordes de execución de obras de mellora en toda clase de edificios para a súa adaptación ás normas de protección ambiental. Os traballos e obras ordenados deberán referirse a elementos ornamentais e secundarios do inmovible de que se trate, pretender a restitución do seu estado orixinario ou coadxuvar á súa mellor conservación.
3. As ordes de execución de obras de rehabilitación terán por obxecto aqueles inmoibles e obras a que se refire o Artigo 7 de Ordenanza. As ordes de rehabilitación adaptaranse ás condicións físicas concorrentes no inmovible, podéndose exceptuar por razóns técnicas ou de catalogación do edificio debidamente xustificadas, o cumprimento dalgunhas das condicións esixidas pola normativa de habitabilidade en vigor. As resolucións que ordenen a rehabilitación incluírán tamén as obras de conservación e reparación que sexan consecuencia do deber de conservación do propietario.

Artigo 12. Órgano competente

Corresponde ao Alcalde ordenar a execución de obras de conservación e rehabilitación, mediante o procedemento que se regula nos artigos seguintes.

Artigo 13. Inspección

A inspección de edificacións, terreos e urbanizacións será competencia dos servizos técnicos do Concello. A actividade inspectora materialízase na Acta de inspección.

Artigo 14. Iniciación

1. O procedemento para esixir o cumprimento do deber de conservación ou rehabilitación, en calquera das súas formas, poderá iniciarse de oficio ou a instancia de parte:
 - a) Como consecuencia da actuación dalgún servizo municipal que detecte a existencia dun incumprimento dos deberes de conservación ou rehabilitación.
 - b) Como consecuencia de informes evacuados polos servizos técnicos nas inspeccións programadas que se realicen.
 - c) Cando os informes técnicos resultantes da correspondente inspección técnica (I.T.E) así recóllano.
 - d) Por denuncia.
2. Cando os expedientes se inicien a instancia de parte, deberá achegarse coa correspondente solicitude a seguinte documentación:
 - a) Relación do denunciante co inmovible e domicilio a efecto de notificacións
 - b) Localización concreta do inmovible
 - c) Determinación da deficiencia ou a súa orixe a través da presentación de documentos que

así acredíteno.

3. No Acordo de inicio do expediente figurará a referencia catastral do inmovible e os datos sobre o seu titularidade e situación, así como as circunstancias que deron lugar a este.

Artigo 15. Dos informes

1. Iniciado o expediente, os servizos técnicos municipais emitirán un informe que conterá os seguintes extremos:
 - a) Situación do inmovible ou inmovibles afectados pola actuación a realizar, determinando se está suxeito a algún réxime de protección ou se se atopa fora de ordenación.
 - b) Descrición dos danos ou deficiencias que presenta, indicando, no seu caso, as posibles causas.
 - c) Actuacións necesarias para determinar e emendar os danos ou deficiencias detectadas e, no seu caso, as medidas de seguridade a adoptar.
 - d) Se a entidade da obra esixe proxecto técnico ou dirección facultativa, de acordo co criterio que se estableza para a solicitude de licenzas na lexislación e no plan urbanístico vixentes.
 - e) Determinación do prazo para o comezo e execución das actuacións.
 - f) Cando conste, o titular da propiedade e o seu domicilio para os efectos de notificacións.
2. Se iniciado o expediente se apreciase, á vista do contido do informe emitido polos servizos técnicos municipais que a competencia corresponde a outra administración, o órgano competente para resolver acordará a remisión do expediente á devandita administración aos efectos oportunos.
3. Nos casos en que unha orde de execución proceda dunha inspección técnica (I.T.E) estarase ao disposto no TITULO III

Artigo 16. Dos obrigados

Os obrigados polas ordes de execución son os propietarios dos edificios, construcións, instalacións e elementos concretos a quen se dirixirán as notificacións correspondentes. Para iso, se fose necesario, se requirirá de oficio ao Rexistro da Propiedade ou calquera outro rexistro público adecuado para que informe sobre a súa titularidade.

Artigo 17. Resolución

1. Emitido o informe a que se fai referencia no Artigo 15 desta Ordenanza, darase trámite de audiencia ao interesado por un prazo non inferior a dez días. Unha vez informadas as alegacións presentadas, dítase resolución polo órgano competente.
2. A resolución indicará as deficiencias observadas, así como as actuacións necesarias para emendalas, ordenando ao propietario a súa realización con indicación do prazo en que se han de levar a efecto. Indicarase así mesmo, os efectos do incumprimento, sen prexuízo da incoación do correspondente expediente sancionador

Artigo 18. Cumprimento das ordes de execución

1. As ordes de execución cumpriranse nos seus propios termos.
2. O propietario do inmovible deberá presentar a documentación técnica completa explicativa das obras e medidas a adoptar e comunicar o seu inicio, acreditando o pagamento do imposto de construcións, instalacións e obras. Se a obra require a ocupación da vía pública con valla, estadas ou outras ocupacións de similar natureza, deberase liquidar, previo ao comezo das obras, a taxa por ocupación de terreos de uso público.
3. Así mesmo, antes do comezo das obras deberá achegarse, no seu caso, folia de encargo ou documento análogo en que conste a localización do inmovible, as obras a realizar e a identidade da dirección facultativa, e, no suposto de que sexa preciso proxecto, una a súa copia, co fin de comprobar o cumprimento dos extremos contidos na orde ditada.

4. Cando se esixise proxecto técnico ou dirección facultativa, non se considerarán finalizadas as obras en tanto non se achegara certificado final destas. Se non se esixise, o cumprimento do ordenado comprobarase de oficio, unha vez comunicada pola propiedade a finalización das obras.

Artigo 19. Ordenes de execución para elementos sometidos a algún réxime de protección

Nas actuacións que se ordenen dirixidas á conservación ou rehabilitación de elementos sometidos a algún réxime de protección estarase, en canto ás condicións de execución destas, ao disposto na lexislación específica aplicable, debendo contar, con carácter previo á súa aprobación, cos ditames preceptivos.

Artigo 20. Ordenes relativas a terreos

Se a orde de execución das obras comprende o valado do terreo, este deberá realizarse de conformidade co establecido na normativa do Plan Xeral.

Artigo 21. Actuacións inmediatas.

1. Se un servizo municipal apreciase a existencia dun perigo grave e inminente, adoptará as medidas que estimase oportunas para evitalo sen necesidade de concluír todas as fases do expediente.
2. As devanditas medidas serán as que tecnicamente se consideren imprescindibles para evitar o perigo inmediato, e poderán consistir en desaloxos provisionais, clausura de inmobles ou partes destes, apeos, apuntalamentos, demolicións ou outras análogas; debendo observarse, en calquera caso, o principio de intervención mínima.
3. As actuacións referidas nos números precedentes serán a cargo da propiedade do inmovble.
4. Das devanditas actuacións darase conta ao órgano competente.

Artigo 22. Medidas por incumprimento

1. O incumprimento inxustificado das ordes de execución de obras de conservación ou rehabilitación habilitará o Concello para adoptar calquera das seguintes medidas:
 - a) Execución subsidiaria a custa do obrigado.
 - b) Imposición de multas coercitivas, segundo o establecido na lexislación urbanística, reiterables ata lograr a execución das obras ordenadas
 - c) Expropiación de conformidade coa lexislación urbanística vixente.
2. O Concello, atendendo ás circunstancias concorrentes en cada caso, procederá á elección da medida que considere máis conveniente.

CAPITULO III. EXECUCIÓN SUBSIDIARIA

Artigo 23. Procedemento

1. A execución subsidiaria levarase a cabo baixo a dirección dos técnicos municipais a custa do obrigado pola resolución. O importe dos gastos, danos e prexuízos esixírase conforme ao disposto na lexislación do Procedemento Administrativo Común.
2. As probas técnicas, tales como calas, demolicións de recubrimentos de elementos estruturais, probas de carga ou similares, que sexa preciso realizar para obter un diagnóstico axeitado dos danos existentes no edificio, que permita elaborar un presuposto obxectivo das obras de execución subsidiaria, valoraranse e cobrarán unha vez realizadas con independencia das obras que logo se acometan.
3. A realización das obras en execución subsidiaria require, con carácter previo, a elaboración dun presuposto estimado, sen prexuízo do disposto no número 5 deste artigo. O devandito presuposto comunicarse á propiedade do terreo aos efectos de que efectúe as alegacións

oportunas, outorgándoo un novo prazo para a realización das obras que será igual ao fixado na orde de execución incumprida, apercibíndolle de que se non as realiza no devandito prazo se executarán, á súa costa, subsidiariamente.

4. Incumplido o prazo sinalado no parágrafo anterior, ditarase resolución de execución subsidiaria que conterà o importe da valoración das obras a realizar. Este importe será liquidado a conta, e requirido o pagamento con antelación á realización das obras, a reserva da liquidación definitiva.
5. Cando se adopten medidas de seguridade por execución subsidiaria e, pola súa complexidade, urxencia ou descoñecemento do alcance real dos danos, non se puidese avanzar un presuposto estimado do seu custo cun mínimo rigor técnico, deberá xustificarse a causa desta imposibilidade, mediante informe técnico, que se comunicará á propiedade de forma fidedigna e, dado o carácter urxente da actuación, poderase prescindir da tramitación prevista nos parágrafos precedentes.

Artigo 24. Custos adicionais

1. No suposto de que no transcurso das obras en execución subsidiaria, por motivos técnicos debidamente xustificadas, sexa necesario o desaloxo provisional dos ocupantes dalgunha ou todas as vivendas do terreo no que se estea a actuar, procurárase o realoxar dos ocupantes lexítimos que o necesiten, o tempo que sexa imprescindible. O custo de dito realoxar será con cargo á propiedade do terreo.
2. Cando, por causas alleas ao desenvolvemento das obras en execución subsidiaria e imputables á propiedade ou os ocupantes do edificio, estas tivésense que paralizar, o aumento do custo dos medios auxiliares será con cargo á propiedade do terreo.
3. Os gastos a que se refiren os números precedentes liquidaranse no capítulo adicional ao da execución material das obras.

CAPITULO IV. Da expropiación

Artigo 25. Inclusión do inmovible no Rexistro de Soares e Edificios a rehabilitar

1. Cando as circunstancias das obras a acometer ou da situación xurídica da propiedade do inmovible así aconsélleno, e constátase o incumprimento reiterado das ordes de execución de conservación ou rehabilitación, o inmovible incluírase no Rexistro previsto no Artigo 68 desta Ordenanza.
2. Será requisito previo para a súa inclusión, a declaración motivada e definitiva en vía administrativa do incumprimento dos deberes de conservación ou rehabilitación, en procedemento instruído con audiencia dos afectados, a cal determinará por se mesma a declaración de utilidade pública, requirida na lexislación expropiatoria xeral.

Artigo 26. Procedemento para a expropiación

Incluído o terreo no Rexistro de Soares e Edificios a Rehabilitar, seguirase o procedemento previsto no Artigo 80 e seguintes desta Ordenanza.

TITULO III DA INSPECCIÓN TÉCNICA DOS EDIFICIOS

Artigo 27. Da inspección técnica de edificios

1. Para facilitar o cumprimento do deber de conservación que corresponde aos propietarios dos edificios e construcións, establécese a obrigatoriedade de realizar unha inspección técnica que acredite o estado das súas condicións de funcionalidade, ornato, seguridade, estabilidade, estanquidade e consolidación estruturais, así como as de habitabilidade, en función do destino propio da construción ou edificación de acordo co establecido na lexislación urbanística e na presente ordenanza municipal.
2. A inspección técnica configúrase como unha medida de control do cumprimento do deber de conservación e de rehabilitación, que ten como finalidade o coñecemento das deficiencias existentes e das medidas recomendadas para acometer as actuacións necesarias para a súa corrección.

Artigo 28. Condicións mínimas dos edificios

Para os efectos da citada inspección, precísanse e regulan as condicións mínimas de seguridade, estabilidade, estanquidade e consolidación estruturais, así como as de habitabilidade, funcionalidade e accesibilidade nas que han de manterse os edificios e construcións en función do seu uso. O incumprimento de calquera delas suporá que o resultado da inspección sexa desfavorable.

As condicións relativas á seguridade construtiva son as seguintes:

1. Seguridade, estabilidade e consolidación estruturais, de tal forma que non se produzan no edificio ou partes deste danos que teñan a súa orixe ou afecten á cimentación, os soportes, as vigas, os forxados, os muros de carga ou outros elementos estruturais que comprometan directamente a resistencia mecánica e a estabilidade do edificio.
2. Seguridade e estabilidade nos seus elementos construtivos o deficiente estado dos cales supoña un risco para a seguridade das persoas, tales como chemineas, varandas, falsos teitos, cornixas, aplacados e elementos ornamentais ou de rematado, en particular se poden caer na vía pública ou que leven consigo unha mingua das condicións de illamento e de protección contra incendios do propio edificio ou dalgunha das súas partes.
3. Estanquidade fronte á auga, evitando filtracións a través da fachada, da cuberta ou do terreo, en particular se estas afectan á habitabilidade ou uso de edificio ou poidan ser causa da falta de seguridade descrita nos dous primeiros apartados.
4. Estanquidade e bo funcionamento das redes xerais de fontanaría, electricidade e saneamento, de forma que non se produzan fugas que afecten á habitabilidade ou uso do edificio ou poidan ser causa da falta de seguridade sinalada nos dous primeiros apartados.

O cumprimento das condicións establecidas nos puntos anteriores suporá que o edificio reúne os requisitos de habitabilidade e uso esixibles para os efectos desta inspección técnica.

Artigo 29. Obrigos

Corresponde a obriga de efectuar a inspección técnica dos edificios aos seus propietarios. No caso de vivendas ou locais integrados nunha comunidade de propietarios, o deber de inspección corresponde á propia comunidade.

Artigo 30. Edificios suxeitos a inspección

1. Están suxeitos a inspección todos os edificios catalogados e os de antigüidade superior a corenta anos, contados dende a súa construción ou rehabilitación equivalente.
2. Os propietarios de edificios deberán efectuar a primeira inspección técnica destes dentro do ano seguinte a aquel en que se lles notifique que se inscribiron os edificios no Libro Rexistro correspondente.
3. As seguintes inspeccións realizaranse dentro do ano seguinte a aquel en que transcorreran dez anos dende a anterior inspección.
4. O Concello poderá esixir, aos propietarios dos edificios non obrigados polo parágrafo anterior, a realización da Inspección Técnica do Edificio cando as súas circunstancias así fágano necesario. Neste caso, o requirimento deberá ser motivado con expresión do prazo outorgado para o cumprimento da obriga, que non poderá ser inferior a seis meses.
5. Se, con anterioridade ao vencemento do prazo para a presentación do informe técnico, se apreciase a necesidade de levar a cabo determinadas obras de reparación, o propietario deberá acometer as mesmas, previa a obtención da correspondente licenza. Se as obras fosen urxentes por entrañar perigo ou risco para as persoas ou as cousas, porá en coñecemento da administración, mediante a presentación do oportuno informe técnico. Nestes casos, quedarán interrompidos os prazos previstos para a presentación da inspección técnica de edificios dende o momento da solicitude de licenza ata a terminación das obras de reparación ou, se existise orde de execución, durante o prazo outorgado por esta para a realización destas.

Artigo 31. Capacitación para a inspección

A inspección técnica de edificios levarase a cabo por técnicos competentes ou por entidades de inspección técnica homologadas e rexistradas de acordo co disposto na normativa autonómica e estatal aplicable.

Artigo 32. Rexistro de edificios

1. No Rexistro de Edificios incluíranse aqueles edificios e construcións con obriga vencida para a realización da inspección técnica de edificios e constará de dúas seccións. Na primeira consignaranse os datos daqueles que obtivesen informe favorable da inspección efectuada, así como os que realizasen as obras ordenadas como consecuencia dunha inspección desfavorable. Na segunda as dos que, sometidos a inspección técnica, obtiveran un resultado desfavorable de acordo ao establecido na presente Ordenanza, ou aqueles que non presentasen en tempo e forma o informe a que se refire o Artigo 34 de Ordenanza.
2. Na Sección primeira recolleranse os seguintes datos referentes aos edificios e construcións:
 - a) Localización, características e nivel de protección no seu caso.
 - b) Data de construción ou, no seu defecto, ano aproximado.
 - c) Inspeccións técnicas, con indicación, se é o caso, da natureza das deficiencias emendadas.
 - d) Determinación do titular da propiedade do inmovible, así como domicilio para os efectos de notificacións.
3. Na Sección segunda, recolleranse, polo menos os seguintes datos:
 - a) Titular rexistral da propiedade, referencia catastral e domicilio a efecto de notificacións
 - b) Localización, características, nivel de protección do edificio e pertenza, no seu caso, ao centro histórico ou a Áreas de Rehabilitación e ordenanza de aplicación.
 - c) Data de construción ou, no seu defecto, ano aproximado.
 - d) Inspeccións técnicas realizadas con resultado desfavorable ou data en que vencese a obriga de presentación do informe correspondente,
 - e) Indicación da natureza das deficiencias, así como cantos outros datos se consideren necesarios.
 - f) Descrición da orde de execución ditada.
4. Os datos do Rexistro serán públicos, con efectos estatísticos e informativos de conformidade coa normativa de protección de datos e do procedemento administrativo común. Os cidadáns poderán solicitar información sobre as inscricións contidas no devandito rexistro.

Artigo 33. Medios informáticos

O Rexistro de edificios levarase de forma informatizada coas garantías establecidas na lexislación de procedemento.

Artigo 34. Contido das inspeccións

1. De acordo co disposto na actual lexislación urbanística, a inspección técnica de edificios deberá conter a información relativa á seguridade, estabilidade, estanquidade e consolidación estruturais, así como a que afecte ás condicións de habitabilidade dos edificios e construcións vinculadas a estes, en función do destino propio da construción ou edificación. Deberán así mesmo, avaliar a adecuación dos inmoibles ás condicións legalmente esixibles de salubridade, accesibilidade e ornato, segundo o establecido no artigo 21.1 do Real Decreto Lei 8/2011, do 11 de xullo.
2. A inspección técnica de edificios fará referencia, necesariamente, aos seguintes aspectos:
 - a) Estado da estrutura e cimentación
 - b) Estado de fachadas interiores, exteriores, medianeiras e outros paramentos, en especial dos elementos que puidesen supoñer un perigo para a vía pública, tales como petos de terrazas ou placas, entre outros.



- c) Estado de conservación de cubertas e azoteas.
- d) Estado das redes xerais de electricidade, fontanaría e saneamento do edificio.
- e) Avaliación da adecuación dos inmobles ás condicións legalmente esixibles de salubridade, accesibilidade e ornato

O resultado da inspección cumprírase segundo os modelos oficiais, acompañados de plano parceiro situando o terreo de referencia, así como fotografías en cor do exterior e interior do edificio, debendo expresar se o resultado da inspección é favorable ou desfavorable.

Artigo 35. Informes desfavorables

No suposto de que o resultado da inspección sexa desfavorable, o informe deberá reflectir, ademais, como mínimo, o seguinte contido:

- a) Descrición e localización de danos e deficiencias que afecten á estrutura e cimentación; ás fachadas interiores, exteriores, medianeiras e outros paramentos e aos elementos que puidesen supoñer un perigo para a vía pública; ás cubertas e azoteas; ás redes xerais de fontanaría e saneamento do edificio.
- b) Descrición e localización de danos e deficiencias que afecten ás condicións legalmente esixibles de salubridade, accesibilidade e ornato
- c) Descrición das súas posibles causas.
- d) Descrición das medidas inmediatas de seguridade adoptadas, en caso de ser necesarias, para garantir a seguridade dos ocupantes do edificio, veciños, lindantes e transeúntes.
- e) Descrición das obras e traballos que, de forma priorizada, se consideran necesarias para emendar as deficiencias descritas no apartado a) e b), a súa urxencia e o prazo considerado de execución.
- f) Grao de execución e efectividade das medidas adoptadas e das obras realizadas para a corrección das deficiencias descritas nas anteriores inspeccións técnicas do edificio.

Artigo 36. Eficacia das inspeccións

1. A eficacia, para os efectos administrativos, da inspección técnica efectuada requirirá a presentación no rexistro do concello ou en calquera dos rexistros ou nas formas permitidas pola lexislación aplicable, de dúas copias do informe a que alude o Artigo 34 desta Ordenanza.
2. Se o resultado da inspección fose favorable, procederáse por parte do servizo xestor á súa anotación na Sección Primeira do Rexistro de Edificios. A propiedade poderá solicitar información sobre a devandita anotación e unirá unha copia do informe presentado ao Libro do Edificio ou, no seu defecto, á documentación técnica existente, sendo a responsable da custodia de tales documentos debidamente actualizados.
3. Se o resultado da inspección fose desfavorable, por parte do servizo xestor da inspección técnica de edificios procederáse á súa inclusión na Sección Segunda do Rexistro de Edificios e ditarase a correspondente orde de execución polos servizos municipais competentes, á que poderán servir de base os informes técnicos resultantes da inspección técnica.

Artigo 37. Execución das obras

Unha vez rematadas as actuacións ordenadas, presentarase no Concello unha copia do certificado final de obras ou, no caso de non precisar proxecto técnico de obras, un certificado de idoneidade asinado polo técnico competente responsable da súa correcta execución, reservándose o Concello a posibilidade de realizar unha inspección final do inmovle con carácter previo á inclusión deste na Sección Primeira do Rexistro de Edificios.

En caso de que non se executen as obras que foron ordenadas, estarase ao disposto no Artigo 18 e s.s. da presente Ordenanza.

Artigo 38. Do incumprimento da obriga de efectuar a inspección

1. A falta de presentación do informe resultante da primeira ou sucesivas inspeccións, nos prazos establecidos, considerarase como incumprimento do deber de realizar a inspección técnica e dará lugar a que o órgano competente ordene a súa práctica inmediata, outorgando un prazo de 3 meses para a súa realización con apercibimento da súa execución forzosa ou subsidiaria pola Administración, sen prexuízo do inicio do expediente sancionador a que houberse lugar polo incumprimento.
2. Para proceder á execución subsidiaria, o Concello poderá formalizar convenios cos Colexios Profesionais ao obxecto de que os colexiados que reúnan os requisitos de capacitación técnica que se conviñeran, realicen a inspección. O convenio determinará os honorarios a percibir polo designado que serán esixidos pola Administración municipal aos propietarios, podendo recorrer, no seu caso, á vía de constrinximento. En caso de non se formalizar os convenios, poderá organizarse unha quenda á que poderán acceder todos aqueles titulados que reúnan os requisitos de capacitación técnica esixibles. A súa designación farase de forma rotatoria por orde de antigüidade na lista.

Artigo 39. Inspeccións incompletas

1. No suposto de que o informe se presente sen axustarse ao contido do establecido no Artigo 34 da presente Ordenanza, requirirase ao interesado para a corrección dos defectos observados na documentación, de conformidade co establecido na lexislación do Procedemento Administrativo.
2. Transcorrido o prazo outorgado para a corrección, a Administración Municipal poderá incoar o correspondente procedemento sancionador pola comisión dunha infracción urbanística. Todo iso sen prexuízo da realización da inspección de oficio que proceda.
3. Se da documentación presentada se deduce a existencia de danos que poidan implicar un risco para as persoas ou bens, estes poranse en coñecemento dos servizos municipais competentes na materia, para que actúen coa urxencia e forma que proceda.

TITULO IV DO EXPEDIENTE DE RUÍNA

Artigo 40. Da declaración de ruína

Procederá a declaración da situación legal de ruína dunha construción ou edificación nos seguintes supostos:

- a) Cando o custo das reparacións necesarias para devolver á construción ou edificación a estabilidade, seguridade, estanquidade e consolidación estruturais ou para restaurar nela as condicións mínimas para facer posible o seu uso efectivo lexítimo, supere a metade do valor dun edificio ou construción de nova planta con similares características e igual superficie construída que a existente, excluído o valor do solo.
- b) Cando o edificio presente un esgotamento xeneralizado dos seus elementos estruturais fundamentais, é dicir, cando aqueles non admiten consolidación ou reforzo e sexa necesario substituír os devanditos elementos nunha extensión superior a un terzo da súa totalidade.
- c) Cando a axeitada conservación do edificio, requira a realización de obras que non poidan ser autorizadas por atoparse este fora de ordenación e non estar permitida polo plan ou a lexislación urbanística

Artigo 41. Ruína parcial

Nos casos nos que o edificio estivese constituído por dous ou máis corpos autónomos ou independentes, arquitectonicamente separados e susceptibles de considerarse illadamente, poderase declarar ruína parcial dos corpos construtivos afectados, sempre que non repercuta sobre o resto da edificación.

Artigo 42. Obrigas do propietario

1. O deber de conservación cesa coa declaración do edificio en estado de ruína sen prexuízo da execución das obras ou a adopción das medidas de seguridade que sexan necesarias. O propietario do inmovle poderá optar pola rehabilitación integral do edificio ou a súa demolición

nos prazos que se establezan no expediente incoado ao efecto.

2. A demolición do edificio requirirá a obtención da preceptiva licenza. Así mesmo, a solicitude incluírá unha descrición precisa e exacta das medidas de seguridade a adoptar para a estabilidade da propia edificación e das lindantes, con nomeamento de director técnico das obras, así como copia da fidedigna notificación aos propietarios dos edificios, construcións e instalacións lindantes. É requisito imprescindible o informe municipal favorable, que fará referencia cando sexa necesario ás garantías ou condicións que ordena a normativa de aplicación.

Artigo 43. Edificios protexidos ou catalogados

1. Cando se trate dunha construción ou un edificio catalogado, protexido, ou suxeito a algún procedemento dirixido á catalogación ou ao establecemento dun réxime de protección integral, propietario estará obrigado a adoptar as medidas urxentes e realizar os traballos e as obras necesarias para manter e, no seu caso, recuperar a estabilidade e a seguridade, así como para acondicionar o mesmo á normativa de habitabilidade, funcionalidade e accesibilidade.
2. De acordo co previsto nas normas de plan xeral, especial e de protección de A Coruña, non poderán ser obxecto de orde ou licenza de demolición os edificios catalogados nos termos regulados na devandita normativa, sen prexuízo, nestes casos, da depuración de responsabilidades nas que incorrese a propiedade por incumprimento das súas obrigas.
3. O Concello poderá convir co propietario os termos da rehabilitación definitiva. De non se alcanzar acordo, aquel poderá optar entre ordenar as obras de rehabilitación necesarias, con outorgamento simultáneo de axuda económica, de acordo co que se determina nesta Ordenanza, ou proceder á substitución do propietario incumplidor aplicando o réxime establecido na lexislación urbanística de aplicación.

Artigo 44. Obras de reparación necesarias

Enténdese por obras de reparación necesarias, exclusivamente, aquelas que consistan en repoñer o edificio ás condicións preexistentes de seguridade construtiva e salubridade. Para os efectos de avaliar o custo das obras de reparación necesarias nunha declaración de ruína, as carencias referentes ás dimensións dos patios, ventilación dos cuartos e, en xeral, á carencia de instalacións esixibles pola lexislación específica vixente, non serán tidas en conta por facer referencia á habitabilidade do inmovible e non afectar o seu estado ruinoso.

Artigo 45. Custo das obras de reparación necesarias

O custo de reparación determinarase pola aplicación ás obras a realizar do cadro de prezos contido na Base de Datos da Construción de Galicia.

Artigo 46. Determinación da concorrencia das causas de situación legal de ruína.

Aos efectos de determinar se o custo das obras de reparación supera o 50 por 100 do valor da construción, utilizarase a seguinte fórmula:

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

Onde:

"Pr" é a porcentaxe que sobre o valor do inmovible supón o custo de reparación.

"Cr" é o custo das obras de reparación, cuantificado na forma establecida no artigo precedente.

"Va" o valor de reposición a novo da construción, que se obterá en función do módulo básico de construción (MBC) aplicable ao municipio de A Coruña a que se refiren as Normas Técnicas de Valoracións e Cadro Marco de Valores para determinar o valor catastral dos bens inmovibles de natureza urbana, corrixido por aplicación do cadro de coeficientes do valor das construcións de acordo co seu uso, tipoloxía, categoría e antigüidade contido nas citadas Normas, publicadas no Boletín Oficial do Estado.

Se no momento de efectuar a valoración transcorrese máis dun ano dende aquel en que se produciu a aprobación do último módulo básico de construción sen que se actualizase, corrixírase o mesmo

por aplicación do índice de prezos do custo da construción polos anos completos transcorridos.

Artigo 47. Ruína física inminente

Unha construción atópase en situación de ruína física inminente cando concorran nela as seguintes circunstancias:

1. Que a gravidade, evolución e extensión dos danos que o afectan sexan de carácter irreversible.
2. Que a execución de medidas de seguridade para o mantemento da construción resulte inútil e arriscada.
3. Que a demora nos traballos de demolición implique un perigo real e inminente para as persoas, bens ou tráfico rodado.

Artigo 48. Obxecto da ruína inminente

1. A declaración de ruína inminente poderá afectar á totalidade da construción ou parte dela, acordando, a súa demolición total ou parcial.
2. No suposto de edificios catalogados ou protexidos a correspondente resolución declarativa de ruína inminente deberá especificar qué partes do edificio deben ser demolidas pola súa perigosidade, preservando os elementos catalogados da súa destrución no que fose posible mediante o procedemento que no devandito acordo se determine, sen prexuízo, neste caso, da depuración de responsabilidades da propiedade que, por incumprimento das súas obrigas provocase a desaparición de elementos de interese cultural, artístico ou ambiental ou incluíse nalgún tipo de catalogación.

Artigo 49. Medidas urxentes

1. Cando unha construción ou un edificio ameace ruína inminente con perigo para a seguridade pública ou a integridade do patrimonio arquitectónico catalogado ou declarado de interese histórico artístico, o Alcalde estará habilitado para dispoñer de todas as medidas que sexan precisas incluído o apuntalamento da construción ou o edificio e o seu desaloxo. As devanditas medidas poderán estenderse, excepcionalmente, á demolición que sexa estritamente indispensable para protexer valores superiores e, en todo caso, a integridade física das persoas, como as tendentes a evitar a demolición total.
2. A adopción destas medidas non presuporá, nin implicará a declaración de situación legal de ruína urbanística.

PROCEDEMENTO

Artigo 50. Órgano competente

Sen prexuízo do disposto para a ruína inminente, corresponde ao Alcalde a declaración do estado ruinoso das edificacións que se efectuará de conformidade co disposto nesta ordenanza e na lexislación aplicable.

Artigo 51. Iniciación

1. O procedemento para a declaración de ruína iniciárase de oficio ou a instancia de parte interesada.
2. Cando o procedemento se inicie a instancia de interesado acompañaranse os seguintes documentos:
 - a) Datos de identificación do inmovible, escritura de propiedade, certificación catastral e plano de situación.
 - b) Certificación do Rexistro da Propiedade da titularidade e cargas deste.
 - c) Relación de moradores e titulares de dereitos reais sobre o inmovible, se os houberse e, no seu caso, copia dos contratos subscritos pola propiedade con aqueles.

- d) Certificado expedido por facultativo competente, no que se fagan constar as causas nas que se funda a solicitude de ruína, con expresa mención á situación urbanística do inmoble e, no seu caso, o seu nivel de protección; planos de planta ou diferentes plantas do terreo, debidamente acoutados; ano de construción do edificio, así coma se o mesmo reúne as debidas condicións de seguridade para os seus ocupantes e terceiros.
 - e) Memoria con descrición e sinalización das medidas de seguridade que, en razón dos danos descritos, se adoptasen no edificio ou, no seu caso, as razóns da súa non adopción.
 - f) Acreditación do pagamento das taxas municipais correspondentes
3. O expediente de ruína iniciárase de oficio cando, por denuncia ou inspección e logo de informe técnico, se aprecie que o edificio puidese atoparse na devandita situación. En tal caso, abrírase período de información previa no que se requirirá o propietario que achegue a relación de moradores e a documentación necesaria para a identificación da construción a valorar, segundo o relacionado anteriormente, podendo, igualmente, ordenarse ao propietario as medidas de seguridade necesarias.

Artigo 52. Informes

1. Iniciado o expediente, os servizos técnicos, logo de visita de inspección, emitirán un informe no que se determinará se o estado do edificio permite tramitar o expediente de forma contradictoria, ou procede a declaración de ruína inminente total ou parcial e, no seu caso, o desaloxo. O devandito informe fará constar igualmente se a construción está afectada por expediente de declaración como ben de interese cultural, a situación urbanística do terreo e a ordenanza de aplicación. En calquera caso se ordenará polo Alcalde a adopción das medidas de seguridade que procedan.
2. A inspección poderá repetirse cantas veces se considere oportuno durante a tramitación do expediente ou ata que conste a total reparación ou demolición do inmoble.
3. Os edificios catalogados ou protexidos requirirán a emisión dos ditames recollidos na súa lexislación específica.

Artigo 53. Medidas de seguridade

O propietario deberá adoptar, baixo dirección facultativa, as medidas de seguridade que se ordenen, para evitar calquera dano ou prexuízo a persoas ou bens, así como a deterioración incontrolada do inmoble ata que conste a súa total reparación ou demolición.

Artigo 54. Alegacións

1. Evacuado o informe sinalado no Artigo 52 e ordenadas, se é o caso, a adopción das medidas de seguridade necesarias, procederase a comprobar a relación de ocupantes. Así mesmo, darase audiencia aos propietarios se non fosen os promotores do expediente, aos moradores e aos titulares de calquera dereitos reais inscritos no Rexistro da Propiedade para que nun prazo de quince días, prorrogables pola metade do concedido, efectuen as alegacións e presenten os documentos e xustificantes que estimen pertinentes.
2. No mesmo trámite, darase traslado do informe técnico emitido polos servizos municipais e porá en coñecemento dos interesados o seu dereito a presentar informe contradictorio, redactado por facultativo competente que designen, acerca do estado do terreo, con advertencia de que transcorridos os prazos concedidos continuará a tramitación do expediente ata a súa definitiva resolución.
3. Nos expedientes de ruína sobre inmobles afectados por un expediente de declaración como ben de interese cultural, darase traslado á Administración competente da iniciación do expediente, así como das obras ordenadas e, no seu caso, medidas de seguridade adoptadas polos propietarios.

Artigo 55. Ditame pericial

1. Transcorrido o prazo concedido, e formuladas, no seu caso, alegacións, os servizos técnicos, no

prazo máximo de dous meses, logo de inspección de inmovible, emitirán ditame pericial que constará das seguintes partes:

- a) Descrición do edificio.
 - b) Descrición do sistema construtivo e estrutural con relación cuantitativa dos seus elementos estruturais.
 - c) Descrición dos danos que presenta o edificio e as súas posibles causas.
 - d) Valoración do edificio de acordo co establecido no Artigo 46 desta ordenanza.
 - e) Relación e valoración das obras de reparación.
 - f) Referencia ás circunstancias urbanísticas do edificio e o seu nivel de protección.
 - g) Conclusión e proposta.
2. A propiedade do inmovible e os seus ocupantes deberán facilitar aos servizos municipais o acceso a este e, en xeral, adoptar as medidas necesarias para permitir a aqueles a emisión do ditame referido no número precedente.
 3. En caso de que o expediente se tramite a instancia de parte, os prazos para a emisión de ditame polos servizos municipais e para a resolución do expediente quedarán suspendidos polo tempo que medie entre o requirimento efectuado para que se facilite o acceso ao inmovible e a posibilidade real do recoñecemento deste polos técnicos municipais.

Artigo 56. Trámite de audiencia

Emitido o ditame pericial darase o trámite de audiencia aos interesados no expediente, para que nun prazo de 15 días, prorrogable pola metade do concedido, efectuen as alegacións e presenten os documentos e xustificantes que consideren pertinentes en relación co ditame pericial mencionado.

Artigo 57. Resolución.

O expediente tramitado resolverase conforme á documentación obrante neste, coa adopción dalgún dos seguintes acordos:

- a) Declarar a edificación en estado de ruína, incluíndo as medidas necesarias para evitar danos a persoas e bens, así como pronunciándose sobre o incumprimento ou non do deber de conservación da construción ou o edificio e requirir o propietario para que no prazo de 15 días opte pola demolición do terreo ou a súa completa rehabilitación, con indicación dos prazos en que debe levar a cabo as actuacións. Transcorrido o prazo de 15 días sen que o propietario se pronuncie ao respecto, entenderase que opta pola demolición. Se o edificio se acha protexido ou catalogado, estarase ao disposto nas normas de plan xeral, especial e de protección, no sentido expresado no Artigo 48.2. Se existise perigo na demora, se acordará a adopción de medidas de seguridade necesarias ao paso de transeúntes, tráfico rodado e mantemento do viario público e o procedente respecto a o desaloxo dos ocupantes.
- b) Declarar en estado de ruína parte do inmovible, cando a mesma manteña independencia construtiva do resto, ordenando así mesmo a súa demolición.
- c) Declarar que non hai situación de ruína, ordenando a adopción das medidas pertinentes destinadas a manter a seguridade do inmovible e determinando, en función do ditame pericial emitido polos servizos Técnicos Municipais, as obras de reparación que debe realizar o propietario.

Artigo 58. Demolición da edificación

No suposto de demolición da edificación fixarase o prazo no que haxan de iniciarse as obras, logo de presentación de proxecto técnico que, no seu caso proceda e o nomeamento da súa dirección técnica. De tratarse o derrubamento dun dos supostos previstos polo plan no que o derrubamento se vincula á rehabilitación do inmovible, ambos os dous proxectos presentaranse simultaneamente ou configurando un único proxecto. Se transcorrido tal prazo non se iniciase a demolición, procederase á súa execución subsidiaria nos termos previstos no Artigo 23 desta Ordenanza, salvo que concorrese causa legal xustificativa do incumprimento, en cuxo caso o prazo de execución anterior comezará a

contarse dende a súa desaparición.

Artigo 59. Notificación

A resolución do expediente notificarase a todos os que fosen parte neste e aos moradores do inmovible, aínda que non comparecesen naquel.

Artigo 60. Prazo para resolver e efectos do silencio

1. O prazo para resolver os expedientes contraditorios de ruína iniciados a instancia de interesado é de seis meses.
2. Para os efectos do cómputo do prazo de tramitación considerárase iniciado o expediente na data de entrada da documentación completa indicada no Artigo 51.2 no Rexistro do Concello.
3. O prazo de seis meses poderá ser ampliado por outros tres, de conformidade coas previsións contidas na vixente Lei de procedemento administrativo común.
4. Transcorrido o prazo para resolver sen recaer resolución expresa, entenderase denegada a solicitude de declaración de ruína.

Artigo 61. Responsabilidades

A declaración administrativa de ruína ou a adopción de medidas de urxencia pola Administración non eximirá os propietarios das responsabilidades de toda orde que lles puidesen ser esixidas por negligencia e incumprimento dos deberes de conservación que lles corresponden.

Artigo 62. Procedemento en caso de ruína física inminente

1. Corresponde ao Alcalde a declaración de ruína inminente que, logo de informe técnico municipal, e por motivos de seguridade disporá o necesario en canto ao desaloxo dos seus ocupantes, protección da vía pública, persoas e bens, e demolición, no seu seu caso, garantíndose o cumprimento do establecido no Artigo 48.2
2. A demolición da construción, corresponde ao seu propietario. Salvo que houberse ocupantes afectados, a demolición deberá iniciarse no prazo máximo de cinco días, debendo comunicarse ao órgano competente a identidade da dirección facultativa responsable no prazo de corenta e oito horas.
3. No suposto de que a construción se atopase ocupada, a mesma resolución que declare a ruína inminente ordenará o seu inmediato desaloxo, así como o dos mobles e aparellos cando iso fose posible.
4. Se houberse oposición ao desaloxo, solicitarase o correspondente mandamento xudicial para a entrada no inmovible. Neste caso, unha vez determinada pola autoridade xudicial a data ou datas para realizar o desaloxo, citarase o propietario para que inicie a demolición do edificio na devandita data inmediatamente despois de efectuado o desaloxo, procedéndose á execución subsidiaria se o propietario non o fixese nese momento se houberse renunciado previamente a facelo.

Artigo 63. Trámite de audiencia

Dada a urxencia e perigosidade da situación de ruína inminente, prescindirase do trámite de audiencia. Da resolución que adopte o Alcalde darase conta á Xunta de Goberno Local

Artigo 64. Execución subsidiaria

No suposto de que a propiedade do terreo non iniciase as súas obras de demolición no prazo ordenado, procederase, previo desaloxo dos seus ocupantes, se é o caso, á súa demolición en execución subsidiaria polo Concello.

TITULO V REXISTRO DE SOARES E EDIFICIOS A REHABILITAR

CAPITULO I. Da obriga de edificar e rehabilitar

Artigo 65. Obrigas dos propietarios.

1. O propietario de soares e de construcións en ruína, inadecuadas ou suxeitas ao deber de rehabilitar deberá iniciar as obras de edificación ou cesar no uso inadecuado dentro do prazo fixado no plan e, no seu defecto, no de dous anos contados dende que a parcela mereza a cualificación de soar, a declaración administrativa de ruína ou inadecuación, ou a notificación do requirimento de rehabilitación do edificio, segundo o establecido na lexislación urbanística.
2. As licenzas de demolición de edificacións existentes incluírán, se é o caso, como condición particular, o prazo entre a data de finalización do derrubamento e a data de inicio das obras de reedificación, o cal non poderá superar seis meses. No ámbito da Cidade Vella e Pescadería, ordenada polo Plan Especial de Protección e Reforma Interior, e no de calquera Área de Rehabilitación Integral, tramitaranse como un único expediente de licenza a obra de demolición e a de reedificación.
3. A edificación ou rehabilitación nos supostos referidos no apartado 1 deberá finalizarse no prazo establecido na correspondente licenza, e, no seu defecto, no de dous anos contados dende o inicio das obras.
4. O Concello poderá prorrogar os prazos anteriores, mediando causa debidamente xustificada polo obrigado, por un período máximo igual a estes.

Artigo 66. Inmobles incluídos.

Para os efectos da súa inclusión no Rexistro, entenderanse:

- a) Por soares non edificados, os que carezan total ou parcialmente de construcións permanentes, conforme ás normas vixentes e disposicións dos plans. En particular, consideraranse non edificados os soares nos que existan obras abandonadas ou suspendidas, entendéndose como paralizadas as construcións, polo transcurso dun ano dende o momento real do abandono, suspensión ou declaración de caducidade da licenza que, no seu momento concedécese, sempre que conste a vontade inequívoca de abandonar a edificación.
- b) Por construcións en ruína, as así declaradas por Resolución do Concello.
- c) Por construcións inadecuadas, as destinadas en máis da metade da súa superficie construída a un uso urbanístico incompatible co establecido no plan.
- d) Por edificacións suxeitas a deber de rehabilitar, as que sinalan no Artigo 7 desta Ordenanza e aquelas outras obrigadas á rehabilitación pola normativa urbanística ou de conservación do patrimonio.

Artigo 67. Inmobles excluídos.

Non están suxeitas ao réxime de edificación forzosa establecido neste título as construcións destinadas a uso ou servizo público ou, en xeral, a usos dotacionais, as construcións declaradas de valor cultural, os terreos destinados a usos industriais, os terreos ou construcións que constitúan complemento, accesorio ou anexo dunha edificación principal e en proporción con esta, como pavillóns de portería, garaxes, parques ou xardíns, e os terreos que, aínda tendo a consideración legal de soares, non poidan edificarse por acharse prohibida ou limitada a súa construción.

CAPITULO II. Do Rexistro

Artigo 68. Rexistro de soares e edificios a rehabilitar

1. O Rexistro municipal de soares e edificios a rehabilitar ten carácter público e está constituído por cantos soares, edificios, construcións e instalacións inclúanse neste por resolución administrativa.
2. No Rexistro municipal de soares e edificios a rehabilitar do Concello inclúranse os soares non edificados e as construcións en ruína, paralizadas, inadecuadas ou con ordes de rehabilitación, unha vez transcorridos os prazos de inicio ou finalización da edificación ou rehabilitación establecidos no Artigo 65

3. Nos mesmos casos establecidos no apartado anterior, o Concello poderá expropiar os soares ou construcións por incumprimento de deber de edificar ou da función social da propiedade, conforme ao establecido na lexislación urbanística, logo de tramitación de oportuno expediente.

Artigo 69. Contido.

1. O Rexistro de soares e edificios a rehabilitar expresará, respecto de cada inmovible, as circunstancias seguintes:
 - a) Situación, nome do inmovible se o tivese, o da rúa e praza, número e os que houberse tido con anterioridade.
 - b) Extensión e lindeiros, con determinación, se fose posible, da medida destes.
 - c) Natureza do inmovible, o seu destino e cantos datos permitan a súa mellor identificación.
 - d) Nome, apelidos e domicilio do propietario.
 - e) Valoración do terreo e dos demais elementos e edificacións do inmovible, se procede.
 - f) Edificabilidade do terreo.
 - g) Cargas, gravames e situacións xurídicas inscritos no Rexistro da Propiedade e circunstancias persoais dos seus titulares.
 - h) Referencia aos datos de inscrición no devandito Rexistro.
 - h) Prazos incumpridos, con referencia, no seu caso, ao documento que os determinase.
 - i) Referencia catastral.
 - j) Inquilinos, arrendatarios e ocupantes do inmovible a existencia do cal conste á Administración.
 - k) Resolución administrativa pola que se acorda a expropiación, edificación forzosa do soar ou, se é o caso, a rehabilitación forzosa do inmovible, segundo o establecido na lexislación urbanística.
2. No Rexistro de soares e edificios a rehabilitar farase constar, en todo caso o acordo de inclusión neste, que declarará o incumprimento da obriga de edificar ou rehabilitar, ou ben a inadecuación do inmovible de acordo coas previsións do plan, así como referencia da súa inscrición no Rexistro da Propiedade conforme á normativa estatal sobre inscrición no Rexistro da Propiedade de actos de natureza urbanística. No seu caso, consignarase igualmente o cumprimento da obriga de edificar mediante a cancelación do asento, que se comunicará ao Rexistro da Propiedade para os efectos oportunos.

Artigo 70. Forma.

1. O Rexistro levarase por medio de libros, podendo instrumentarse a través de calquera dos medios informáticos previstos na lexislación vixente.

Artigo 71. Publicidade e acceso.

O Rexistro administrativo de soares e edificios a rehabilitar é de carácter público e, en consecuencia, os cidadáns poderán acceder a este na forma establecida na normativa sobre réxime xurídico das Administracións públicas.

CAPITULO III. Procedemento para declarar o incumprimento

Artigo 72. Iniciación do procedemento

O expediente declarativo da obriga de edificar, rehabilitar a edificación ou repoñer ao seu uso axeitado iniciárase de oficio ou a instancia de parte, e implicará a inclusión do inmovible no Rexistro de Soares e edificios a rehabilitar, cos efectos previstos na lexislación urbanística.

Artigo 73. Tramitación do expediente.

A tramitación do expediente corresponderá á Área de Urbanismo e Rehabilitación de acordo coas disposicións seguintes:



- a) A incoación notificarase ao propietario do terreo, aos arrendatarios, inquilinos ou ocupantes desta, en canto fosen coñecidos, e, ademais, aos titulares de dereitos reais e situacións xurídicas inscritas ou anotadas no Rexistro da Propiedade.
- b) Dentro dos quince días seguintes á notificación individual poderán alegar os interesados o que tivesen por conveniente e achegar ou propoñer as probas oportunas.
- c) Transcorrido o prazo de reclamacións e practicadas as probas que houberen sidos declaradas pertinentes, o Alcalde, previos os informes oportunos, resolverá o que proceda en canto á declaración do incumprimento. O prazo para resolver e notificar será de seis meses. Cando o procedemento sexa iniciado de oficio, o silencio determinará a caducidade do procedemento. Cando o procedemento sexa iniciado a instancia de persoa interesada, transcorrido o prazo para resolver e notificar poderase entender desestimada a súa solicitude.

Artigo 74. Notificación

O acordo será notificado na forma establecida na lexislación de réxime xurídico de Administracións públicas e procedemento administrativo común.

Artigo 75. Efectos.

1. A declaración do incumprimento de deber de edificar ou rehabilitar implicará a inclusión dun inmovible no Rexistro de soares e edificios a rehabilitar, e inscribírase no Rexistro da Propiedade conforme á normativa sobre inscrición de actos de natureza urbanística. De non se incoar de oficio o procedemento de inclusión, a nota poderá practicarse a instancia do solicitante.
2. O acordo municipal declarativo de incumprimento da obriga de edificar con inclusión do terreo no Rexistro de soares e edificios a rehabilitar determinará o inicio do cómputo do prazo establecido na lexislación urbanística para proceder á edificación forzosa do soar ou á rehabilitación forzosa do inmovible.

Artigo 76. Subrogación real.

A transmisión dun terreo incluído no Rexistro de soares non alterará os prazos e condicións da devandita edificación respecto dos efectos da devandita inclusión.

Artigo 77. Prórroga do prazo de edificación.

1. A solicitude de concesión de prórroga do prazo de edificación ou rehabilitación, conforme ao apartado terceiro do Artigo 65 desta Ordenanza, deberá solicitarse dous meses antes, polo menos, do vencemento daquel a prórroga do cal se solicita.
2. Á solicitude deberá acompañarse necesariamente a petición de licenza urbanística, o proxecto da obra co estudo económico e o programa que sinala o ritmo das edificacións, xustificándose as razóns en que se fonde a petición de prórroga.

CAPITULO IV. Edificación ou rehabilitación forzosa

Artigo 78. Consecuencias do incumprimento

Transcorridos dous anos dende a inscrición do inmovible no Rexistro de soares e Edificios a rehabilitar sen que se levase a cabo a construción ou rehabilitación, a administración decretará a edificación ou rehabilitación forzosa do inmovible, ben de xeito directo ou través dun particular, denominado axente edificador, conforme ás regras establecidas na lexislación urbanística.

Artigo 79. Áreas prioritarias de edificación e rehabilitación forzosa

Para os efectos previstos na lexislación urbanística, decláranse como áreas de edificación e rehabilitación forzosa, as Áreas de Rehabilitación Integral e a Área de Rehabilitación de Centro Histórico, coincidente esta última coa delimitación do Plan Especial de Protección e Reforma Interior da Cidade Vella e Pescadería. Terán tamén esta consideración os inmovibles incluídos en calquera

instrumento de rehabilitación aprobado

CAPITULO V. Expropiación

Artigo 80. Expropiación por incumprimento da obriga de edificar ou da función social da propiedade

1. Cando se incumpra a obriga de edificar un terreo ou rehabilitar algún inmovible, a administración poderá expropialo co fin de asumir a edificación ou ben encomendarlle a unha sociedade urbanística pública o desenvolvemento da actuación, segundo o previsto na lexislación urbanística.
2. A expropiación por incumprimento da función social da propiedade ou da obriga de edificar ou rehabilitar poderase aplicar por inobservancia dos prazos establecidos, sen prexuízo da tramitación do correspondente expediente de infracción urbanística.
3. Para estes efectos, constatado o incumprimento do prazo, o Concello notificará ao propietario o inicio do procedemento de expropiación, concedéndose un prazo de vinte días para formular alegacións e ordenando a súa anotación no Rexistro da Propiedade. Concluído o trámite de audiencia, o Concello aprobará, se é o caso, a actuación ou o Convenio que o regule, no caso de que vaia ser asumido por unha sociedade urbanística pública. A expropiación poderá tramitarse polo procedemento de taxación conxunta.
4. Nos casos regulados neste artigo, do prezo xusto deducirase o importe da multa que fose imposta, mediante resolución definitiva en vía administrativa.
5. Para evitar desarraigamentos sociais, sempre que sexa posible e medie acordo co expropiado, a Administración poderá aboar o prezo xusto mediante a adxudicación de vivenda resultante do proceso de rehabilitación.

Artigo 81. Liberación de cargas e gravames e inscrición da adxudicación.

O terreo adxudicarase libre de cargas. O acordo de adxudicación inscribirase no Rexistro da Propiedade na forma establecida na normativa estatal sobre inscrición de actos de natureza urbanística.

Artigo 82. Destino das parcelas e inmoibles expropiadas por incumprimento de deber de edificar e da función social da propiedade.

1. As parcelas expropiadas por incumprimento de deber de edificar destinaranse ao Patrimonio Municipal de Solo
2. Os edificios expropiados por incumprimento do deber de conservación e rehabilitación destinaranse preferentemente a usos públicos. En caso de tratarse de edificios de uso residencial, o Concello poderá optar entre a rehabilitación directa do edificio ou a adxudicación do inmovible a outros promotores, logo de convocatoria de correspondente concurso público.
3. No prazo de seis meses dende a expropiación dos inmoibles, o Concello resolverá sobre o modo de levar a cabo a edificación ou rehabilitación, que deberá destinarse á construción de vivendas de protección pública ou a outros fins de interese social.
4. O incumprimento por parte do Concello do prazo de dezaioito meses para edificar ou rehabilitar habilitará o antigo propietario a solicitar a reversión.

Artigo 83. Obrigas do adquirente ou adxudicatario.

1. O adquirente de soares e construcións a que se refire este capítulo quedará obrigado a iniciar ou continuar as obras de edificación no prazo dun ano a partir da data de toma de posesión do terreo. Este prazo entenderase suspendido dende o momento da solicitude da preceptiva licenza urbanística ata a súa resolución.
2. As obras deberán desenvolverse nos prazos sinalados na licenza.
3. O incumprimento polo adquirente das anteriores obrigas determinará de novo a inclusión do inmovible no Rexistro de Soares, sen prexuízo de calquera outra responsabilidade en que puidera incurrir.

TITULO VI AXUDAS Á REHABILITACIÓN

Artigos 84 a 110 derogados pola disposición derogatoria da Ordenanza Reguladora da Concesión de Axudas para a Conservación e Rehabilitación de Edificios de Vivendas aprobada polo Pleno do Concello en sesión do 10.09.2020 e publicada no B.O.P número 174 de 19.10.2020.

TITULO VII.-FOMENTO DE OBRAS DE ACCESIBILIDADE E SOTERRAMENTO DE CABLEADO

Artigos 111 a 119 derogados pola disposición derogatoria da Ordenanza Reguladora da Concesión de Axudas para a Conservación e Rehabilitación de Edificios de Vivendas aprobada polo Pleno do Concello en sesión do 10.09.2020 publicada no B.O.P número 174 de 19.10.2020.

DISPOSICIÓN ADICIONAL PRIMEIRA

Derogada pola disposición derogatoria da Ordenanza Reguladora da Concesión de Axudas para a Conservación e Rehabilitación de Edificios de Vivendas aprobada polo Pleno do Concello en sesión do 10.09.2020 publicada no B.O.P número 174 de 19.10.2020.

DISPOSICIÓN ADICIONAL SEGUNDA

Derogada pola disposición derogatoria da Ordenanza Reguladora da Concesión de Axudas para a Conservación e Rehabilitación de Edificios de Vivendas aprobada polo Pleno do Concello en sesión do 10.09.2020 publicada no B.O.P número 174 de 19.10.2020.

DISPOSICIÓN ADICIONAL TERCEIRA

Derogada pola disposición derogatoria da Ordenanza Reguladora da Concesión de Axudas para a Conservación e Rehabilitación de Edificios de Vivendas aprobada polo Pleno do Concello en sesión do 10.09.2020 publicada no B.O.P número 174 de 19.10.2020

DISPOSICIÓN ADICIONAL CUARTA

A primeira inspección técnica de edificios, unha vez esixida aos inmobles catalogados, realizarase segundo o seguinte programa:

1. Edificios con antigüidade superior a corenta anos no ámbito das Areas de Rehabilitación, antes do 31 de decembro de 2013
2. Edificios con antigüidade superior a corenta anos no resto do municipio, antes do 31 de decembro de 2015.

En todo caso, todos os edificios que, en data 7 de xullo de 2010 tivesen máis de cincuenta anos deberanse someter á Inspección Técnica de Edificios antes do 31 de decembro de 2015

Este calendario poderá modificarse por Decreto da Alcaldía, para adecualo ao que, nun futuro, poida establecerse en normativa de ámbito superior

DISPOSICIÓN ADICIONAL QUINTA

Derogada pola disposición derogatoria da Ordenanza Reguladora da Concesión de Axudas para a Conservación e Rehabilitación de Edificios de Vivendas aprobada polo Pleno do Concello en sesión do 10.09.2020 publicada no B.O.P número 174 de 19.10.2020.

DISPOSICIÓN ADICIONAL SEXTA

Os rexistros públicos contemplados na presente ordenanza, así como o listado de subvencións concedidas e a lista de espera considerada no artigo 100.2 publicaranse na páxina web do Concello, cando se dispoña dos medios técnicos e a consignación presupostaria para desenvolver os traballos necesarios. Así mesmo, impulsarase a tramitación dos expedientes mediante ferramentas informáticas

DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMEIRA

Os expedientes en tramitación iniciados con anterioridade á entrada en vigor desta Ordenanza conservarán os trámites realizados, pero os subseguintes efectuaranse de acordo con esta.

DISPOSICIÓN DERROGATORIA

Derrógase a Ordenanza sobre Conservación e Rehabilitación de Inmobles aprobada no Pleno da Corporación do 30 de Outubro de 2006, (BOP do 17 de novembro de 2006), o texto da cal queda refundido no actual.